

# ORANJEBOOMSTRAAT

## DE INCLUSIEVE STADSSTRAAT



EEN OPROEP TOT INCLUSIEF ONTWIKKELEN EN HET OPNIEUW  
CENTRAAL STELLEN VAN DE ORANJEBOOMSTRAAT

ORANJEBOOMSTRAAT

**DE INCLUSIEVE STADSSTRAAT**

# COLOFON

## ORANJEBOOMSTRAAT DE INCLUSIEVE STADSSTRAAT

*Een oproep tot inclusief ontwikkelen en het opnieuw centraal stellen van de Oranjeboomstraat*

**STUDENT**            Adriaan Weerheim  
Master of Urban Design

### COMMISSIE

**Mentor**             Bart van Leeuwen  
De Zwarte Hond, Rotterdam

**Voorzitter**        Thijs van Spaandonk  
Hoofd Master Stedenbouw

**Criticus**            Martin Aarts  
Settingthestage

**Externe Criticus**    Teun van den Ende  
Vers Beton, Werkplaats Erfgoed, CRA

© Adriaan Weerheim, 2021

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, zonder voorafgaande toestemming van de auteur.

# DE INCLUSIEVE STADSSTRAAT

BIEDT MEERWAARDE VOOR BESTAANDE BEWONERS

BIEDT RUIMTE AAN WONEN, WERKEN EN ONDERNEMEN

NODIGT UIT TOT BEWEGEN EN ONTMOETEN

GEEFT TOEGANG TOT ONDERWIJS EN VOORZIENINGEN





## SAMENVATTING

De Oranjeboomstraat te Rotterdam. Wat ooit een levendige stadstraat was en de motor van de Rotterdamse economie, is met de komst van de Erasmusbrug een geïsoleerde buurtontsluiting geworden. Sindsdien lopen de statistieken van de wijk Kop van Feijenoord steeds verder terug. Werkloosheid, gebrek aan onderwijs, slechte gezondheid, armoede en veel eenzaamheid. Doordat 90% van de wijk uit sociale huur bestaat is er geen ruimte voor het doorstromen van de sociale stijger en zit de buurt daarmee op slot. De link tussen de geïsoleerde ligging van het gebied en de slechte statistieken is snel gelegd. "Als jij niet verbonden bent, dan ben je niet verbonden met werk, met perspectief op de wereld, met de rest van de stad. Waar vervoersarmoede is, is armoede." (Francine Houben, 2019)

Ondertussen spelen er allerlei ontwikkelingen stadsbreed maar ook in de wijk. Als een ufo landt Feyenoord City in het gebied. Bewoners zijn enthousiast maar vrezen ook voor verdringing. De voorbeelden van Katendrecht en Crooswijk liggen nog vers in het geheugen. Geldstromen die die ontwikkelingen met zich meebrengen komen ten gunste van ontwikkelaars en vloeien de wijk uit. De bestaande bewoner profiteert er maar weinig van mee. De komst van Feyenoord City biedt ook perspectief voor de straat. Net als in 1938 waarin de Kuip de eindbestemming was van de Oranjeboomstraat geeft Feyenoord opnieuw betekenis aan de Oranjeboomstraat in de vorm van Feyenoord City.

De Kop van Feijenoord is binnen het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) aangewezen als een van de focuswijken. Het NPRZ is een sociaal, economisch en ruimtelijk programma dat helpt om focuswijken uit het slop te halen door te voorzien in onderwijs, werk en goede woningen. Door woningen te bouwen voor de sociale stijger en gezinnen wordt beoogd de wijk leefbaarder te maken. Tot nu toe slaagt men maar deels in die ambitie. De recente ontwikkelingen in de Tweebosbuurt laten dat pijnlijk zien. Door het bouwen van eengezinswoningen voor gezinnen moeten appartementen wijken waardoor de bestaande bewoner zich verjaagd voelt en verdunning ontstaat. Hierdoor ontstaan onrendabele businesscases voor de ontwikkelaar, moet de gemeente geld bijleggen en raken de potjes leeg.



Dit is het moment om met de Oranjeboomstraat een andere weg in te slaan. In plaats van verdunning gaan we

voor inclusieve verdichting, met de bestaande bewoner als basis. We waken voor gentrification en behouden met een inclusief ontwikkelmodel de geldstromen voor de wijk. Iedere stakeholder is lid van de buurtVVE Oranjeboomstraat en daarmee (probleem)eigenaar van de wijk. In de buurtVVE worden krachten gebundeld en geïnvesteerd in de wijk vanuit een gedeeld belang. De bestaande bewoner profiteert volop mee. Mijn ontwerpvoorstel dient als oproep en voorbeeld om te laten zien hoe met een inclusief ontwikkelmodel kan worden ontwikkeld zonder dat verdringing en verdunning ontstaat. Het plan geeft een visie op masterplanniveau waarin wordt aangehaakt op de stad en biedt een ruimtelijk raamwerk met toolbox waarbinnen buurtgericht wordt ontwikkeld.

We halen de Kop van Feijenoord weer uit het isolement door terug te grijpen op de kwaliteiten uit het verleden en de Oranjeboomstraat weer als stadstraat in het weefsel te verankeren. Door het doortrekken van de Willemsbrug, Feyenoord City als nieuwe eindbestemming en het toevoegen van een veerverbinding aan de oostzijde is de Oranjeboomstraat in een keer weer volwaardig onderdeel van Rotterdam. Stad en buurt profiteren van elkaar. Nieuwe oost-west verbindingen verbinden bestaande buurten en geven lokale voorzieningen een betekenis. Door het uit het isolement halen van de buurt voor de stad en de stad voor de buurt liggen voorzieningen, werk en onderwijs binnen handbereik en is de fundering van een wijkverbetering gelegd.

Om de wijk van het slot te halen is het toevoegen van woningen van groot belang. Menging met andere doelgroepen is nodig voor een vitale wijk. Zoals de buurtbewoners het zelf zeggen: "We missen Nederlanders in het portiek. Ik praat slechter Nederlands dan 25 jaar geleden en mijn zoons hebben geen goede voorbeelden om zich heen." Door het parkeerterrein Entrepot te ontwikkelen tot aantrekkelijk buurtpark met woningen ontstaat een aanjager voor de gehele wijk. Er komen geldstromen vrij waarmee een volgend deel van de straat kan worden vernieuwd. Het brengt een doorstroom in de woningvoorraad op gang waardoor andere plekken vrij komen voor de sociale stijger en ouderen. We trekken gezinnen naar de wijk met gezinsappartementen en beschermen de bestaande bewoner door per saldo geen enkele huurwoning te slopen. Bestaand en nieuw versterken elkaar tot een vitale, levendige en inclusieve Oranjeboomstraat.

# INHOUD

	<b>THE UFO HAS LANDED</b> 0. FASCINATIE	13
	<b>VAN ECONOMISCHE RUGGENGRAAT TOT GEÏSOLEERDE BUURTONTSLUITING</b> 1. HISTORIE	21
	<b>DE BUURT ZIT OP SLOT!</b> 2. ANALYSE	37
	<b>FEYENOORD CITY EN NPRZ, WAKEN VOOR VERDRINGING EN VERDUNNING</b> 3. CONTEXT	45
	<b>OPROEP TOT INCLUSIEF ONTWIKKELEN</b> 4. OPROEP	51
	<b>ORANJEBOOMSTRAAT UIT HET ISOLEMENT</b> 5. CONCEPT	59
	<b>DE INCLUSIEVE STADSSTRAAT</b> 6. ONTWERP	63
	<b>DRIE CRUCIALE KNOPEN ALS ONTWERPOPGAVE</b> 7. UITWERKING	81
	<b>MIJN ROL EN POSITIE ALS STEDENBOUWKUNDIGE</b> 8. REFLECTIE	119
	<b>BIJLAGEN</b>	123

BLAAK

WILLEMSBRUG

ORANJEBOOMSTRAAT

ERASMUSBRUG

KOP VAN FEIJENOORD

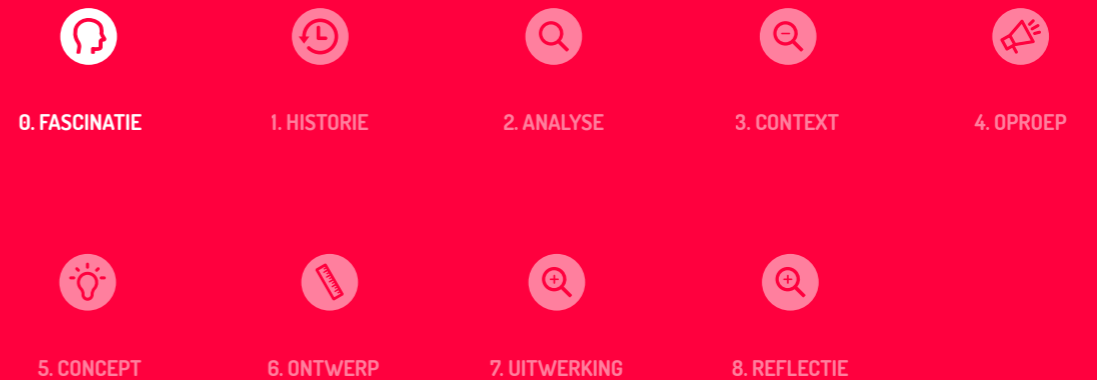
BRIENENOORDBRUG

DE KUIP

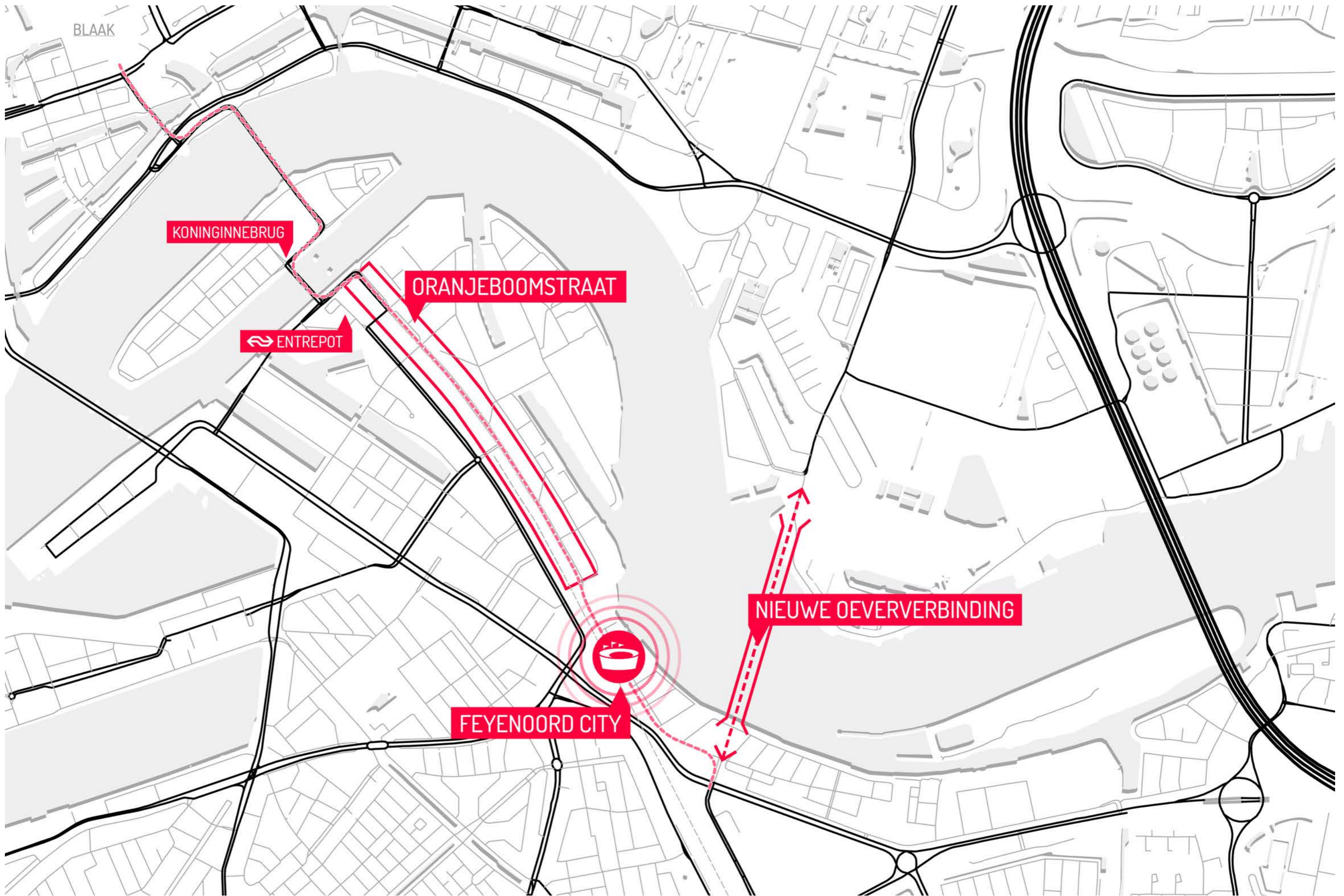


# THE UFO HAS LANDED

## 0. FASCINATIE









## THE UFO HAS LANDED 0. FASCINATIE

Aan het eind van de ooit fameuze Oranjeboomstraat (Oranjeboómstraat) landt een buitenaards wezen. Het nieuwe Feyenoord stadion, onderdeel van de grootste gebiedsontwikkeling van de afgelopen jaren in Rotterdam: Feyenoord City.

In de plannen van architectenbureau OMA wordt niet gesproken over de Oranjeboomstraat. Ik maak me zorgen over wat Feyenoord City doet met de buurt. Wordt het het nieuwe Katendrecht, waar de bestaande bewoner moet wijken omdat zijn woning wordt gesloopt?

De buurt rondom de Oranjeboomstraat ken ik vanuit een halfjaar Embedded Research in de Peperklip als een zwakke buurt waar veel problemen onzichtbaar zijn en zich achter de voordeur afspelen. Er is voor veel bewoners weinig zicht op perspectief.

Datzelfde geldt voor een groot gedeelte van Rotterdam Zuid. Waarom is er in Zuid minder onderwijs? Waarom is Zuid zo lastig te bereiken met het OV? Waarom zijn de statistieken rondom armoede, werkloosheid en opleidingsgraad zo slecht in Zuid? Het is een van de redenen dat ik graag wilde dat mijn afstudeerproject op een plek in Zuid plaatsvond.

Feyenoord City biedt echter ook kansen om de Oranjeboomstraat nieuw leven in te blazen. In de huidige situatie is het vooral een verweesde straat zonder eindbestemming. Helemaal als je kijkt welke functie de straat in het verleden had als levendige stadsstraat.

Kortom, mijn interesse voor de straat was gewekt. Vooral ook: Hoe heeft de straat de transitie ondergaan van stadsstraat naar buurtontsluiting?





Rotterdam Zuid

## Een beetje Rotterdam voor mij

*Derek Otte, Stadsdichter Rotterdam*

Sexy lijstjes wij staan erop

En steeds vaker niet meer als nummer twee

De stad verandert in hoog tempo.

Wie niet gesloopt wordt, maakt het mee.

Wortels lijken niet meer te tellen; centjes des te meer.

Stad op botox, slechts nog lelijke sporen van weleer.

Mensen die haar allang wisten te waarderen, voordat het hier  
hip werd verklaard.

Worden weggestuurd hun thuis uit, richting elders op de  
kaart.

Over en uitverhuisd naar randgemeenten kijken sommigen  
noodgedwongen toe.

Hoe de stad gereserveerd wordt voor wie het qua inkomen  
wat beter doen.

Volk wat moet wijken, volkswijken voorbij; de achterkant van  
een stad in bloei.

Waar de echo's van wie weg moesten weerklinken,  
weerkaatst door economische groei.

Klassenzuivering, huiveringwekkend.

Gevolgen voor wie vertrekken moet, verstrekkend.

We noemen het vooruitgang en dat is het probleem; mensen  
maken hier niet uit, nummer 1 is het systeem.

Hoe kan zoiets gebeuren? We hadden al geen hart meer nu  
besluiten we de ziel ook maar overboord te gooien.

Laten we het gezellig houden! Die paupers vervangen door  
yuppies die financieel wel helpen bouwen.

Eigen stekkiez afgebroken tot de grond.

Habitat hartstikke plat, alsof het nooit bestond.

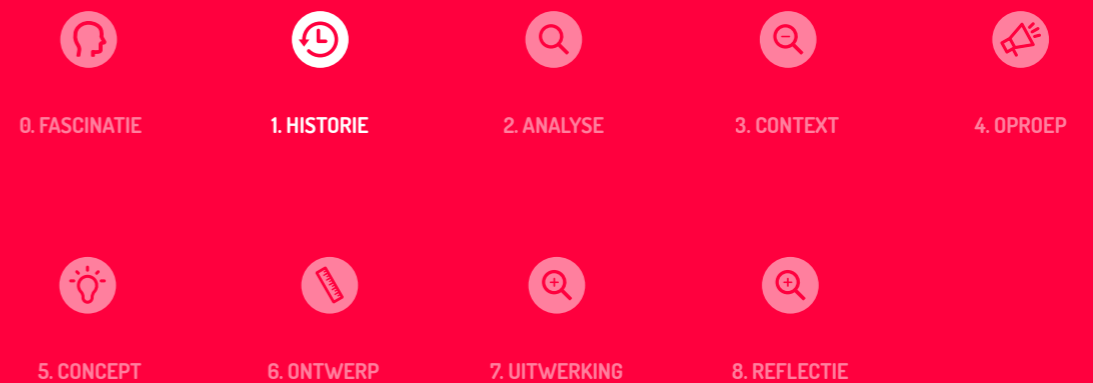
Zwaarwegende belangen en bezwaren opzij.

De stad verandert maar bewaar een beetje.

Een beetje Rotterdam voor mij.

# VAN ECONOMISCHE RUGGENGRAAT TOT GEÏSOLEERDE BUURTONTSLUITING

## 1. HISTORIE





*'In een deel van de Oranjeboomstraat en de Rosestraat werd echter op beperkte schaal een beter soort woningen gebouwd, waardoor er aanvankelijk beter gesitueerden met hogere functies woonden. Dit heeft echter niet lang geduurd. Het was een categorie bewoners die naar andere wijken vertrokken, waar behuizing aanwezig was meer in overeenstemming met hun maatschappelijke status. Niettemin zijn deze kortstondige bewoners van belang geweest voor de structuur van de wijk, en daaraan is het te danken, dat de Oranjeboomstraat en de Rosestraat in de Wijk Feijenoord zulke belangrijke straten zijn gebleven. Dit laatste gold stellig voor de winkelstand in deze beide straten, die zaken met bekende Rotterdamse namen telde. Het was er gezellig winkelen, hoewel velen toch voor grotere aankopen, bijvoorbeeld op kledinggebied 'naar de stad' gingen, zoals de bewoners van het oude Feijenoord dit plachten te noemen, daarmee onbewust nog eens het dorpse karakter van hun wijk onderstrepnd.*

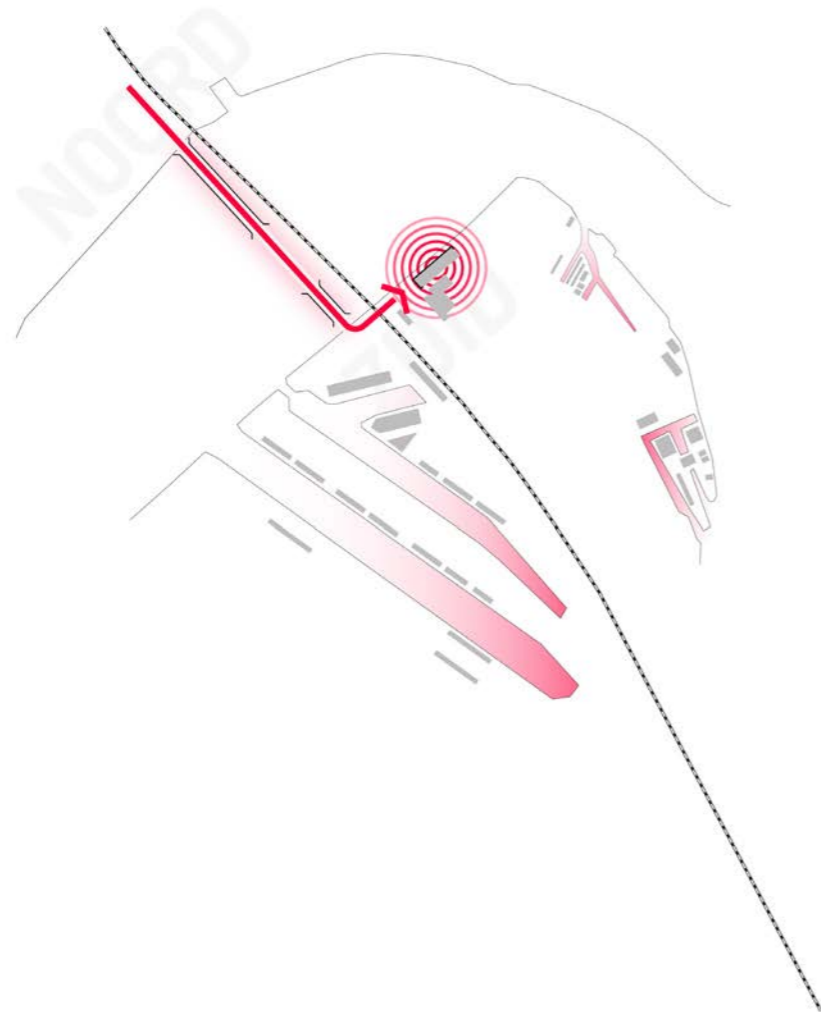
*Bron: Cultuurhistorische verkenning Feijenoord, Els Bet, 2010*

# VAN ECONOMISCHE RUGGENGRAAT TOT GEÏSOLEERDE BUURTONTSLUITING

## 1. HISTORIE

### DE ORANJEBOOMSTRAAT IS ALTIJD AAN VERANDERING ONDERHEVIG GEWEEST

In de historie is te zien dat de Oranjeboomstraat door het veranderen van de context steeds van functie en kleur verschiet. Met de komst van Feyenoord City wordt hier een nieuw hoofdstuk aan toegevoegd.



### 1880 -1910 DE SPRONG NAAR ZUID ONTWIKKELING VAN DE LINKER MAASOEVER

*Schaal: Stadsdeel*  
*Functie: Verbinding tussen noord en zuid*  
*Gebruik: Bestemmingsverkeer, ontsluiting van fabrieken en goederen*

Vanaf 1880 werd de linker Maasoever ontwikkeld als havengebied en daarmee als economisch hart van de stad. De Oranjeboomstraat ontsloot het havengebied. Onder andere De Oranjeboombierfabriek en de voorloper van Unilever vestigden zich hier. Er werden met name goedkope woningen voor de arbeiders gebouwd die in de fabrieken en havens werk vonden.

#### 1. Aanleg oeververbinding

Door de komst van de Willemsbrug (+spoorbrug) werd de linkermaasoever ontwikkeld.

#### 2. Havens

De havens zorgden samen met de spoorverbindingen voor een belangrijke basis van de ontsluiting van komende industrie.

#### 3. Komst industrie

De Oranjeboombierfabriek stond aan het begin van de te ontwikkelen Oranjeboomstraat.



## 1910-1940 DE ECONOMISCHE MOTOR VAN ROTTERDAM ONTWIKKELING WIJK FEYENOORD + KUIP

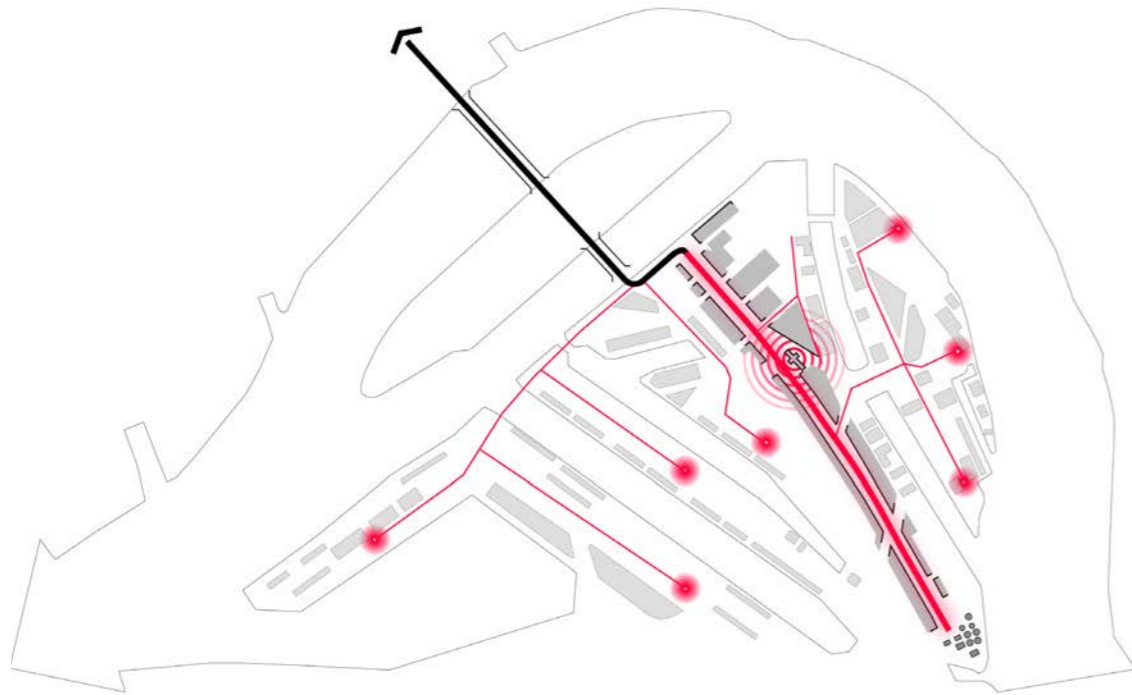
*Schaal:* Stad met een buurtfunctie  
*Functie:* Economische ruggengraat van de stad  
*Gebruik:* Bestemmingsverkeer, ontsluiting van fabrieken, goederen en bewoners  
*Kwaliteit:* Stadsstraat in wording

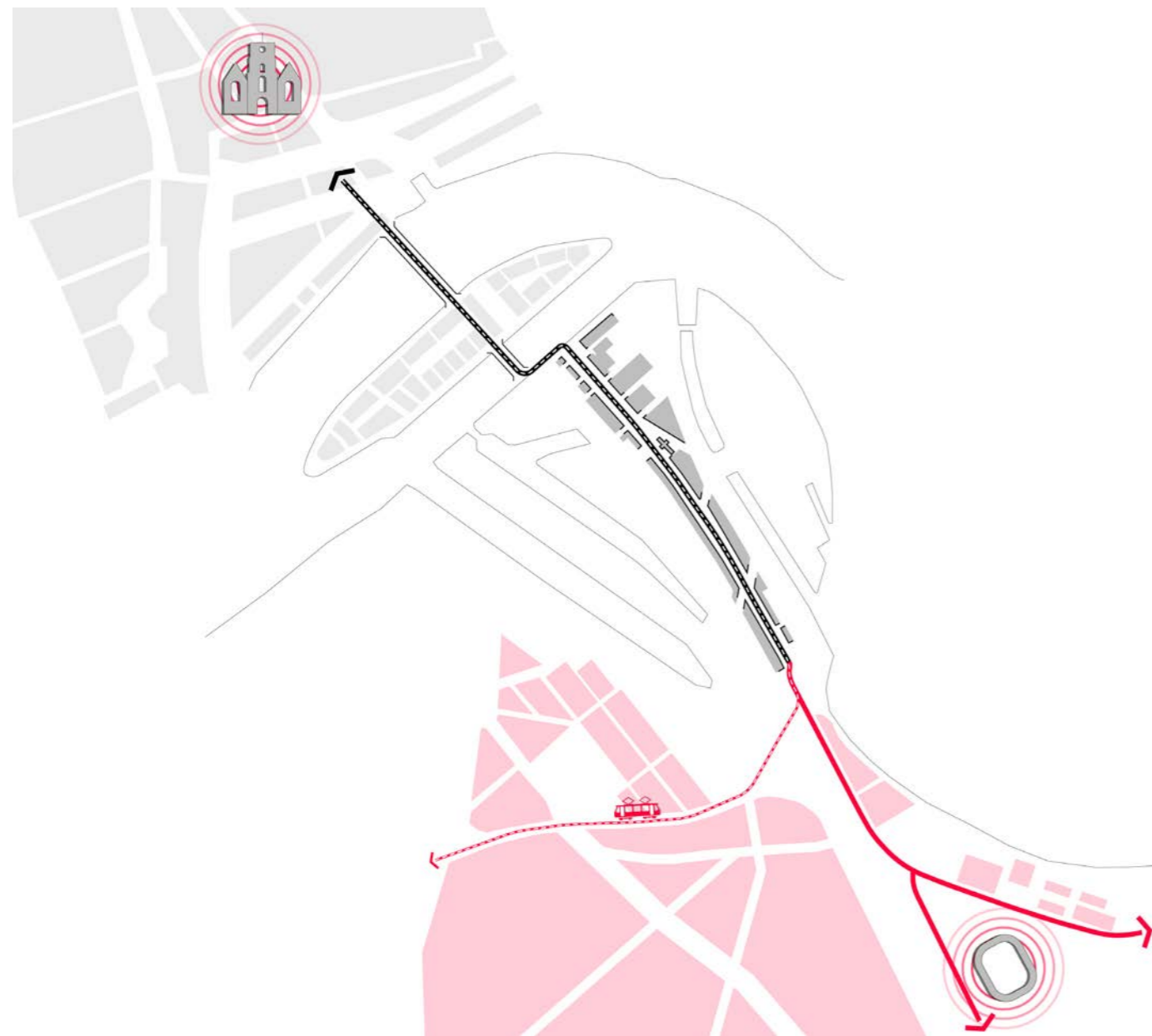
### 1. Meer fabrieken = Meer behoefte aan woningen

Door de vele fabrieken op Zuid en de ontwikkeling van de haven kwamen er steeds meer mensen op Zuid wonen. Rond 1910 werden er veel woningen gebouwd aan de Oranjeboomstraat.

### 2. Meer voorzieningen

Meer woningen betekent een vraag naar voorzieningen. Zo werd de straat gevuld met kleinschalige detailhandel en werd de Wilhelminakerk gebouwd die plaats bood aan 1600 mensen. De kerk vormde het sociale hart van de buurt waar men elkaar ontmoette.





## 1940-1970 ORANJEBOOMSTRAAT FLOREERT ALS STADSTRAAT

ONTWIKKELING WIJK FEYENOORD + KUIP

*Schaal: Stad*  
*Functie: Stadsstraat van Rotterdam Zuid*  
*Gebruik: Doorgaande route van Noord naar Zuid*  
*Kwaliteit: Floerende stadstraat en buurtfunctie (voorzieningen)*

Door de ontwikkeling van de Kuip in 1938 en de ontwikkeling van de wijk Feijenoord kreeg de Oranjeboomstraat een eindbestemming en daarmee de functie als stadsstraat en kreeg de straat buurtfuncties. Duizende bezoekers kwamen met de tram door de Oranjeboomstraat naar de Kuip. Het was een belangrijke impuls voor de Oranjeboomstraat die in een keer een belangrijke stadsradiaal werd. Ondernemers profiteerden van de drukte.

### 1. Komst Kuip = bestemming

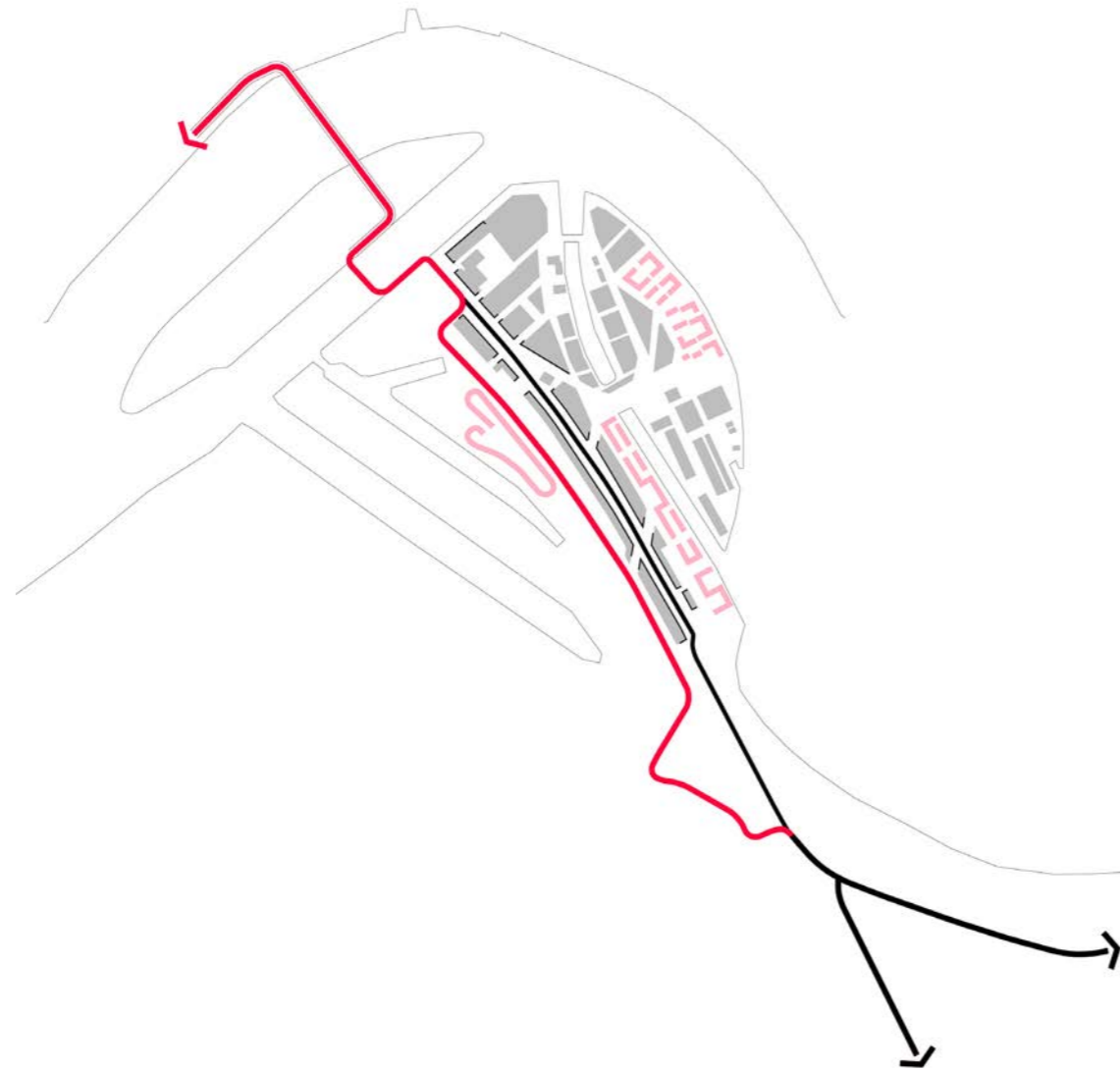
Door de komst van de Kuip, de ontwikkeling van Feijenoord en het doortrekken van de Oranjeboomstraat in de Korte Stadionweg loopt de straat niet meer dood maar krijgt de straat een eindbestemming. Het wordt daarmee een doorgaande route tussen het centrum en Zuid. De naastgelegen Rosestraat is meer gericht op de haven.

### 2. Tram

In 1904 werd de Willemsbrug geschikt gemaakt voor de elektrische tram. Tram 3 reed van het centrum via de Oranjeboomstraat naar de Waalhaven.







## 1990 DE ORANJEBOOMSTRAAT WORDT RUSTIGER

### NIEUWE WILLEMSBRUG EN STADSVERNIEUWING

*Schaal:* Wijk  
*Functie:* Wijkontsluiting van Kop van Feyenoord  
*Gebruik:* Bewoners, ontsluiting van bedrijven, winkeliers  
*Kwaliteit:* Rustige wijkstraat in wording

Vanaf de jaren 80 ging het ondanks de stadsvernieuwing achteruit. Door de aanleg van de Erasmusbrug en Laan op Zuid veranderde de Oranjeboomstraat in een geïsoleerde buurtontsluiting. Bewoners vertrokken naar randgemeenten.

#### 1. Geen stadssnelweg!

In 1981 wordt de nieuwe Willemsbrug aangelegd. De omwonenden van de Oranjeboomstraat voorkwamen de doorsteek naar de Oranjeboomstraat omdat zij bang waren dat deze tot een stadssnelweg zou worden getransformeerd.

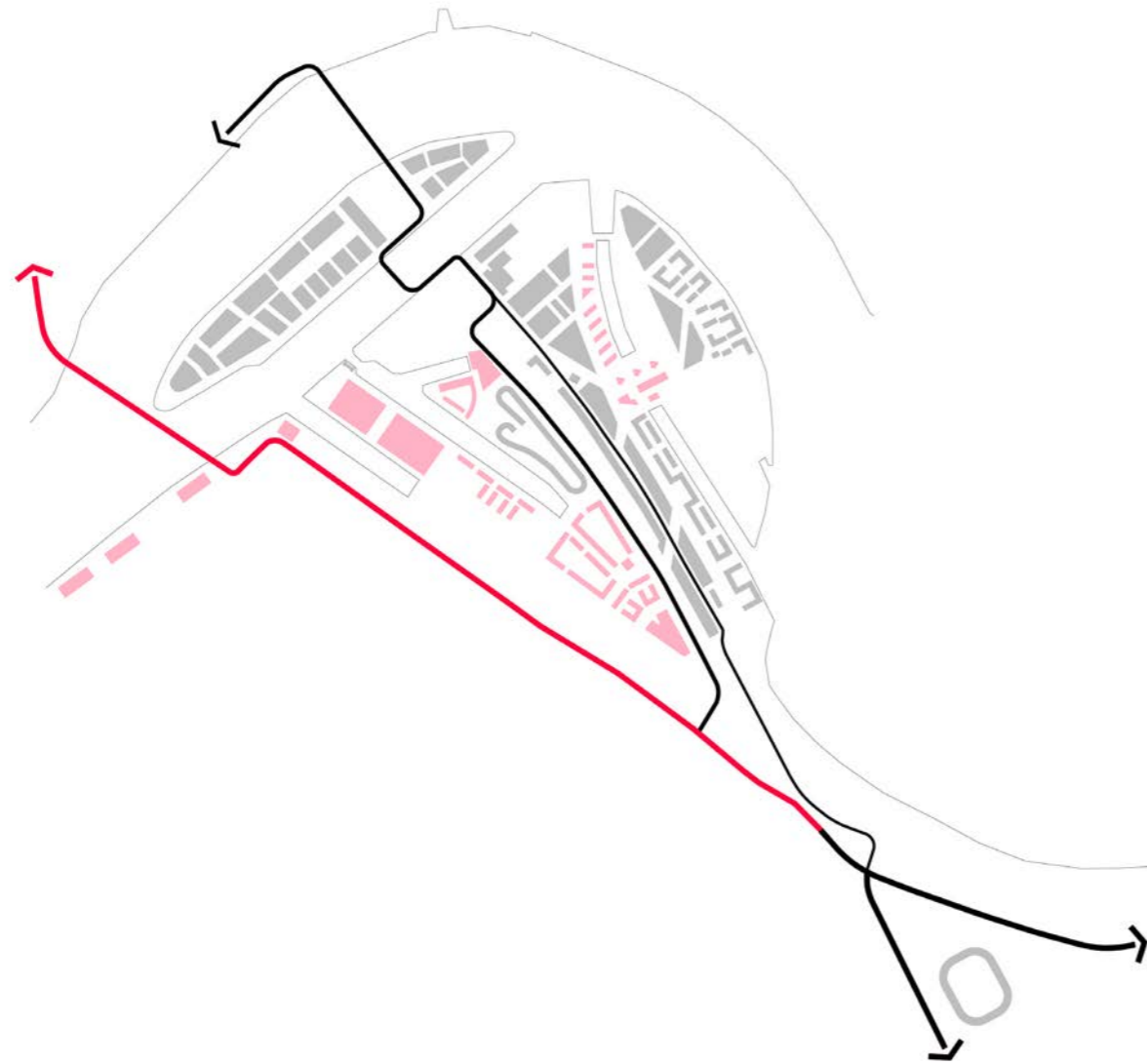
#### 2. Verkeer via Oranjeboomstraat en Rosestraat

Bij het Stieltjesplein kan verkeer ervoor kiezen om via de Oranjeboomstraat of de Rosestraat te rijden.

#### 3. Industrie verdwijnt.

De wijk vernieuwt, bedrijven zijn steeds meer gedwongen te verdwijnen. De Oranjeboom bierfabriek sluit eveneens de deuren en verhuist naar Breda.





**2000 - HEDEN**      **ORANJEBOOMSTRAAT IS EEN BUURTONTSLUITING**  
 ERASMUSBRUG EN ONTWIKKELING LAAN OP ZUID

*Schaal:*            *Wijk*  
*Functie:*          *Wijkontsluiting van Kop van Feyenoord*  
*Gebruik:*         *Bewoners, ontsluiting van bedrijven, winkeliers*  
*Kwaliteit:*        *Rustige wijkstraat met kleinschalige detailhandel*

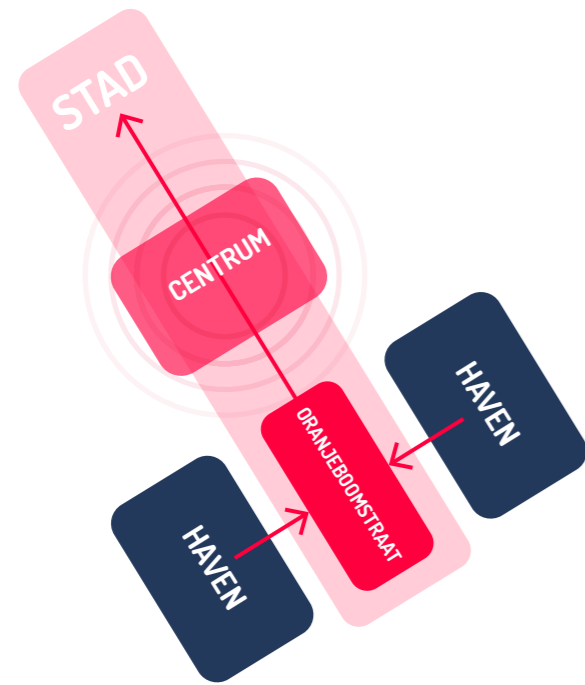
In de huidige situatie is de Oranjeboomstraat een rustige buurtontsluiting. Het dubbele profiel herinnert nog aan glorieuze dagen uit het verleden.

**1. Verkeersdruk naar Laan op Zuid en Rosestraat**

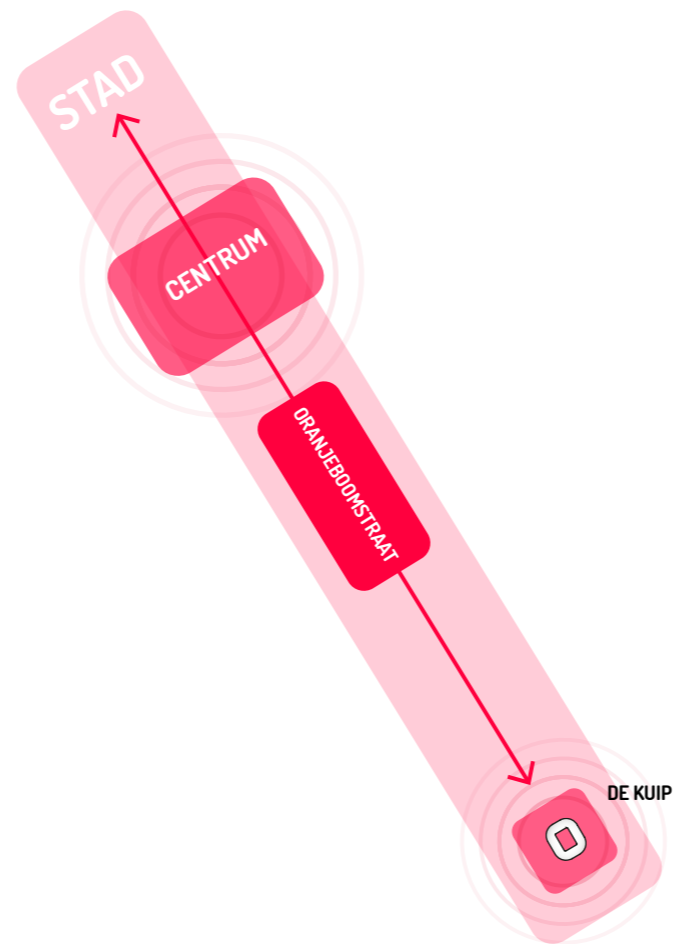
Met het bouwen van de Erasmusbrug werd de verkeersdruk verplaatst naar de nieuw aangelegde Laan op Zuid. Daarnaast werd het spoor ondergronds gebracht.

De Rosestraat wordt aangesloten op Laan op Zuid waardoor de Oranjeboomstraat definitief verandert in een wijkontsluiting.

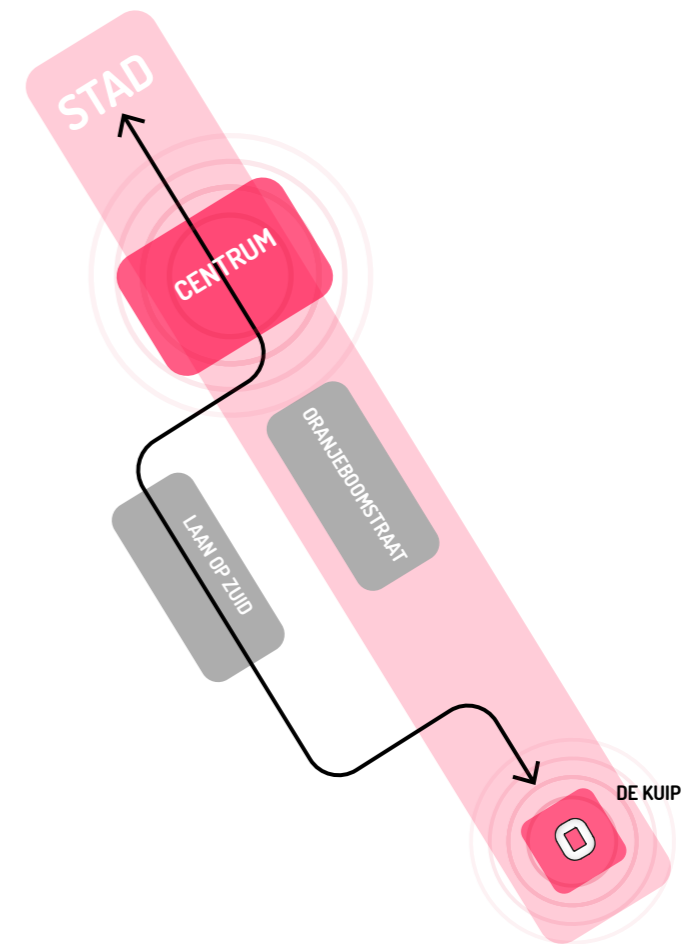




DE ORANJEBOOMSTRAAT ALS RUGGENGRAAT VAN DE HAVEN



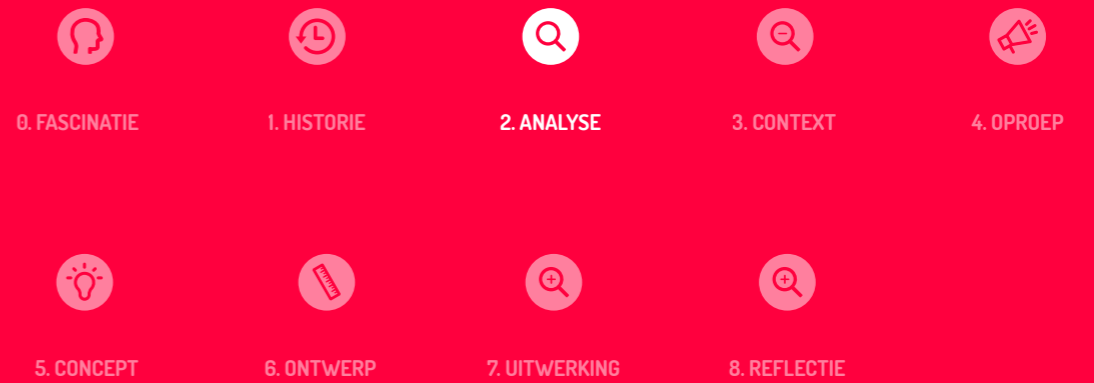
DE ORANJEBOOMSTRAAT ALS DE SCHAKEL TUSSEN DE STAD EN DE KUIP

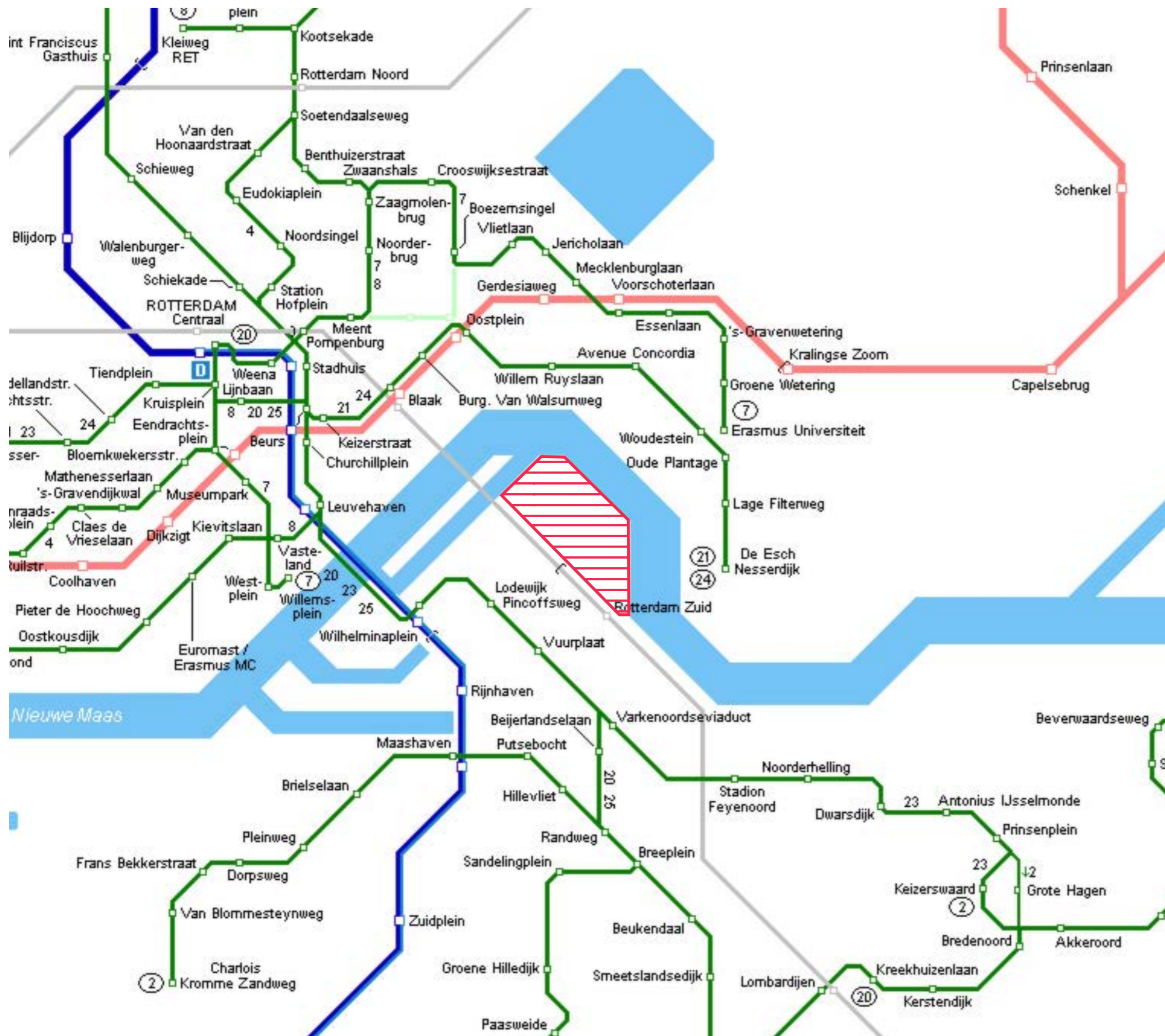


DOOR DE KOMST VAN DE ERASMUSBRUG EN ONTWIKKELING LAAN OP ZUID IS DE ORANJEBOOMSTRAAT GEISOLEERD KOMEN TE LIGGEN

# DE BUURT ZIT OP SLOT

## 2. ANALYSE





Als jij niet verbonden bent, dan ben je niet verbonden met werk, met perspectief op de wereld, met de rest van de stad. Waar vervoersarmoede is, is armoede.“

FRANCINE HOUBEN, 2019



Door de geïsoleerde ligging is de auto dominant in het straatbeeld aanwezig



Verscheidende kleine ondernemers aan de Oranjeboomstraat

## DE BUURT ZIT OP SLOT 2. ANALYSE

### ...Door fysieke barrières

De geschiedenis resulteert in een buurt die op een fantastische plek ligt in de stad, maar geïsoleerd ligt door barrières. Ondanks de aanwezigheid van het spoor is de bereikbaarheid per OV slecht.

Sindsdien lopen de statistieken van de wijk Kop van Feijenoord steeds verder terug. Werkloosheid, gebrek aan onderwijs, slechte gezondheid, armoede en veel eenzaamheid.

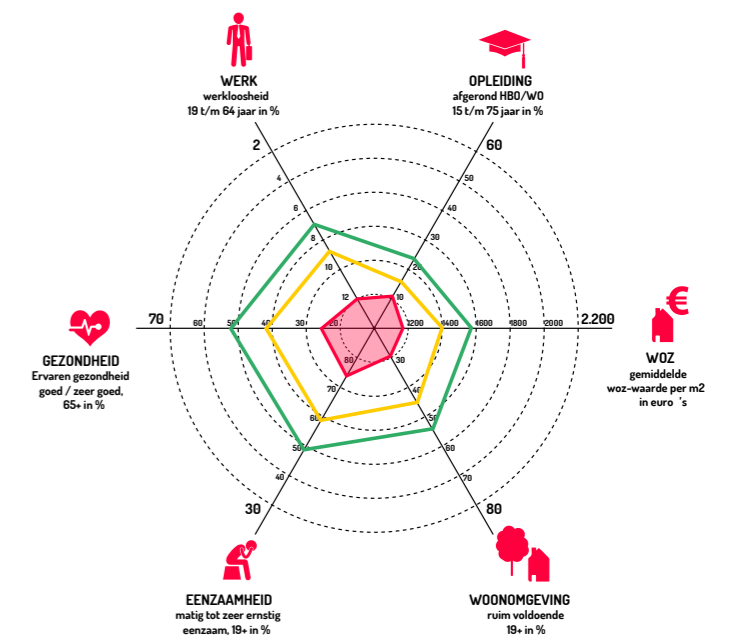
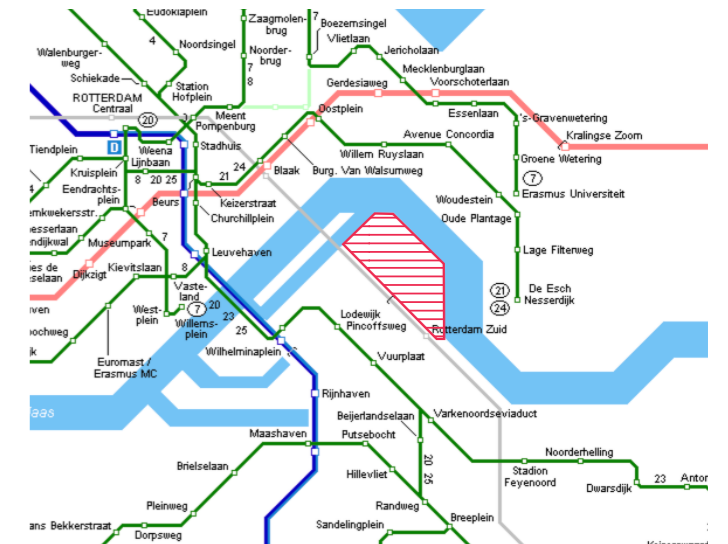
De link tussen de geïsoleerde ligging van het gebied en de slechte statistieken is snel gelegd. *“Als jij niet verbonden bent, dan ben je niet verbonden met werk, met perspectief op de wereld, met de rest van de stad. Waar vervoersarmoede is, is armoede.”* (Francine Houben, 2019)

Ook Daan Zandbelt (College van Rijksadviseurs) bevestigt dit. *“Bij isolement liggen ontwikkelkansen als school en werk uit het zicht. Bovendien genereert het isolement veel onnodige mobiliteit, doordat mensen sneller de auto pakken dan op de fiets stappen. Of überhaupt de deur niet uit komen.”* Met name het autogebruik is terug te zien in de Oranjeboomstraat. De straat wordt gedomineerd door de auto.

Omdat de Oranjeboomstraat geen doorgaande route meer is zoals voorheen kost dit ook veel ondernemers hun zaak. Waar ze eerder konden profiteren van de voorbijgangers uit de hele stad bedienen ze nu slechts de buurt.

### ...Door een eenzijdig woningaanbod

Door het hoge percentage sociale huur in de wijk Feijenoord (90%) is er geen plek voor de sociale stijger. Het ontbreekt simpelweg aan woningen. Hierdoor zit de buurt vast en is er geen ruimte voor ontwikkeling.



Wijkprofiel Kop van Feijenoord

Bron: Wijkprofiel Rotterdam

- Wijk
- Feijenoord (gebied)
- Rotterdam



De sociale woningbouw doet op verschillende plekken afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit



Ondanks de aanwezigheid van Station Rotterdam Zuid is de bereikbaarheid met het OV ondermaats

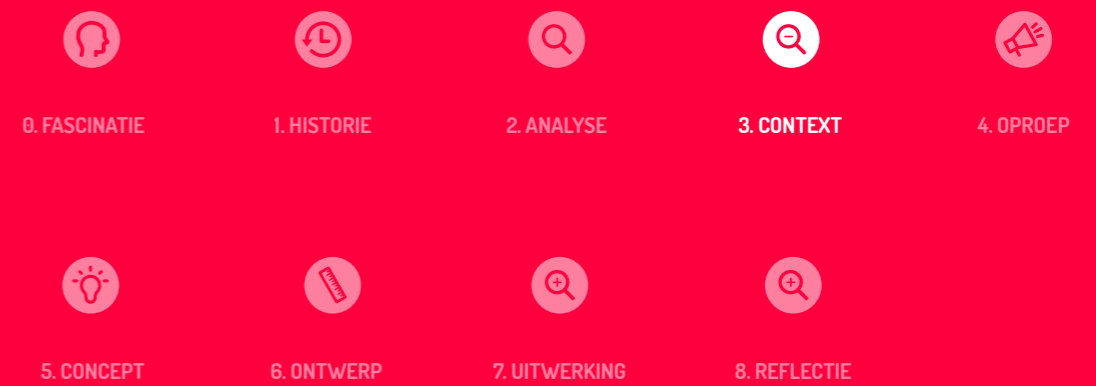


“Mijn dochter is advocaat en wil graag bij haar familie in de buurt blijven wonen, het ontbreekt aan starterswoningen. Mijn moeder woont in een bovenwoning zonder lift!”

ERSIN, BUURTBEWONER

# FEYENOORD CITY EN NPRZ, WAKEN VOOR VERDRINGING EN VERDUNNING

## 3. CONTEXT







Op bezoek in de Anadolu Moskee (Oranjeboomstraat 269)

“Het lijkt New York wel, prachtig! Dan komen hier misschien ook wel meer andere mensen wonen. Dat is goed voor onze jongeren. Het liefst leven wij met allerlei soorten mensen bij elkaar. Wel zijn we bang dat er straks geen plek meer is voor ons”

BUURTBEWONERS



Feijenoord City



Bouwbord in Katendrecht, de titel is veelzeggend

# WAKEN VOOR VERDRINGING EN VERDUNNING

## 3. CONTEXT

### Katendrecht als doembeeld

Met de komst van Feijenoord City zie ik mogelijke gentrificatie als gevaar voor de Kop van Feijenoord. Dat grootschalige gebiedsontwikkelingen vaak leiden tot verdringing van bestaande bewoners is binnen en buiten Rotterdam een actueel verschijnsel.

In het geval van Katendrecht werd de Rijnhavenbrug aangelegd waardoor de buurt interessant werd voor ontwikkelaars en investeerders. De ontwikkelaar verworft grondposities en investeert in dure woningen, de gemeente investeert in de openbare ruimte. Veel van de bestaande bewoners kunnen dure woning niet betalen en zijn genoodzaakt te vertrekken. Het resultaat is een winstgevende case voor de ontwikkelaar en een buurt waar de bestaande bewoner wordt verdrongen.

Feijenoord City biedt echter ook kansen voor de buurt. Bewoners zijn enthousiast maar vrezen tegelijkertijd voor verdringing. *“Het lijkt New York wel, prachtig! Dan komen hier misschien ook wel meer andere mensen wonen. Dat is goed voor onze jongeren. Het liefst leven wij met allerlei soorten mensen bij elkaar. Wel zijn we bang dat er straks geen plek meer is voor ons”*

### Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ)

In de Woonvisie die de Gemeente Rotterdam heeft opgesteld wordt ingezet op diversificatie van de woningvoorraad, ook in Feijenoord. De wijk Feijenoord wordt gekenmerkt door een behoorlijk eenzijdige woningvoorraad. Die bestaat op dit moment uit ongeveer 90% sociale huur. Er ligt dus een opgave om woningen in het midden- en hogere segment toe te voegen, al dan niet ten koste van bestaande sociale huurvoorraad. Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ), dat is opgericht om de achterstanden in Rotterdam Zuid weg te werken, geeft uitvoering aan dit beleid. Het doel is niet alleen meer menging. Het beleid is er ook op gericht om de sociale stijgers in wijken als Feijenoord in de wijk te houden, onder andere door ze dichtbij een betere woning te kunnen bieden.

### Verdunning in de Tweebosbuurt

Het NPRZ maakt veel los in de Tweebosbuurt, een andere focuswijk binnen NPRZ. Doordat appartementen wijken voor eengezinswoningen zijn bestaande bewoners genoodzaakt hun buurt te verlaten. Op die manier ontstaat in tijden van woningnood geen verdichting maar verdunning en wordt de bestaande bewoner verjaagd. Bewoners zijn erg gehecht aan hun buurt: *“Het ergste is niet eens dat ik mijn huis uit moet. Het ergste is dat ik mijn buurt uit moet”*

De gemeente verworft grondposities om plek te maken voor nieuwe doelgroepen zoals gezinnen. Door de stijgende woningprijzen wordt het uitkopen van particuliere pandbazen steeds duurder voor de gemeente waardoor de subsidiepotjes leeglopen. Slimme investeerders kopen snel op voordat de gemeente hiervoor de kans krijgt. Hierdoor liggen de sloop- en renovatieplannen ver achter. Er zijn er pas 700 gedaan van de 10.000 in 2031. De potjes raken leeg en de geldstromen komen ten gunste van ontwikkelaars en investeerders (Vers Beton, 2019).

Voor de harddenkende Rotterdammer

vers beton Artikelen Ontdek Vacaturebank Over ons SUPPORT ON! Nie

DE HARDE KERN ONDERZOEKT De grote verbouwing van Rotterdam-Zuid

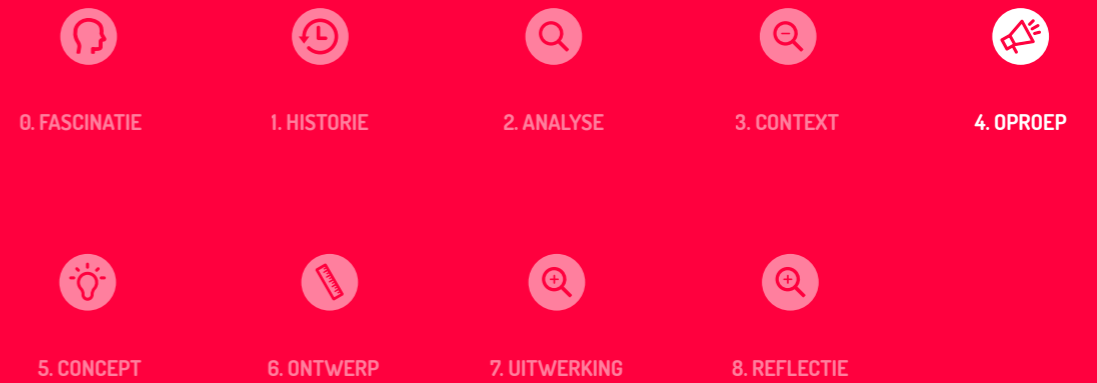
STEDELIJKE ONTWIKKELING EN ARCHITECTUUR DE VERBOUWING VAN ROTTERDAM-ZUID

### Op Zuid staat het beleid op de grootste achterstand

Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) kan het nieuwe Rotterdam nauwelijks bijbenen. De sloopplannen worden duurder, de woningnood neemt toe, maar het programma dat Zuid moet opwaarderen blijft steken in de tijd van 'slechte lijstjes'.

# OPROEP TOT INCLUSIEF ONTWIKKELEN

## 4. OPROEP



## KATENDRECHT

**GELDSTROMEN VERDWIJNEN + VERDRINGING**



+



## NPRZ

**GELDSTROMEN VERDWIJNEN + VERDUNNING**



+



## INCLUSIEVE STADSSTRAAT

**INCLUSIEF ONTWIKKELEN + INCLUSIEF VERDICHTEN**



+



FINANCIELE STROMEN WORDEN  
INGEZET OM TE INVESTEREN IN DE  
BESTAANDE BUURT

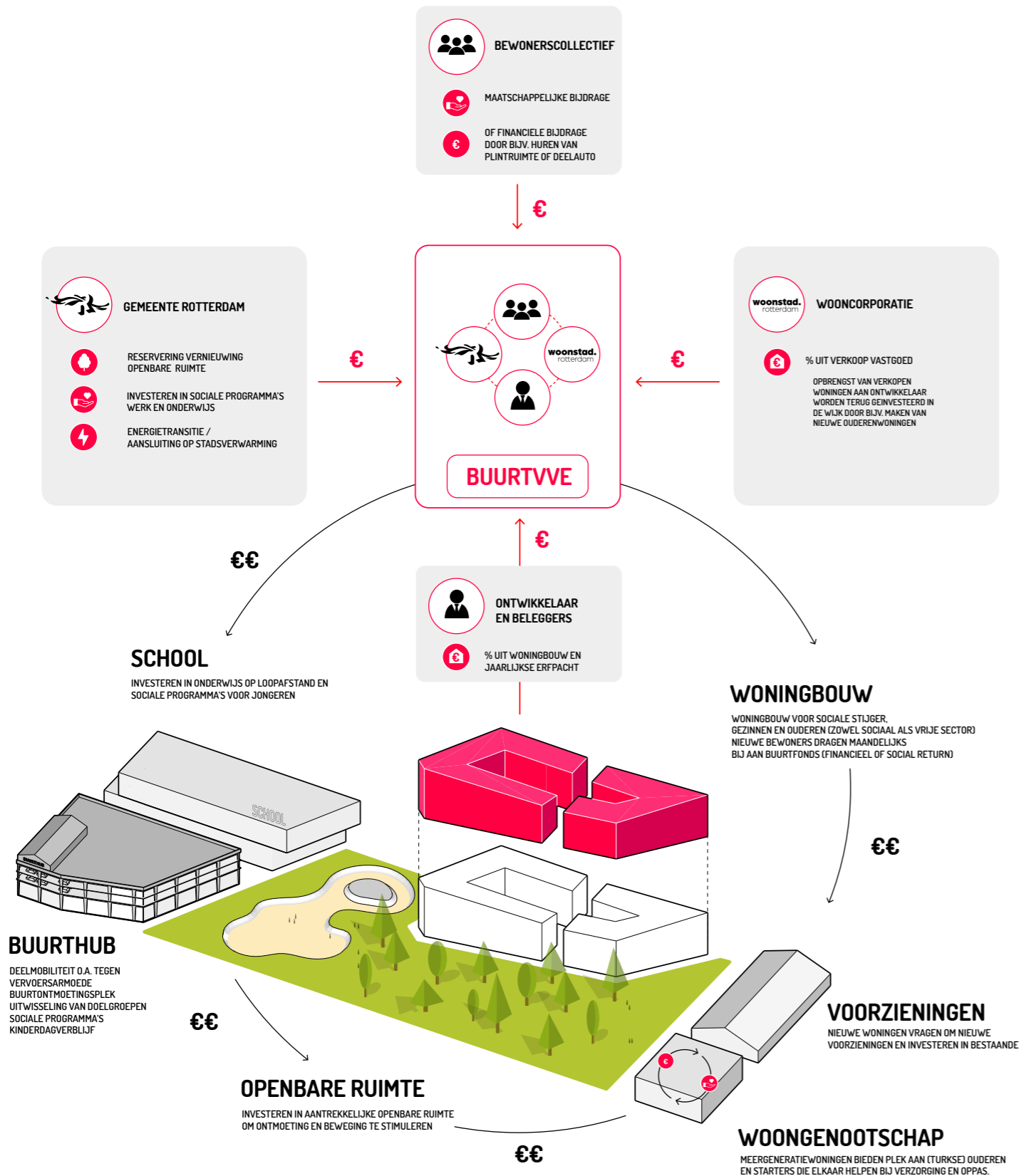
VERDICHTEN ALS OPLOSSING TEGEN  
VERDRINGING EN VERDUNNING

“Wij kunnen alleen in het sociale segment ontwikkelen, we missen samenwerking met andere partijen.”

MAAIKE SCHRAVESANDE, PROJECTMANAGER  
VASTGOEDONTWIKKELING WOONSTAD

# OPROEP TOT INCLUSIEF ONTWIKKELEN

## 4. OPROEP



Inclusief ontwikkelen door middel van de BuurtVVE. Geldstromen blijven in de buurt en komen ten gunste van nieuwe investeringen voor de buurt.

Dit is hét moment om met de Oranjeboomstraat een andere weg in te slaan. In plaats van verdunning gaan we voor inclusieve verdichting, met de bestaande bewoner als basis. We waken voor gentrificatie en behouden met een inclusief ontwikkelmodel de geldstromen voor de wijk. Iedere stakeholder is lid van de buurtVVE Oranjeboomstraat en daarmee (probleem)eigenaar van de wijk. In de buurtVVE worden krachten gebundeld en geïnvesteerd in de wijk vanuit een gedeeld belang. De bestaande bewoner profiteert volop mee. Mijn ontwerpvoorstel dient als oproep en voorbeeld om te laten zien hoe met een inclusief ontwikkelmodel kan worden ontwikkeld zonder dat verdringing en verdunning ontstaat. Het plan geeft een visie op masterplanniveau waarin wordt aangehaakt op de stad en biedt een ruimtelijk raamwerk met toolbox waarbinnen buurtgericht wordt ontwikkeld.

### Inclusief verdichten

Door inclusief te verdichten beschermen we de bestaande bewoners tegen verdringing en zetten we verdichting in om woningen voor nieuwe doelgroepen toe te voegen. Zo blijft het aantal woningen in sociale huur per saldo gelijk en worden er woningen in het middeldure en dure segment toegevoegd. Hierdoor blijft de sociale stijger behouden voor de wijk en ontstaat er ruimte voor gezinnen. De gemeente is verantwoordelijk voor het bewaken van de juiste verhouding van de verschillende segmenten. Een 40% (sociaal) 40% (middelduur) 20% (duur) verhouding zoals in Amsterdam is een goede referentie.

### Inclusief ontwikkelen

Er gaan veel geldstromen door de wijk die beter benut zouden kunnen worden. Zo heeft Woonstad geld liggen voor het opknappen van woningen met paalrot en heeft de gemeente reserveringen liggen voor de aanpak van de openbare ruimte. Volgens Maurice Bouwmans, stedenbouwkundige bij de Gemeente Rotterdam, wordt er een integraal plan gemist: "...Onderhoud aan de openbare ruimte wordt al jaren lang uitgesteld, we wachten op een integraal plan."

Woonstad mist als woningcorporatie de samenwerking met andere partijen. Maaike Schravessande van Woonstad: "Wij kunnen alleen in het sociale segment ontwikkelen, we missen samenwerking met andere

partijen."

Door inclusief te ontwikkelen zorgen we ervoor dat opbrengsten uit gebiedsontwikkeling terugvloeiën de wijk in. Hierdoor kan worden geïnvesteerd in nieuwe voorzieningen, openbare ruimte en buurthubs. Doordat iedere stakeholder lid is van de BuurtVVE en daarmee probleemeigenaar van de wijk hebben zij een gedeeld belang om te investeren. De leefbaarheid van de wijk staat centraal. Vanuit dat gedeelde belang wordt middels de BuurtVVE waarin de Gemeente Rotterdam, Woonstad, ontwikkelaars en een bewonerscollectief plaatsnemen bepaald waarin wordt geïnvesteerd.

### Hoe werkt de BuurtVVE?

1. Bewonerscollectief, gemeente Rotterdam en woonstad bundelen krachten in buurtfonds en bepalen vanuit gezamenlijk belang waarin wordt geïnvesteerd
2. Ontwikkelaars en beleggers zijn verplicht om deel te nemen in BuurtVVE bij woningbouwontwikkeling in Kop van Feijenoord. Een eenmalig % uit de opbrengsten van woningbouw wordt gestort in het fonds van de BuurtVVE
3. Ontwikkelaars en beleggers worden probleemeigenaar van de wijk en dragen door middel van erfpacht jaarlijks bij aan de BuurtVVE
4. Bestaande en nieuwe bewoners dragen maandelijks financieel bij aan buurtfonds. Of leveren een maatschappelijke bijdrage (social return) door participeren in sociale buurtprogramma's.
5. Opbrengsten uit buurtfonds worden terug geïnvesteerd in de wijk, waardoor de wijk profiteert.

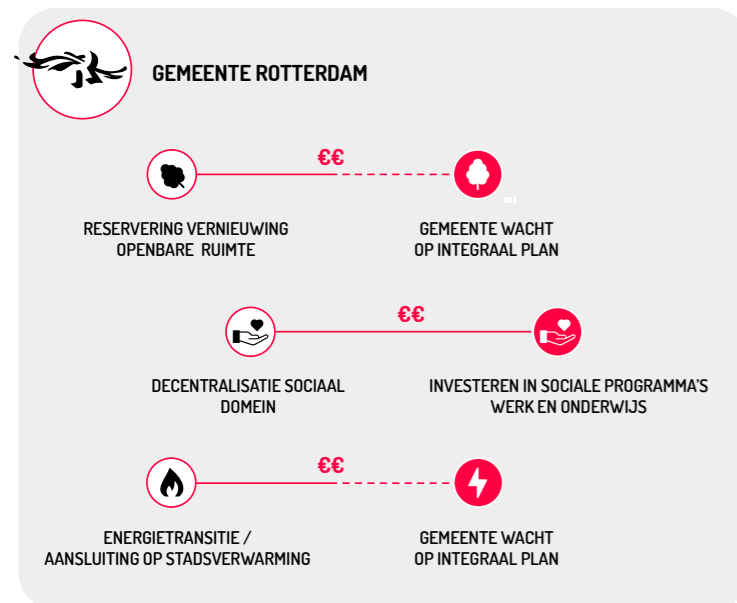
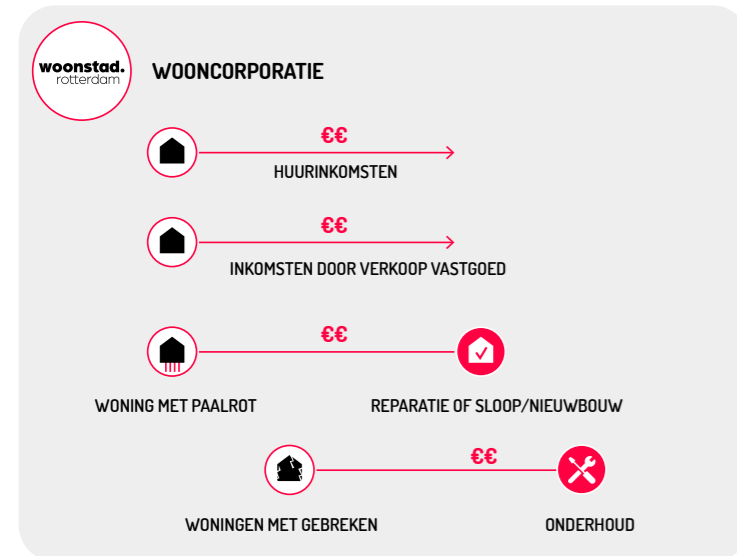
### Mijn plan is een ontwerpvoorstel gericht op het beschermen van de bestaande bewoner.

Het plan bestaat uit twee delen:

1. Een procesvoorstel om inclusief te verdichten
2. Een ruimtelijk ontwerpvoorstel op masterplan niveau waarmee de Oranjeboomstraat uit het isolement wordt gehaald en daarmee een fundering legt voor een wijkverbetering. Een ruimtelijk raamwerk waarbinnen buurtgericht en gefaseerd kan worden ontwikkeld. Een ruimtelijk ontwerpvoorstel voor drie knopen waarmee toegang ontstaat tot groen, voorzieningen, werk en onderwijs.

## HUIDIGE FINANCIËLE STROMEN DOOR DE WIJK

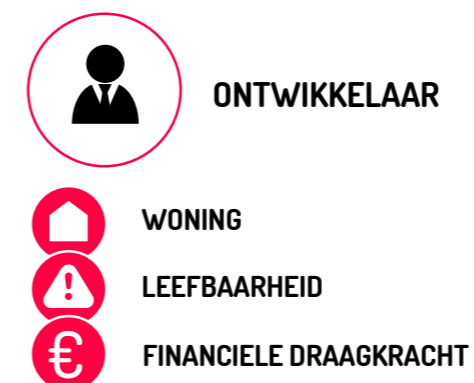
INDIVIDUELE BELANGEN, STROMEN LOPEN NIET SYNCHROON,  
STROMEN LIGGEN OP DE PLANK DOOR GEBREK AAN INTEGRAAL PLAN



“...Onderhoud aan de openbare ruimte wordt al jaren lang uitgesteld, we wachten op een integraal plan.”

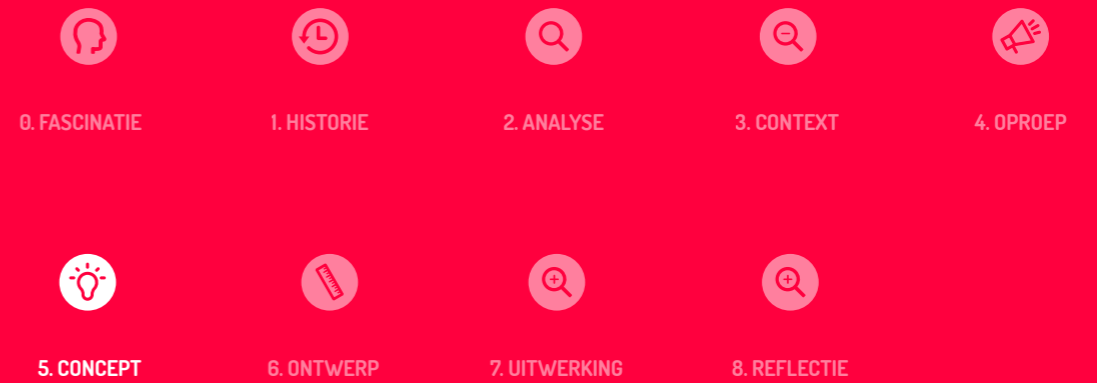
MAURICE BOUWMANS,  
STEDENBOUWKUNDIGE GEMEENTE  
ROTTERDAM

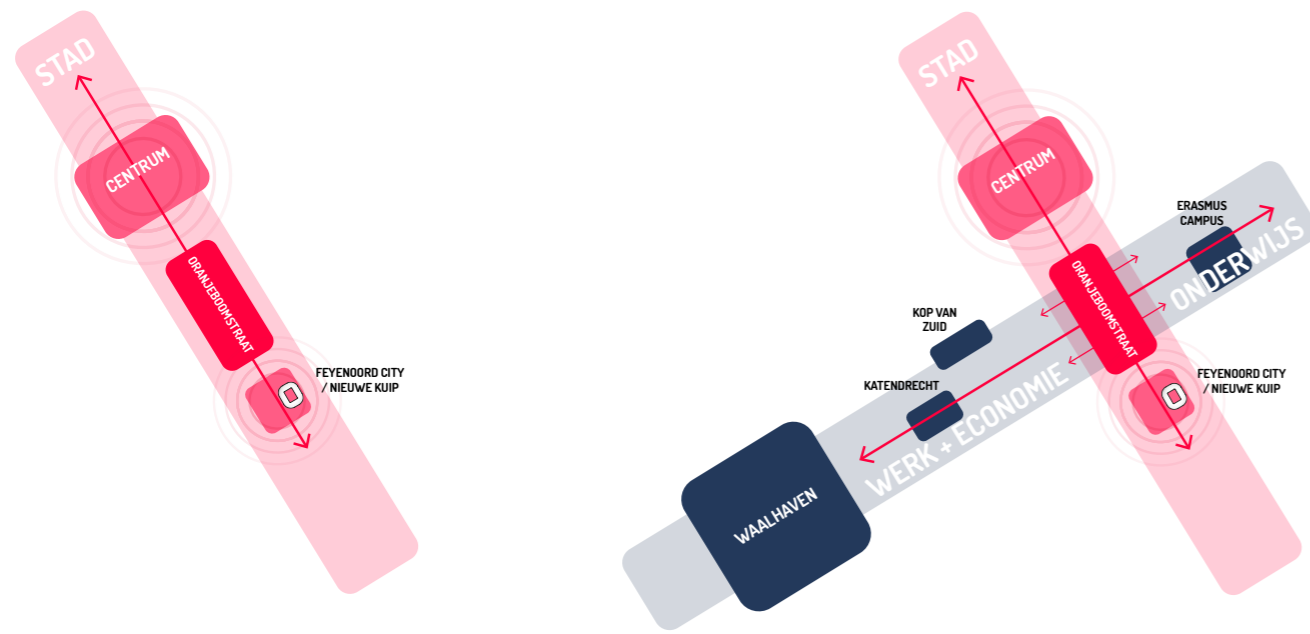
## LEEFBAARHEID ALS GEDEELD BELANG



# ORANJEBOOMSTRAAT UIT HET ISOLEMENT

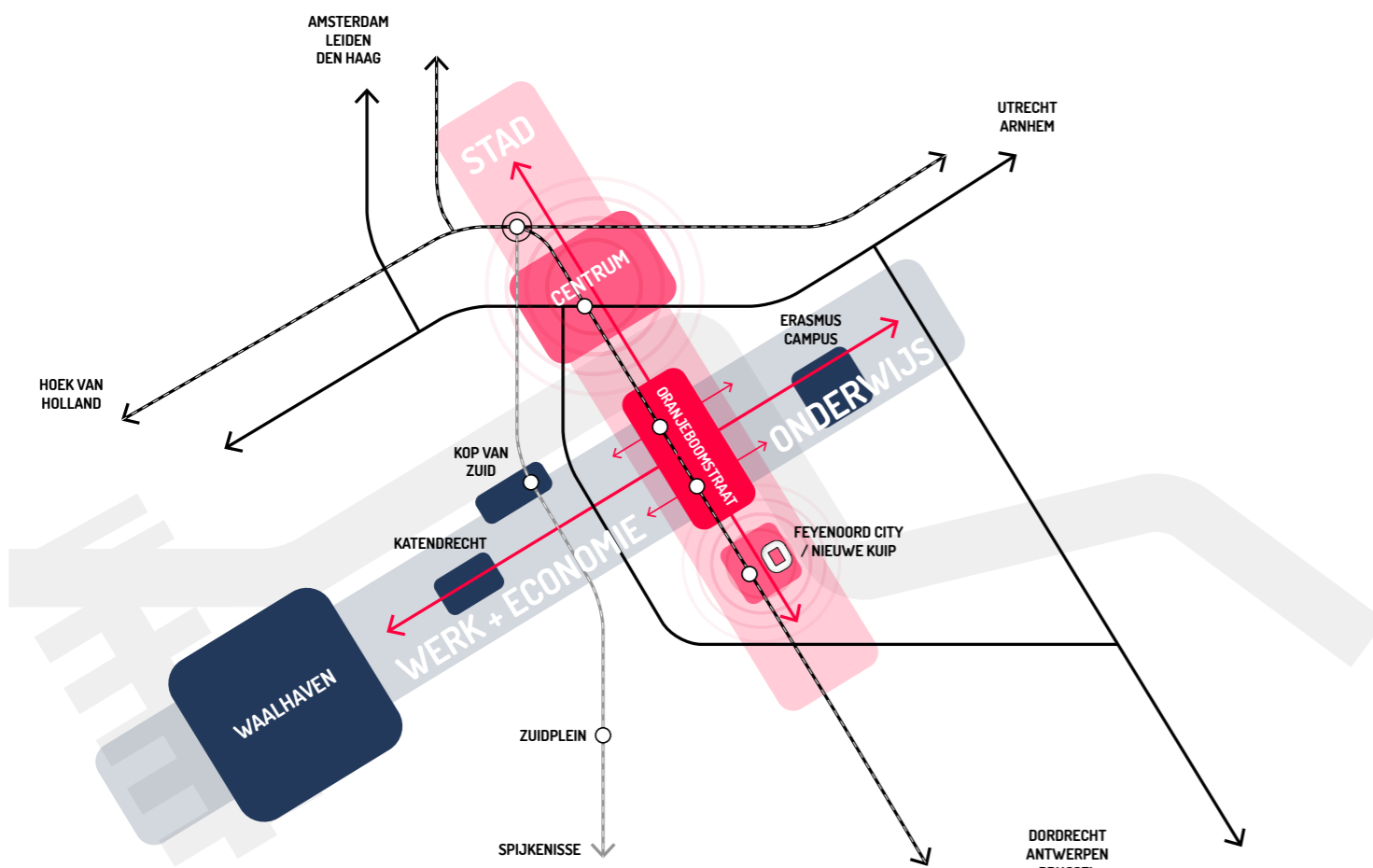
## 5. CONCEPT





1. Feyenoord City als bestemming

2. Nieuwe oost-west assen voorzien in werk en onderwijs



3. Oranjeboomstraat uit isolement en weer volwaardig onderdeel van Rotterdam

# ORANJEBOOMSTRAAT UIT HET ISOLEMENT

## 5. CONCEPT

Als de buurt door een ruimtelijk isolement in het slop kan raken, dan kunnen we die er ook weer uit halen. Als het gaat om wat de buurt nodig heeft dan is dat in ieder geval een fysieke toegang tot de basis. Goede woningen, toegang tot werk, onderwijs en openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting en beweging.

Met vijf pijlers die direct gekoppeld zijn aan het wijkprofiel halen we de wijk uit het slop.

- Een plek waar bestaande en nieuwe bewoners zich thuisvoelen;
- Openbare ruimte terug naar de bewoners;
- Onderwijs en werkgelegenheid binnen handbereik;
- Florerende buurtfuncties;
- Inclusief ontwikkelen.

En dat alles volgens een buurtgerichte en gefaseerde aanpak.

### 1. Feyenoord City als bestemming

Met de komst van Feyenoord City liggen de kansen voor het oprapen! Net als in 1938 geeft Feyenoord opnieuw betekenis aan de Oranjeboomstraat. Als vanzelf ontstaat er een nieuwe bestemming en komt ontwikkeling op gang. Door sport, bewegen en ontmoeting centraal te stellen, wordt een vuist gemaakt tegen eenzaamheid en gezondheid en krijgt de buurt een identiteitsdrager, passend bij de voetbalclub Feyenoord.

### 2. Nieuwe oost-west assen voorzien in werk en onderwijs

Door het toevoegen van oost-west assen worden barrières geslecht en wordt Feyenoord onderdeel van de stad. Het geeft een nieuwe betekenis aan bestaande en nieuwe functies.

Er ontstaan daardoor drie knopen. De eerste knoop zet in op groen, woningen en ontmoeting. De tweede knoop geeft toegang tot werk en onderwijs. De derde knoop zet in op groen en beweging en aansluiting met Feyenoord City.

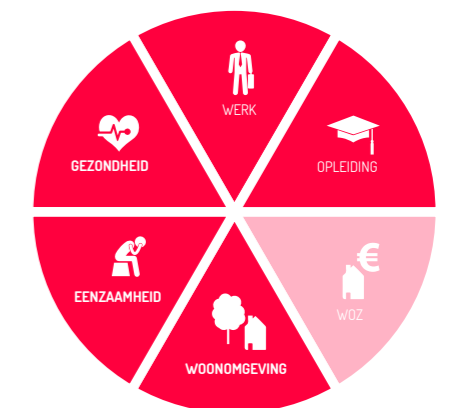
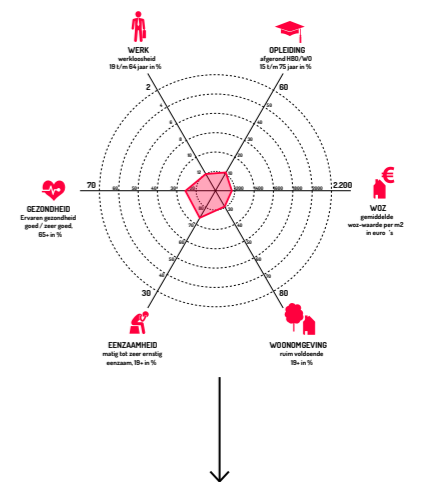
### 3. Oranjeboomstraat uit isolement en weer volwaardig onderdeel van Rotterdam

De Oranjeboomstraat grijpt terug op de positie vanuit

het verleden als florerende stadsstraat. Feyenoord City geeft daar directe aanleiding toe. Door de oost-west as toe te voegen komt de Oranjeboomstraat centraal te liggen in het weefsel en liggen werk, onderwijs en voorzieningen weer binnen handbereik.

### Doel: Het leggen van een fundering voor een verbetering van de wijk

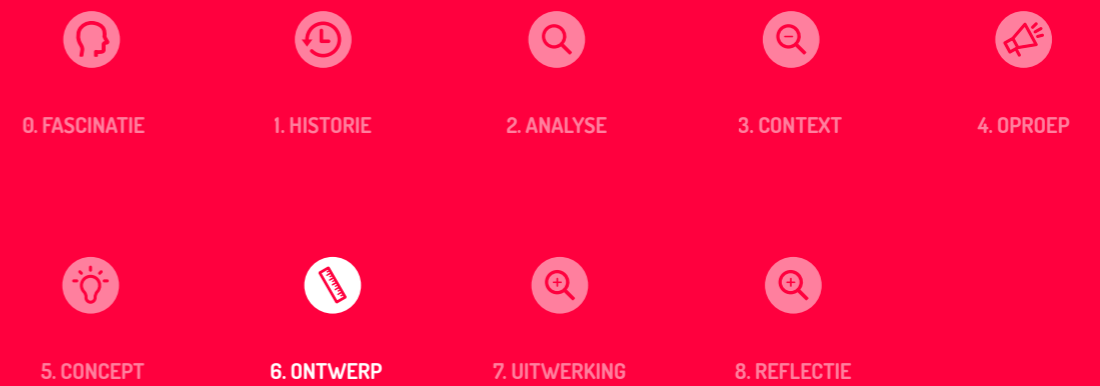
Het doel van het plan is om een fundering voor een wijkverbetering te leggen. Hierdoor kan de wijk zich weer ontwikkelen en de slechte statistieken achter zich laten.





# DE INCLUSIEVE STADSSTRAAT

## 6. ONTWERP



# DE INCLUSIEVE STADSSTRAAT

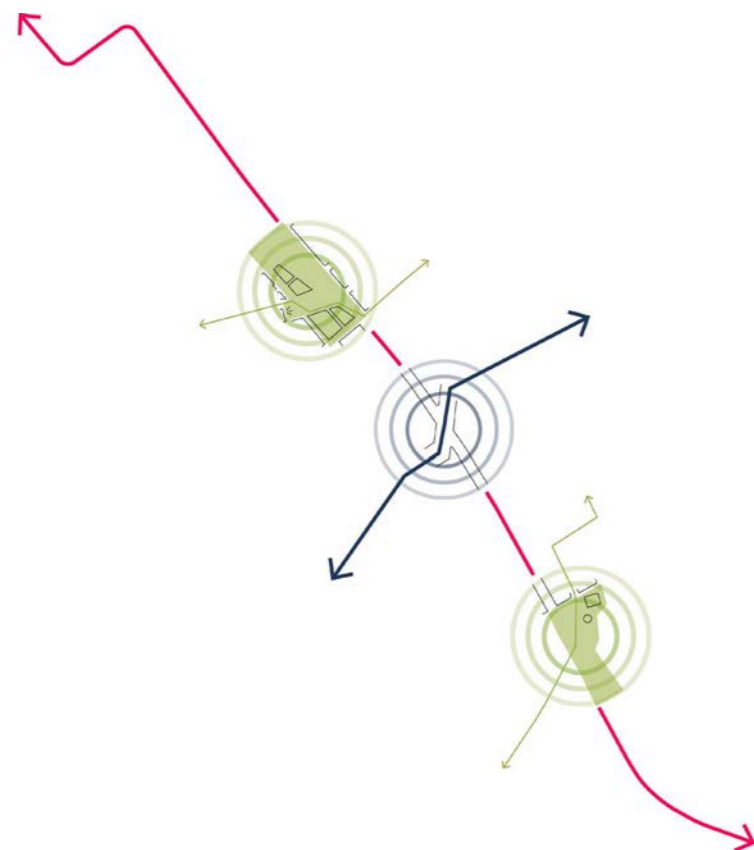
BIEDT MEERWAARDE VOOR BESTAANDE BEWONERS

BIEDT RUIMTE AAN WONEN, WERKEN EN ONDERNEMEN

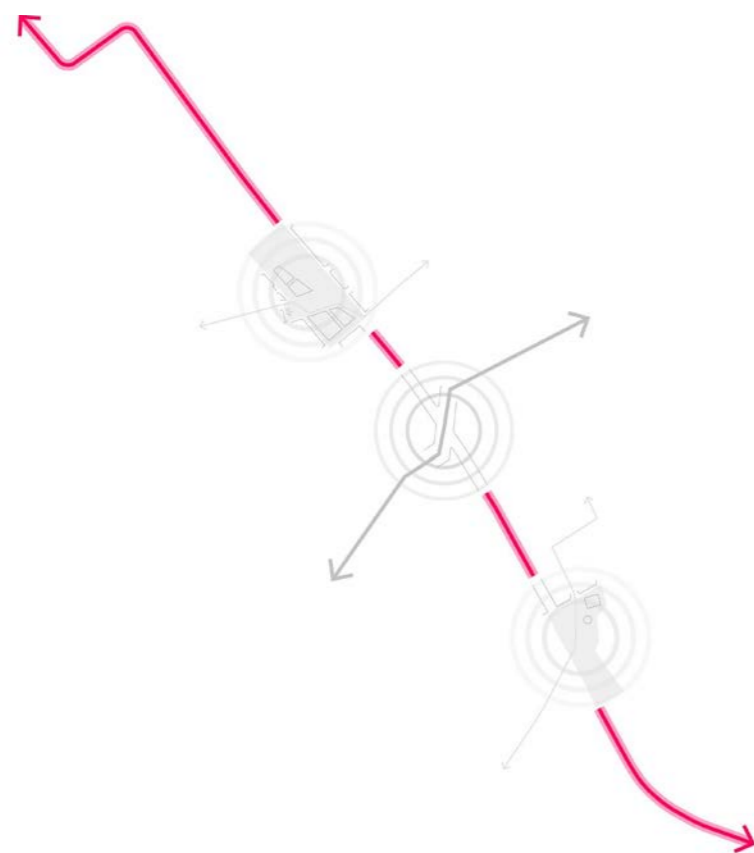
NODIGT UIT TOT BEWEGEN EN ONTMOETEN

GEEFT TOEGANG TOT ONDERWIJS EN VOORZIENINGEN





### DRIE KNOPEN ONTWERPOPGAVE



### GEFASEERDE ONTWIKKELING TUSSEN DE KNOPEN AUTONOOM PROCES

## DE INCLUSIEVE STADSSTRAAT 6. ONTWERP

We halen de Kop van Feijenoord weer uit het isolement door terug te grijpen op de kwaliteiten uit het verleden en de Oranjeboomstraat weer als stadsstraat in het weefsel te verankeren.

De ontwerpogave is tweeledig. Het ontwerpen van de stadsstraat langs noord-zuid richting en het ontwerpen van de knopen die de toegevoegde oost-west assen opleveren. De knopen vormen een specifieke ontwerpogave die verder zijn uitgewerkt in hoofdstuk 7.

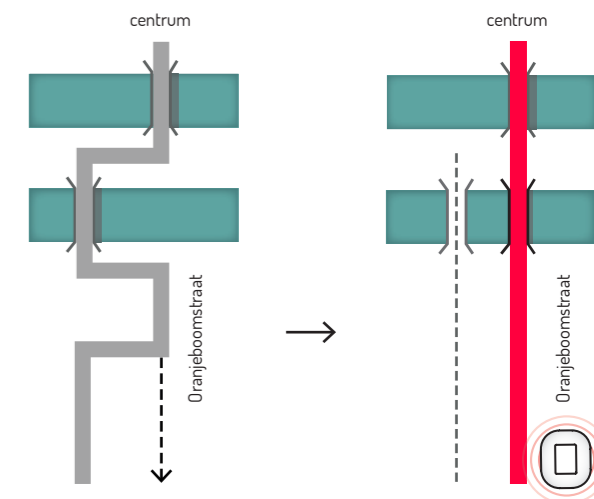
Voor het opnieuw in positie brengen van de Oranjeboomstraat als stadsstraat zijn er twee directe ruimtelijke aanleidingen:

1. Feijenoord City landt aan het einde van de Oranjeboomstraat
2. De Koninginnebrug (aan de zuidkant van het Noordereiland) is op korte termijn aan vervanging toe. Om de brug functionerend te houden, zijn er jaarlijks hoge onderhoudslasten.

Ik stel voor om de huidige Willemsbrug te verlengen. De bestaande verkeersbajonet is deels het probleem van de geïsoleerde ligging van Kop van Feijenoord en de huidige Koninginnebrug aan vervanging toe. Door het verlengen van de Willemsbrug ontstaat in een keer een directe verbinding tussen het centrum en Feijenoord City met de Oranjeboomstraat als slagader.

#### Toolbox principes voor gefaseerde ontwikkeling

Wanneer deze ingreep heeft plaatsgevonden zal als vanzelf ontwikkeling langs de Oranjeboomstraat plaatsvinden. De buurt is bereikbaar en daardoor interessant geworden voor nieuwe doelgroepen. Ik heb een toolbox ontworpen om de ontwikkeling gefaseerd en buurtgericht te sturen. Hiervoor zijn mogelijkheden opgenomen die op basis van grondige analyse zijn ontworpen. De toolbox kent (collectieve) optoppingen, woonwerkunits die plinten weer aantrekkelijk maken en slimme combinaties met bestaande functies. Bijvoorbeeld een koppeling tussen de moskee en nieuwe studentenwoningen waar door middel van een sociaal programma een meerwaarde ontstaat voor de bestaande bewoner. Zo kunnen studenten



De verlengde Willemsbrug vervangt de Koninginnebrug waarmee de Oranjeboomstraat in een keer een directe verbinding vormt tussen het centrum en Feijenoord City

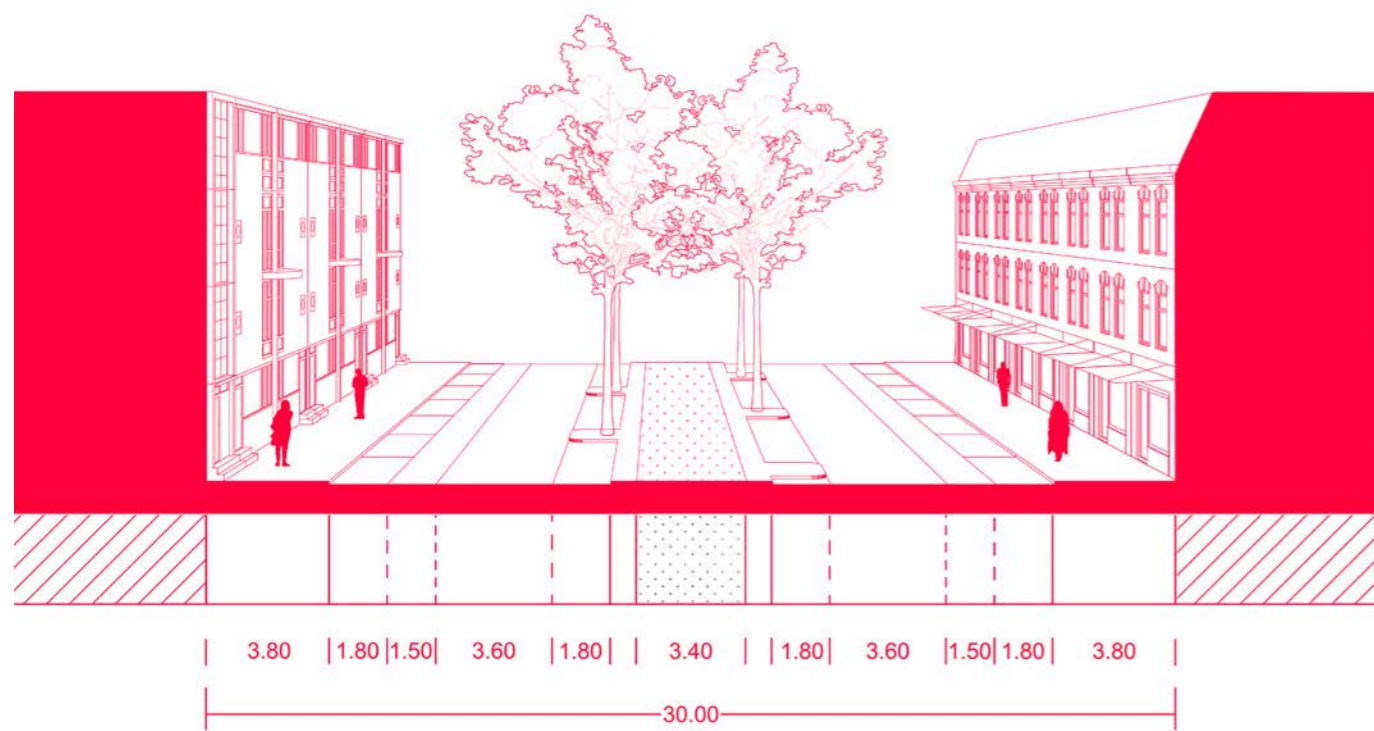
huiswerkbegeleiding en taallessen aanbieden in ruil voor korting op de huur. Gefinancierd vanuit de BuurtVVE. Er zijn mogelijkheden die op korte termijn kunnen worden gerealiseerd maar ook mogelijkheden die pas later in de tijd kunnen worden gerealiseerd.

#### De inclusieve stadsstraat

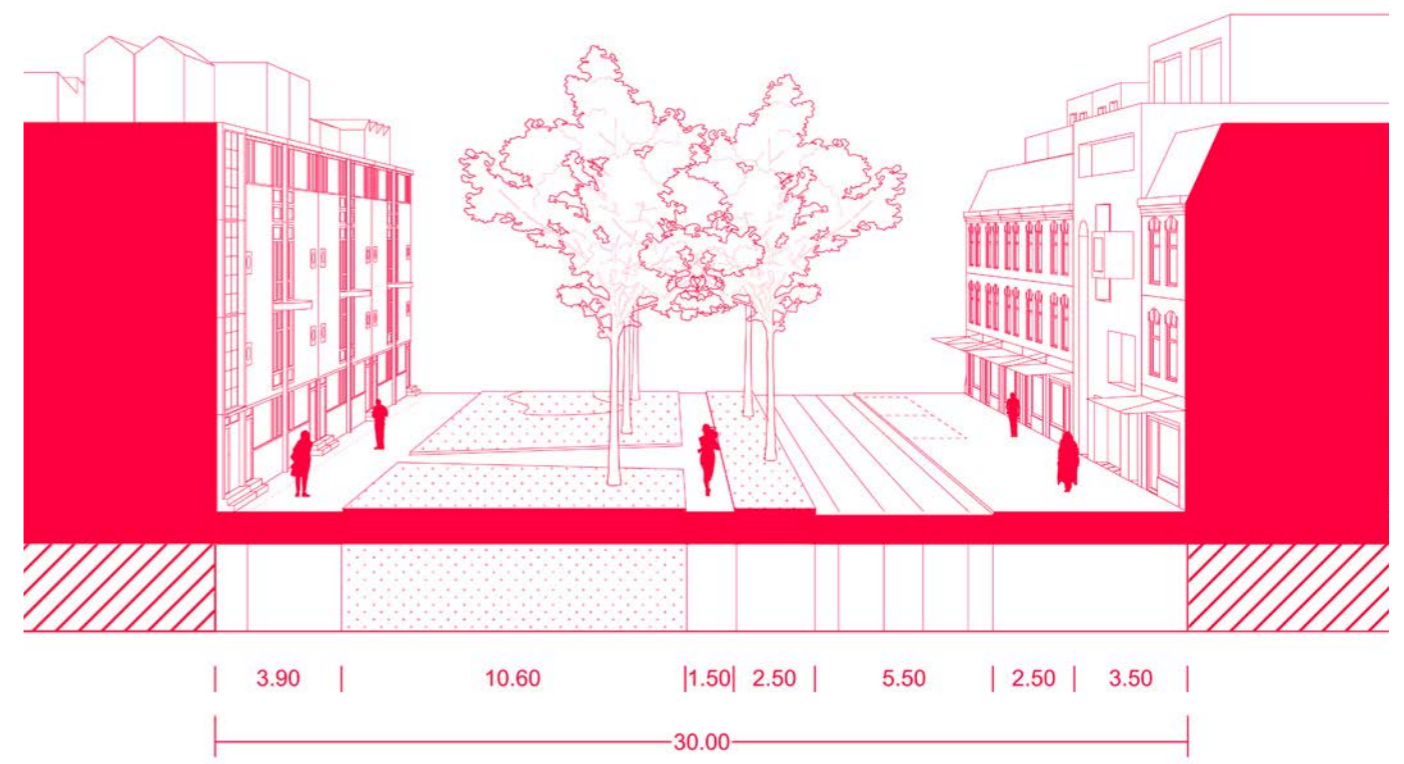
In het nieuwe profiel maakt de auto plaats voor aantrekkelijke openbare ruimte. We geven de straat letterlijk terug aan de bewoner.

De inclusieve stadsstraat:

- Biedt meerwaarde voor bestaande bewoners door het bereikbaar maken van de stad en toevoegen van prettige openbare ruimte;
- Biedt ruimte voor prettig wonen aan de straat, ruimte voor werkruimtes aan de straat, voldoende ruimte voor ondernemers door extra brede stoepen;
- Nodigt uit tot bewegen en ontmoeten;
- Geeft toegang tot onderwijs en voorzieningen.



HUIDIG PROFIEL



RUIMTE VOOR  
WONEN AAN DE STRAAT

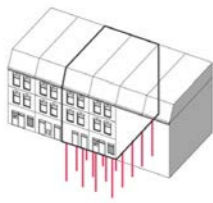
RUIMTE VOOR BEWEGEN  
EN ONTMOETEN

RUIMTE VOOR DE  
LOKALE ONDERNEMER

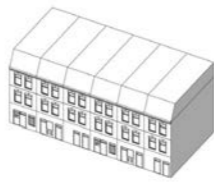
TOEKOMSTIG PROFIEL



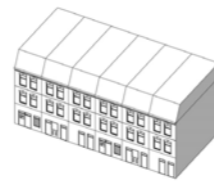
## WONINGEN MET PAALROT



## KLEINE 2-KAMERAPPARTEMENTEN



## KLEINE 2-KAMERAPPARTEMENTEN



## NIEUWBOUW- OF KLUSWONING



## COLLECTIEVE OPTOPPING



## SAMENVOEGING

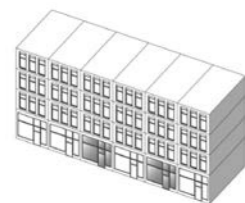


**Doel:** woningen voor gezinnen of woongroep  
**Grootte:** 150 m<sup>2</sup>  
**Eis:** Maximaal 1 bouwlaag hoger dan bestaand. Het toegevoegde volume is leesbaar ten opzichte van de bestaande bebouwing. Hierdoor wordt een nieuwe tijdslaag zichtbaar  
**Constructie:** Beton of hout  
**Doelgroep:** gezinnen en woongroep  
**Ontwikkelen:** Privaat of collectief  
**Termijn:** Middellang

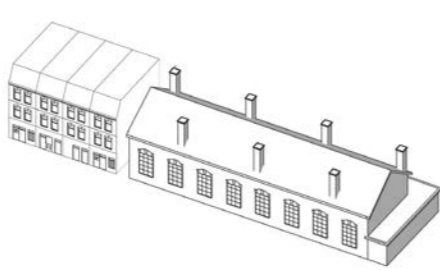
**Doel:** Extra leefruimte voor bestaand appartement  
**Grootte:** + 40 m<sup>2</sup>  
**Eis:** Maximaal 1 bouwlaag hoger dan bestaand. Het toegevoegde volume is leesbaar ten opzichte van de bestaande bebouwing. Hierdoor wordt een nieuwe tijdslaag zichtbaar  
**Constructie:** Hout  
**Doelgroep:** stellen en starters  
**Ontwikkelen:** Privaat  
**Termijn:** Kort

**Doel:** Extra leefruimte  
**Grootte:** 120 m<sup>2</sup> + tuin  
**Eis:** Open plint, contact met de straat, ogen op de straat  
**Doelgroep:** gezinnen en starters  
**Ontwikkelen:** Privaat  
**Termijn:** Middellang

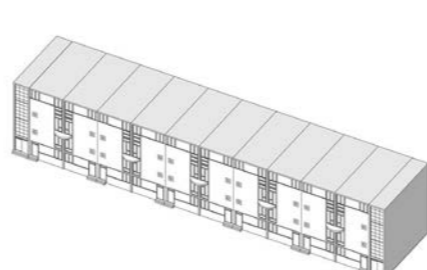
## LEEGSTAANDE PLINT



## WONINGEN MET PAALROT NAAST MOSKEE



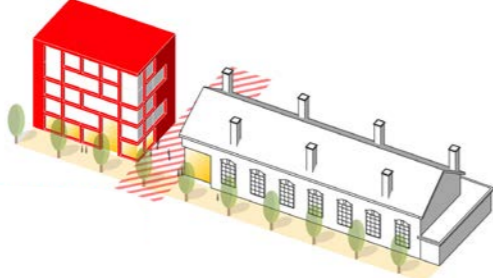
## HOMOGENE TYPLOGIE



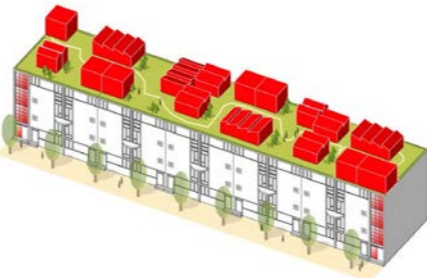
## WOONWERK-UNITS OF BENEDENWONING



## STUDENTENWONINGEN



## ROOFTOPVILLAGE



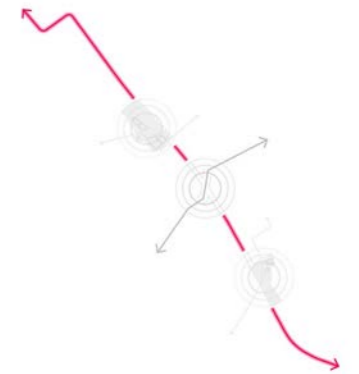
**Doel:** Extra leefruimte, contact met de straat  
**Grootte:** 80 m<sup>2</sup> + tuin  
**Eis:** Open plint, contact met de straat, ogen op de straat  
**Doelgroep:** stellen en starters  
**Ontwikkelen:** Privaat  
**Termijn:** Middellang

**Doel:** Woningen voor studenten, uitwisseling met jongeren moskee  
**Grootte:** 30 m<sup>2</sup> + gemeenschappelijke voorzieningen  
**Functies:** Huiskamer, wasserette, huiswerkbegeleiding  
**Eis:** Open plint. Het toegevoegde volume is leesbaar ten opzichte van de bestaande bebouwing. Hierdoor wordt een nieuwe tijdslaag zichtbaar  
**Doelgroep:** Studenten  
**Ontwikkelen:** Stadswonen (studentenhuisvesting)  
**Termijn:** Middellang

**Doel:** Extra leefruimte  
**Grootte:** collectief  
**Functie:** kluswerkplaats, logeerkamer, werkplekken  
**Eis:** Maximaal 1 bouwlaag hoger dan bestaand. Het toegevoegde volume is leesbaar ten opzichte van de bestaande bebouwing. Hierdoor wordt een nieuwe tijdslaag zichtbaar  
**Constructie:** Hout, ontsluiting via bestaande kern  
**Doelgroep:** stellen en ouderen  
**Ontwikkelen:** Woonstad (eigenaar)  
**Termijn:** Middellang

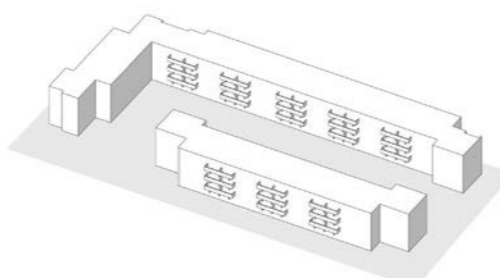
# TOOLBOX PRINCIPES VOOR GEFASEERDE ONTWIKKELING

## BUURTGERICHT EN GEFASEERD ONTWIKKELEN

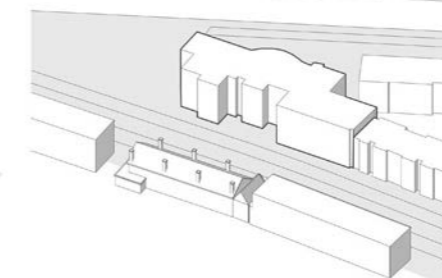


Gefaseerde ontwikkeling tussen de knopen

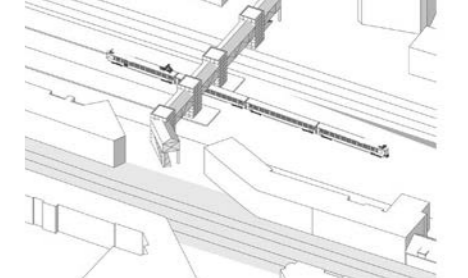
## HALF GESLOTEN BOUWBLOK JAREN '80



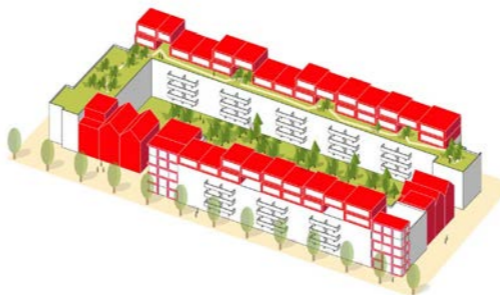
## LEEGSTAANDE BASISCHOOL JAREN '80



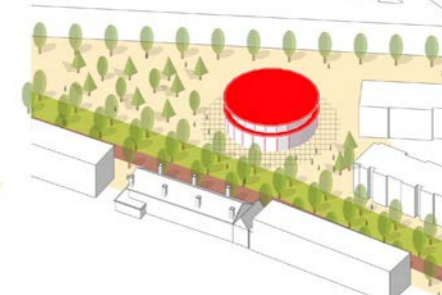
## STATION ROTTERDAM ZUID



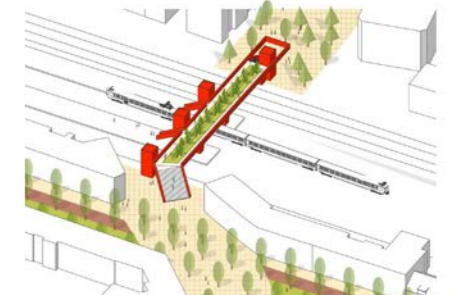
## WOONGENOOTSCAP MET DIVERSE TYPLOGIEËN



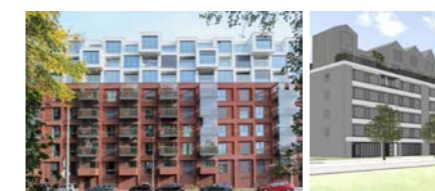
## BUURTONTMOETINGSPLEK



## TRANSFORMATIE TOT PARKBRUG



**Doel:** woningen voor gezinnen, starters en sociale stijger  
**Grootte:** 80 - 150 m<sup>2</sup>  
**Eis:** Maximaal 2 bouwlagen hoger dan bestaand. Het toegevoegde volume is leesbaar ten opzichte van de bestaande bebouwing. Hierdoor wordt een nieuwe tijdslaag zichtbaar. Collectieve voorzieningen in de plint zijn voor iedereen toegankelijk  
**Constructie:** Hout of beton  
**Doelgroep:** gezinnen, starters en sociale stijger  
**Ontwikkelen:** Collectief als woongenootschap, privaat door ontwikkelaar, of als Woonstad  
**Termijn:** Middellang



Enter, Amsterdam, Ector Hoogstad

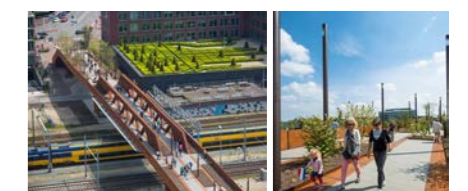
KEM, Utrecht, ONB architecten

**Doel:** voorziening voor bestaande en nieuwe bewoner  
**Grootte:** 1000 m<sup>2</sup>  
**Functie:** Huiskamer van de buurt, ontmoeting, terras, inlooppunt geldzaken, taallessen, boekenuitleen, computers, huisarts en apotheek. Koppeling met tegenovergelegen schildersclub  
**Eis:** Alzijdig gebouw, aantrekkelijke plint, toegankelijk voor iedere buurtbewoner. Maximaal 4 bouwlagen hoog.  
**Doelgroep:** iedere buurtbewoner  
**Ontwikkelen:** Gemeente Rotterdam i.s.m Humanitas  
**Termijn:** Middellang



de Verrijking, Utrecht, Rapp+Rapp

**Doel:** Aantrekkelijke verbinding tussen twee buurten, aantrekkelijke stationsomgeving.  
**Lengte:** 95 m  
**Eis:** Door de bestaande voetgangersbrug te renoveren tot een groene parkbrug ontstaat een aantrekkelijke verbinding tussen twee buurten.  
**Doelgroep:** iedereen  
**Ontwikkelen:** NS Vastgoed / Prorail  
**Termijn:** Kort / Middellang



Paleisbrug, Den Bosch, Benthem Crouwel, Piet Oudolf

**MONUMENTEN**



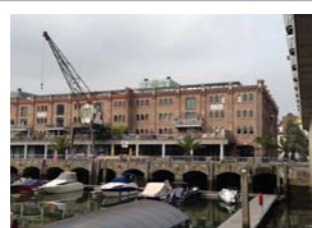
Monumenten leveren een grote bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de Oranjeboomstraat en zijn beschermd. Aanpassingen zijn alleen intern mogelijk. De gevelsthetiek mag niet worden aangepast.



**Koninginnebrug (Rijksmonument)**  
Bouwjaar 1929



**Rosestraat 123 (Rijksmonument)**  
Rott. Tram Maatsch. bouwjaar 1903



**Handelsplein 1, Entrepotcomplex**  
Voormalig havengebouw, bouwjaar 1879



**Nijverheidstraat 53**  
Rotterdamse cementsteenfabriek Van Waning en co  
bouwjaar 1898



**Oranjeboomstraat 109 + 111**  
Voormalige school, bouwjaar 1895



**Piekstraat 433**  
Voormalige school, bouwjaar 1899



**Piekstraat 18-40, Hunter Douglas**  
Toekomstig monument, bouwjaar 1920



**Mallegatpark, Voormalige gasfabriek**  
Bouwjaar 1878

**BEELDBEPALEND**

Beeldebepalende bebouwing hebben geen beschermende monumentenstatus maar leveren een significante bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de Oranjeboomstraat. Aanpassingen volgens toolbox dienen met grote zorgvuldigheid ingepast te worden.



**Oranjeboomstraat 30-46**  
Bouwjaar 1902



**Oranjeboomstraat 295, Anadulu moskee**  
Bouwjaar 1902



**Oranjeboomstraat 297, Anadulu moskee**  
School, Bouwjaar 1898



**Damstraat 41-53**  
School, Bouwjaar 1898

**BEELDONDERSTEUNEND**

Beeldondersteunende bebouwing levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de Oranjeboomstraat maar er is ruimte voor verbetering om de esthetiek te verbeteren.



**Persoonsstraat 8-132 + Nassaukade 265-32**  
Bouwjaar 1895



**Persoonsstraat 11-67+ Nassauhaven 375-469**  
Bouwjaar 1898



**Oranjeboomstraat 149-207**  
Bouwjaar 1896



**Oranjeboomstraat 315-353**  
Bouwjaar 1896 (slechte plint!)

**BEELD VERSTOREND**

Beeldverstorende bebouwing doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van de Oranjeboomstraat en biedt de mogelijkheid tot sloop-nieuwbouw.



**Persoonsstraat 1, basisschool de Dukdalf**  
Bouwjaar 1980, locatie Wilhelminakerk. Plannen voor sloop/nieuwbouw



**Oranjeboomstraat 72-114**  
Bouwjaar 1986



**Oranjeboomstraat 312-416**  
Bouwjaar 1986



**Oranjeboomstraat 312-416**  
Bouwjaar 1986

# BOUWLOCATIES VOOR GEBRUIK TOOLBOX

## WAARDERINGSKAART GEBOUWEN



# AUTO ERUIT, GROEN ERIN! PIJLER OPENBARE RUIMTE

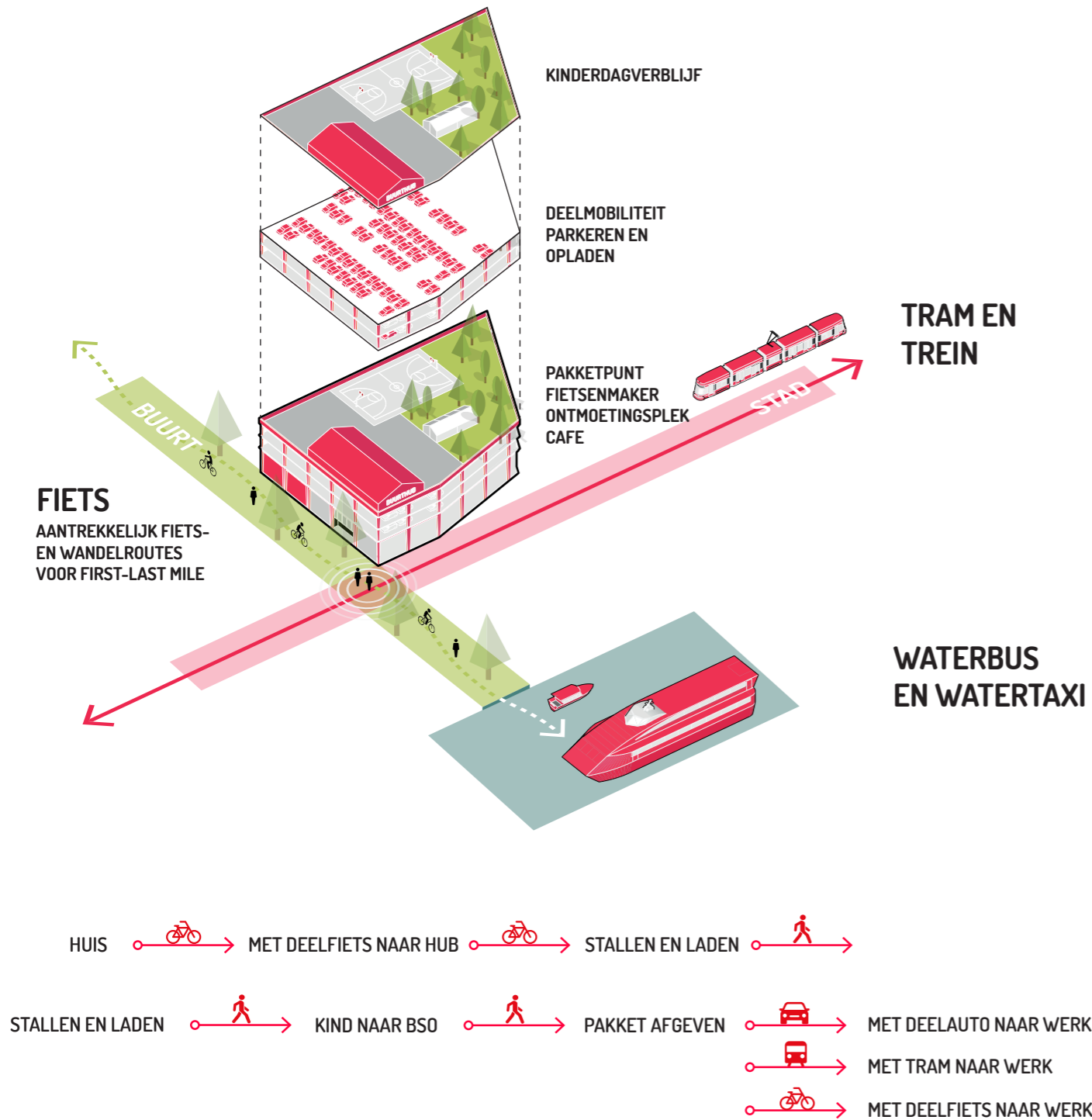
Een inclusieve stadsstraat is een straat die uitnodigt tot ontmoeten en bewegen in een aantrekkelijke openbare ruimte. Zeker met het toevoegen van woningen en daarmee verdichten van de buurt is een goede openbare ruimte van groot belang. Dat vraagt om een mobiliteitstransitie. De auto moet uit het profiel verdwijnen om de openbare ruimte terug te geven aan de bewoners. Het alternatief bestaat uit een netwerk van hoogwaardig openbaar vervoer en de (deel)fiets voor de first-last-mile. Allereerst wordt er een nieuw ondergronds treinstation aangelegd bij het Entrepot. Daarnaast wordt net als vroeger de tram weer onderdeel van de Oranjeboomstraat.

Behalve hoogwaardig openbaar vervoer is deelmobiliteit een belangrijk onderdeel van het plan. Door op drie locaties, de drie knopen, een buurthub te plaatsen is

er een hub voor iedereen binnen loopafstand. Naast deelmobiliteit bieden de hubs ook plek aan gewone parkeerplekken en bieden zij voorzieningen voor dagelijkse services zoals een pakketservice en een bso op het dak. De hubs dienen op die manier ook als ontmoetingsplek voor de buurt. Verder zijn de hubs gecombineerd met andere collectieve diensten zoals een fietsenmaker, wateropvang, een buurtbatterij en afvalinzameling.

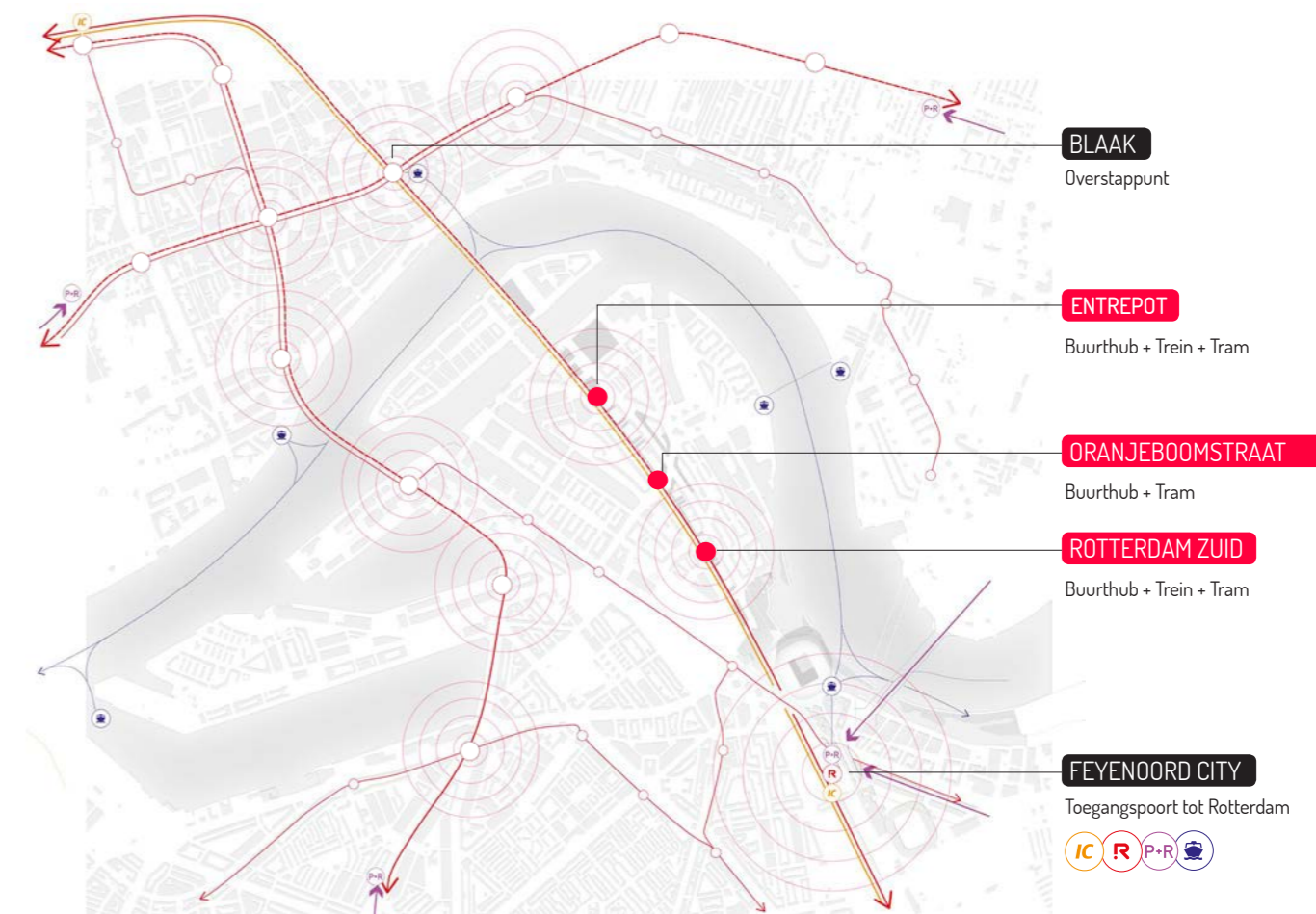
### Inclusief ontwikkelen, wie doet wat?

1. Gemeente investeert in buurthubs vanuit inkomsten BuurtVVE.
2. Vervoersregio financiert mee.



<b>Parkeerbehoefte Oranjeboomstraat:</b>	<b>407 parkeerplaatsen</b>
Directe toegang verbinding tot OV: -20%	325 parkeerplaatsen
Toepassen van deelsystemen: -20%	260 parkeerplaatsen
Toepassen van collectieve stalling: -20%	208 parkeerplaatsen
Verdeeld over 3 buurthubs: 70 parkeerplaatsen per buurthub	

Het toepassen van vrijstellingen (beleid Gemeente Rotterdam) leidt tot een aanzienlijke reductie van de parkeerbehoefte



Openbaar vervoerskaart met locatie van de drie Buurthubs



## DRIE CRUCIALE KNOPEN ALS AANJAGER PIJLER ONDERWIJS EN WERKGELEGENHEID EN BUURTFUNCTIES

Het toevoegen van oost-west assen is geen autonome opgave maar een ontwerpogave. De focus ligt daarom op deze drie plekken.  
Oost-west assen geven betekenis aan bestaande functies en kwaliteiten en verbinden buurten onderling met elkaar.

Er ontstaan daardoor drie knopen. De eerste knoop zet in op groen, woningen en ontmoeting. De tweede knoop geeft toegang tot werk en onderwijs. De derde knoop zet in op groen en beweging en aansluiting met Feyenoord City.

### 1. Buurtpark Oranjeboomstraat

Groene route, beleven van groen en water langs lokale voorzieningen via havenbekkens naar metrostation Wilhelminapier.

*Doelgroep: Gezinnen en starters*

### 2. Persoonsdam

Ontsluit onderwijs en werk voor de hele stad. Geeft betekenis aan het middelste deel van de Oranjeboomstraat.

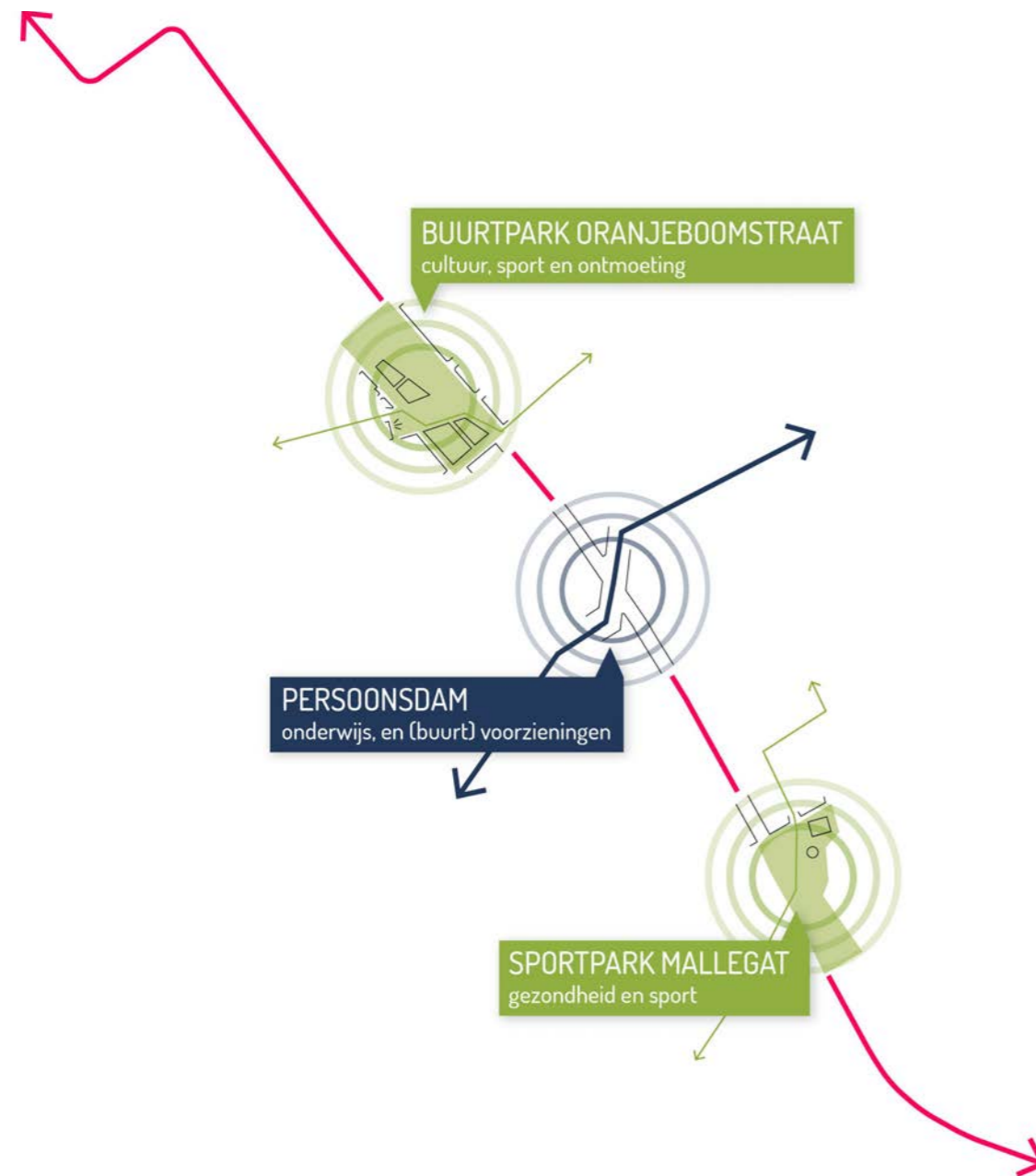
*Doelgroep: Gezinnen en studenten*

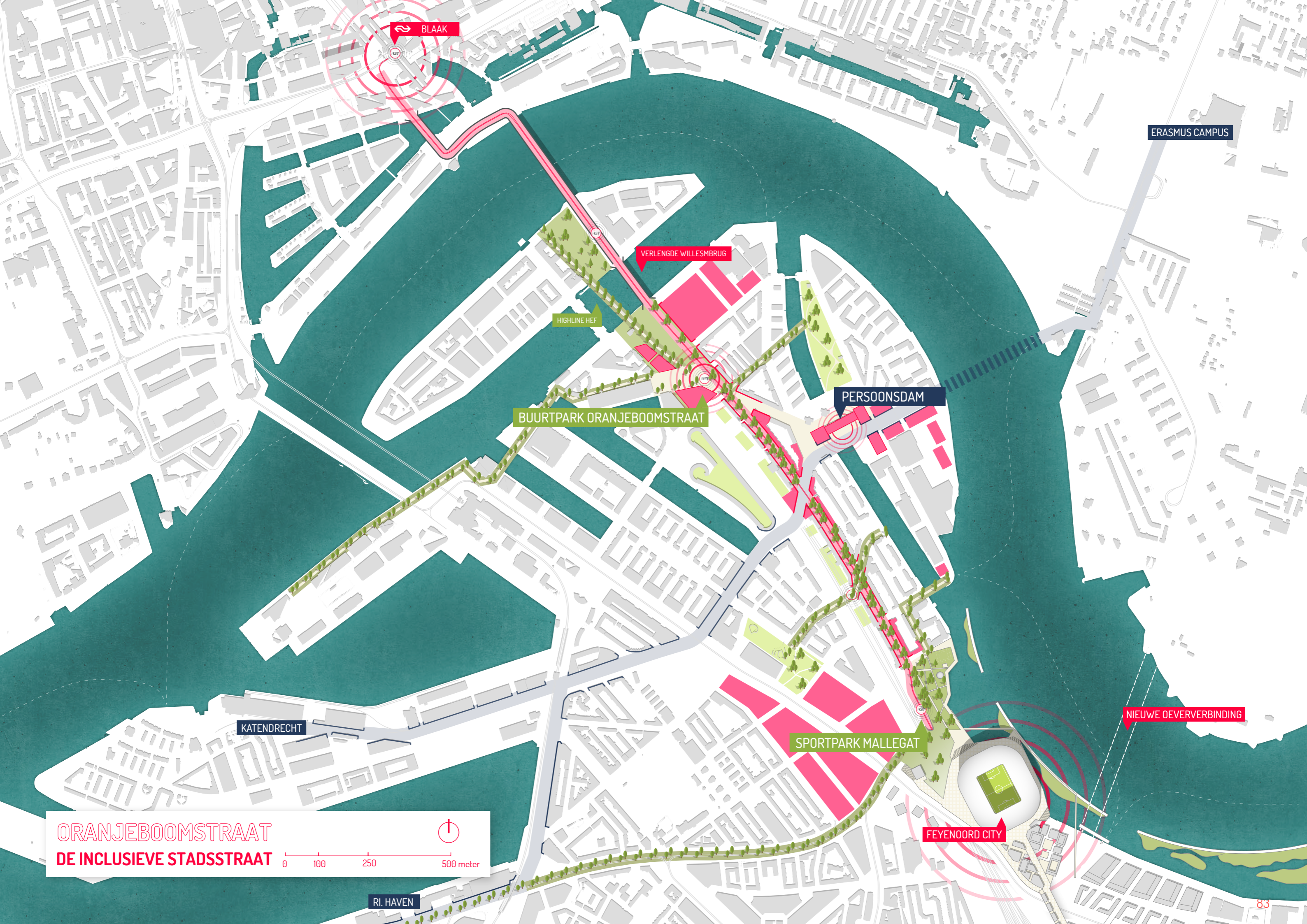
### 3. Sportpark Mallegat

Zet in op groen en bewegen. Legt een verbinding tussen Feyenoord City via Putselaan naar de Waalhaven.

*Doelgroep: Ouderen en starters*

De Oranjeboomstraat is opgespannen tussen de twee parken. De oost-west assen zorgen voor een sterke verankering in de buurt en stad.





BLAAK

ERASMUS CAMPUS

VERLENGDE WILLESMBRUG

HIGHLINE HEF

BUURTPARK ORANJEBOOMSTRAAT

PERSOONSDAM

KATENDRECHT

SPORTPARK MALLEGAT

NIUWE OEVERVERBINDING

FEYENOORD CITY

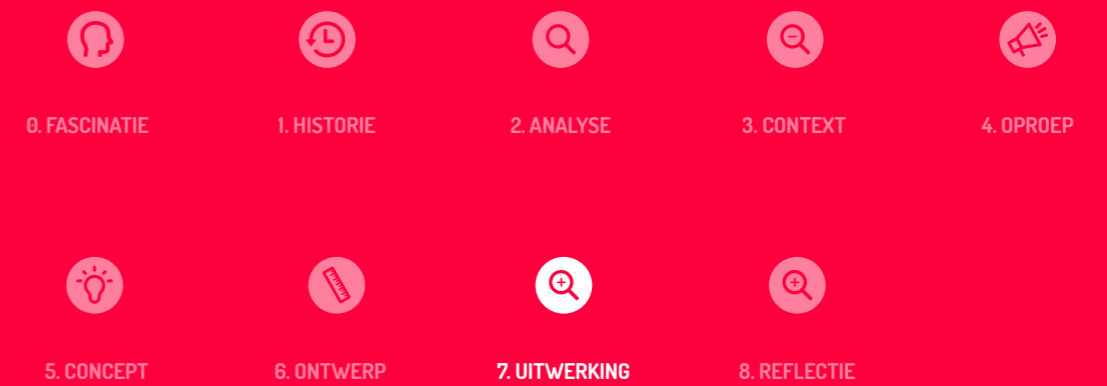
**ORANJEBOOMSTRAAT**  
**DE INCLUSIEVE STADSSTRAAT**

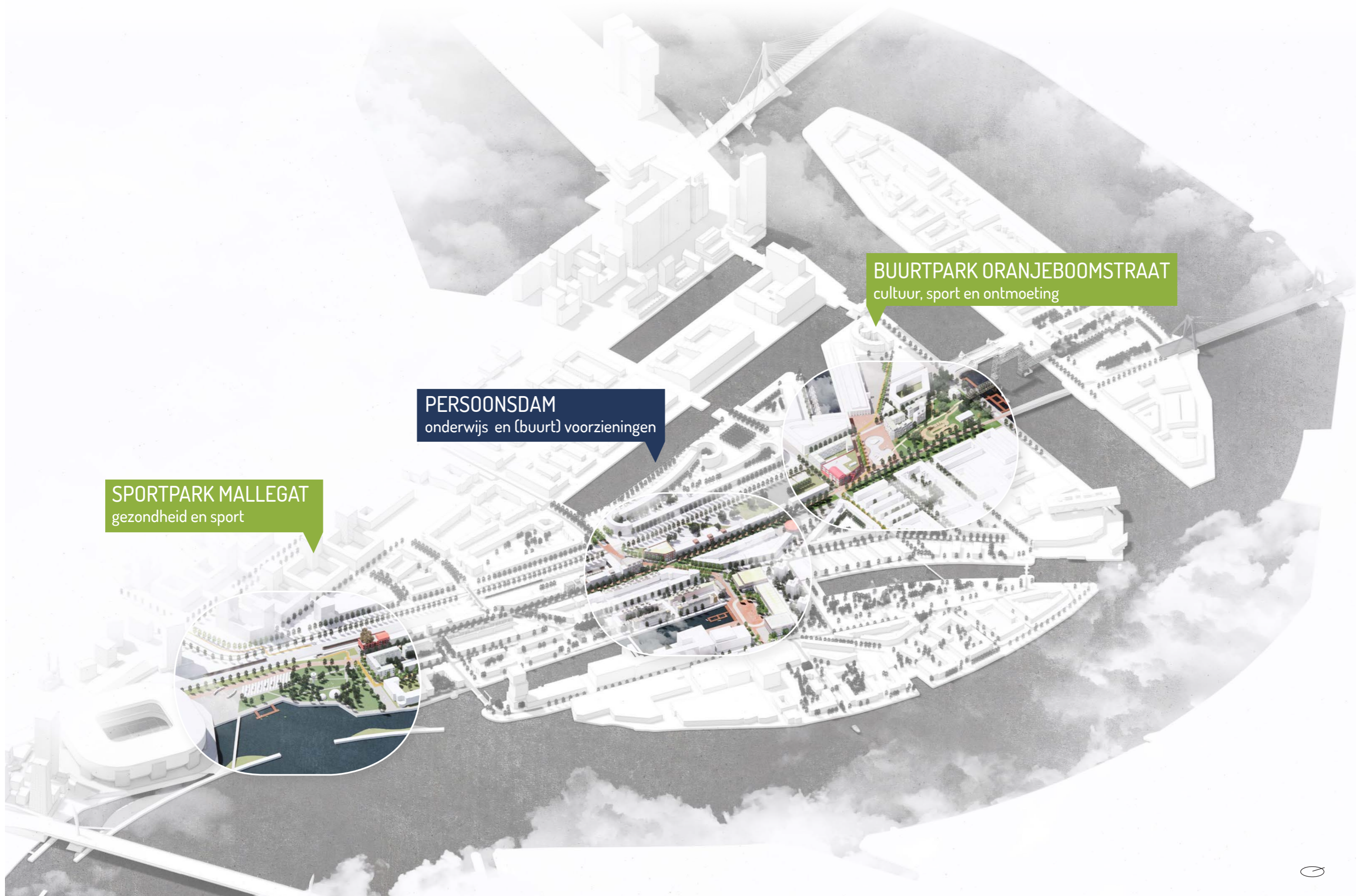
0 100 250 500 meter

RI. HAVEN

# DRIE CRUCIALE KNOPEN

## 7. UITWERKING





**SPORTPARK MALLEGAT**  
gezondheid en sport

**PERSOONSDAM**  
onderwijs en (buurt) voorzieningen

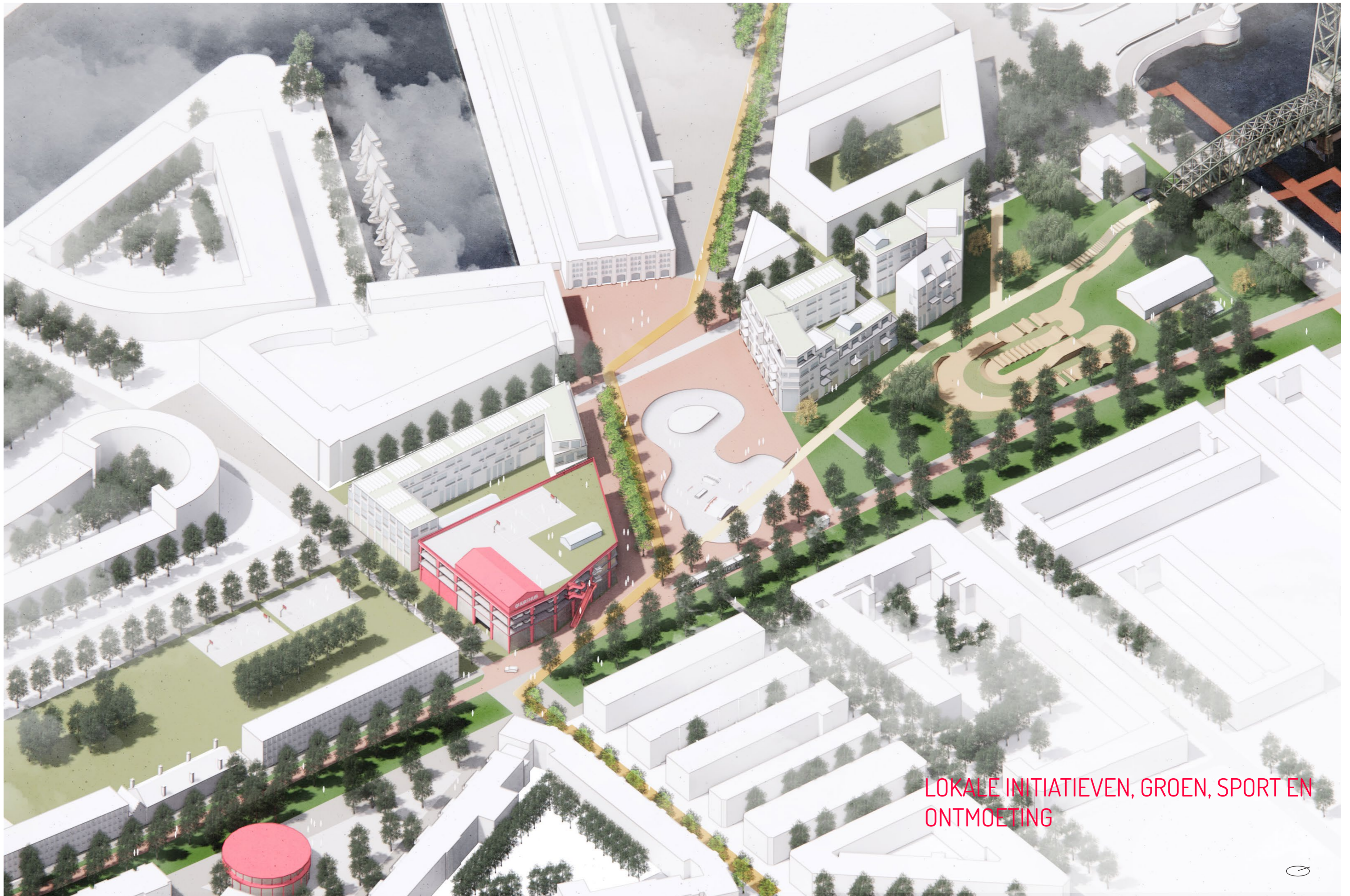
**BUURTPARK ORANJEBOOMSTRAAT**  
cultuur, sport en ontmoeting

**BUURTPARK ORANJEBOOMSTRAAT**  
cultuur, sport en ontmoeting



“Kansenongelijkheid begint bij kinderen. Zij moeten opgroeien in een diverse buurt zodat ze perspectief hebben. Van kwetsbaar naar krachtwijk gaat over de periode dat de kinderen opgroeien. Dat duurt zo'n 20 jaar.”

DAAN ZANDBELT (COLLEGE VAN RIJKSADVISEURS)



LOKALE INITIATIEVEN, GROEN, SPORT EN  
ONTMOETING

# BUURTPARK ORANJEBOOMSTRAAT ALS KICKSTART

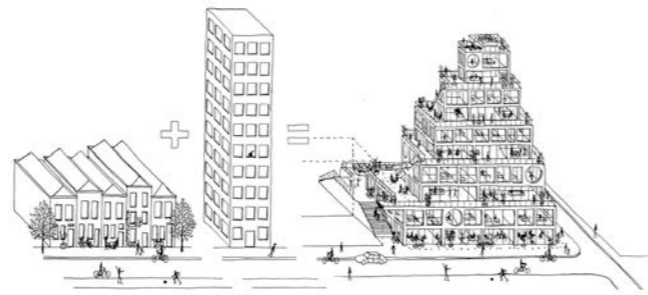
## 7.1 DRIE CRUCIALE KNOPEN

EEN GROENE ONTMOETINGSPLEK VOOR DE BUURT



Highline New York, James Corner Field Operations

GEZINSAPPARTEMENTEN MAKEN VERDICHTING MOGELIJK



Laurens Boodt, Rotterdamse Toren van Babel

DE HEF ALS ROTTERDAMSE HIGHLINE

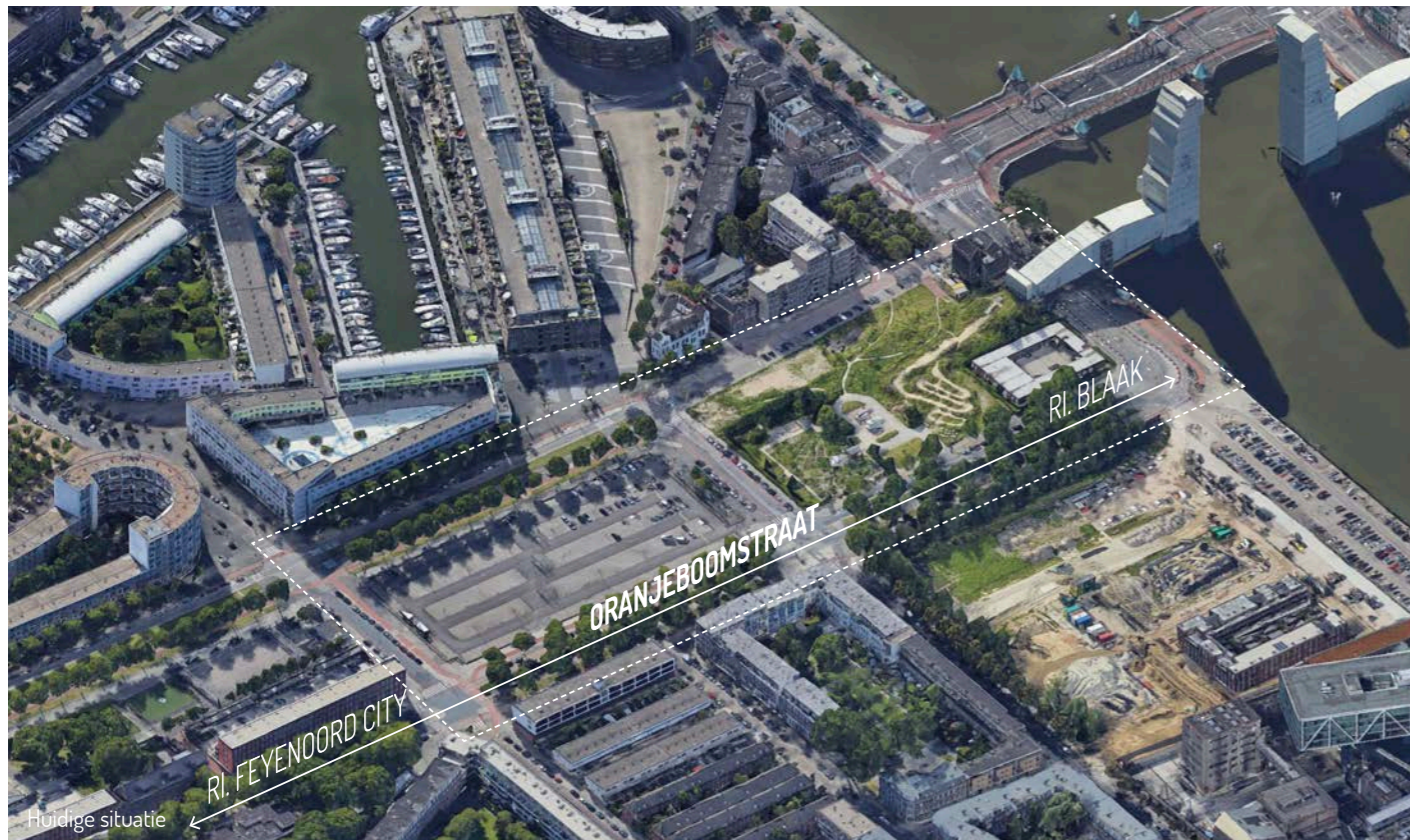


Hafenpark Frankfurt, Sima Landschapsarchitekten

SKATEPARK ALS HOTSPOT VOOR JONGEREN UIT DE HELE STAD



Skatepark Zeeburgereiland, Glyf Design



Het toevoegen van woningen is van groot belang om de wijk van het slot te halen. Menging met andere doelgroepen is nodig voor een vitale wijk. Zoals de buurtbewoners het zelf zeggen: *“We missen Nederlanders in het portiek. Ik praat slechter Nederlands dan 25 jaar geleden en mijn zoons hebben geen goede voorbeelden om zich heen.”*

*“Kansenongelijkheid begint bij kinderen. Zij moeten opgroeien in een diverse buurt zodat ze perspectief hebben. Van kwetsbaar naar krachtwijk gaat over de periode dat de kinderen opgroeien. Dat duurt zo’n 20 jaar.”* (Daan Zandbelt). Specifiek voor deze knoop focussen we dus vooral op het aantrekken van gezinnen. Met nieuwe typologieën als gezinsappartementen kan worden worden verdicht zonder dat verdunning ontstaat.

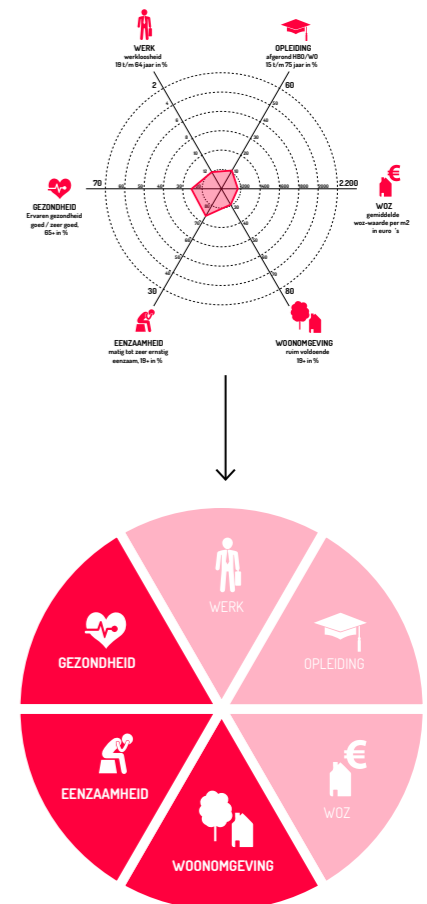
Het parkeerterrein Entrepot is de sleutel om de buurt van het slot te halen. Door het parkeerterrein te ontwikkelen tot aantrekkelijk buurtpark met woningen ontstaat een aanjager voor de gehele wijk. Er komen geldstromen vrij waarmee we een volgend deel van de straat vernieuwen. Het brengt een doorstroom in de woningvoorraad op gang waardoor andere plekken vrij komen voor de sociale stijger en ouderen.

Door het maken van een skatepark ontstaat een hotspot voor jongeren uit de hele stad. Skaters staan bekend als early adapters en zetten een buurt op de kaart. Door het aantrekkelijk en bereikbaar maken van deze plek behouden we de gezinnen en starters voor de stad. Het toevoegen van nieuwe woningen betekent een impuls voor bestaande ondernemers en geeft ruimte voor nieuwe voorzieningen waar ook de bestaande bewoner van profiteert. Bestaand en nieuw versterken elkaar tot een vitale, levendige en inclusieve buurt.

Door het Buurtpark Oranjeboomstraat staat de wijk op de kaart en gaan ontwikkelingen lopen.

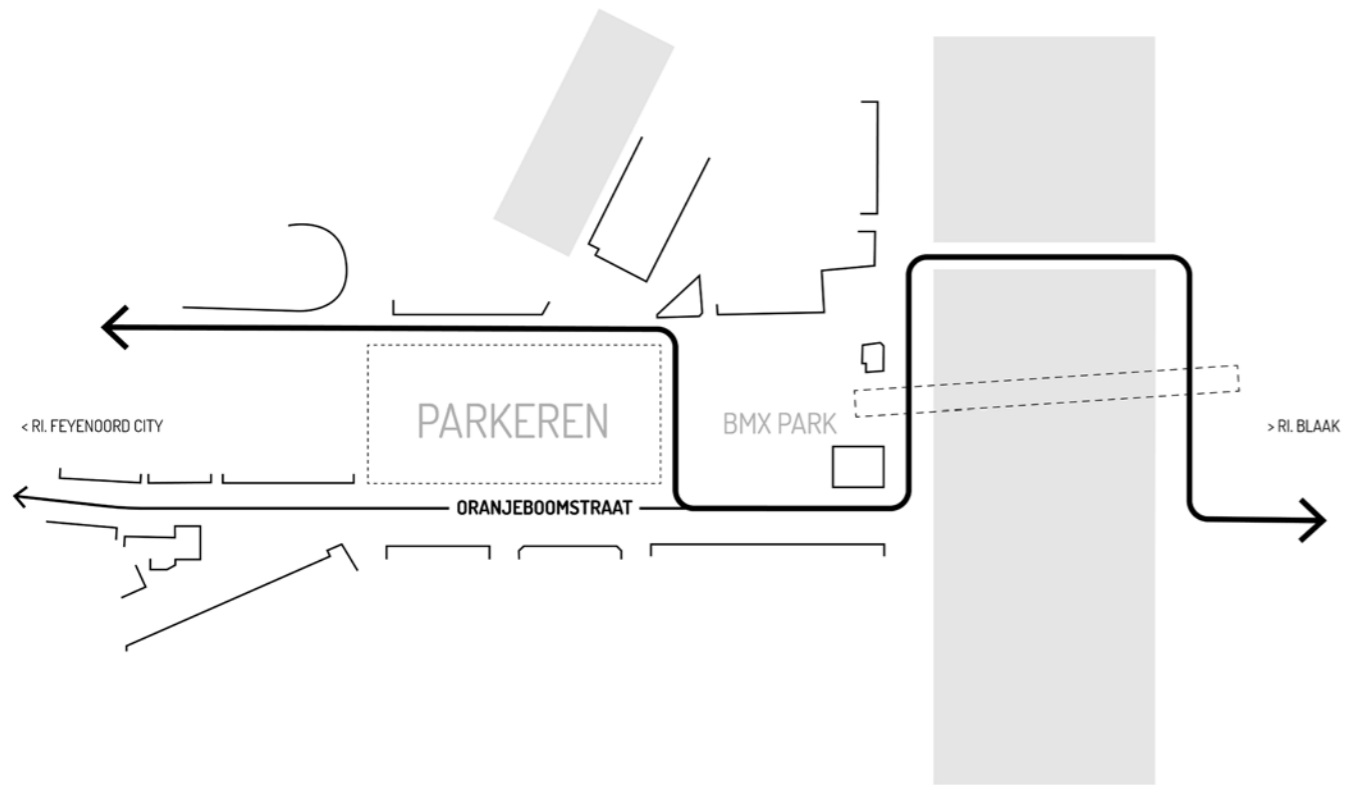
### Inclusief ontwikkelen, wie doet wat?

- 1. Vernieuwen openbare ruimte**  
Gemeente investeert namens BuurtVVE. Het geld ligt op de plank. Hierdoor wordt de buurt aantrekkelijk voor gezinnen en starters. De bestaande bewoner profiteert mee.
- 2. Ontwikkelen nieuwe woningen = doorstroom in woonvoorraad**  
Ontwikkelaars ontwikkelen woningen voor gezinnen en starters. Gemeente waakt als supervisor voor onbetaalbare woningen. Woonstad ontwikkelt samen met zorgpartij nieuwe ouderenwoningen met lift en verkoopt vrijgekomen woningen als kluswoningen voor starters.

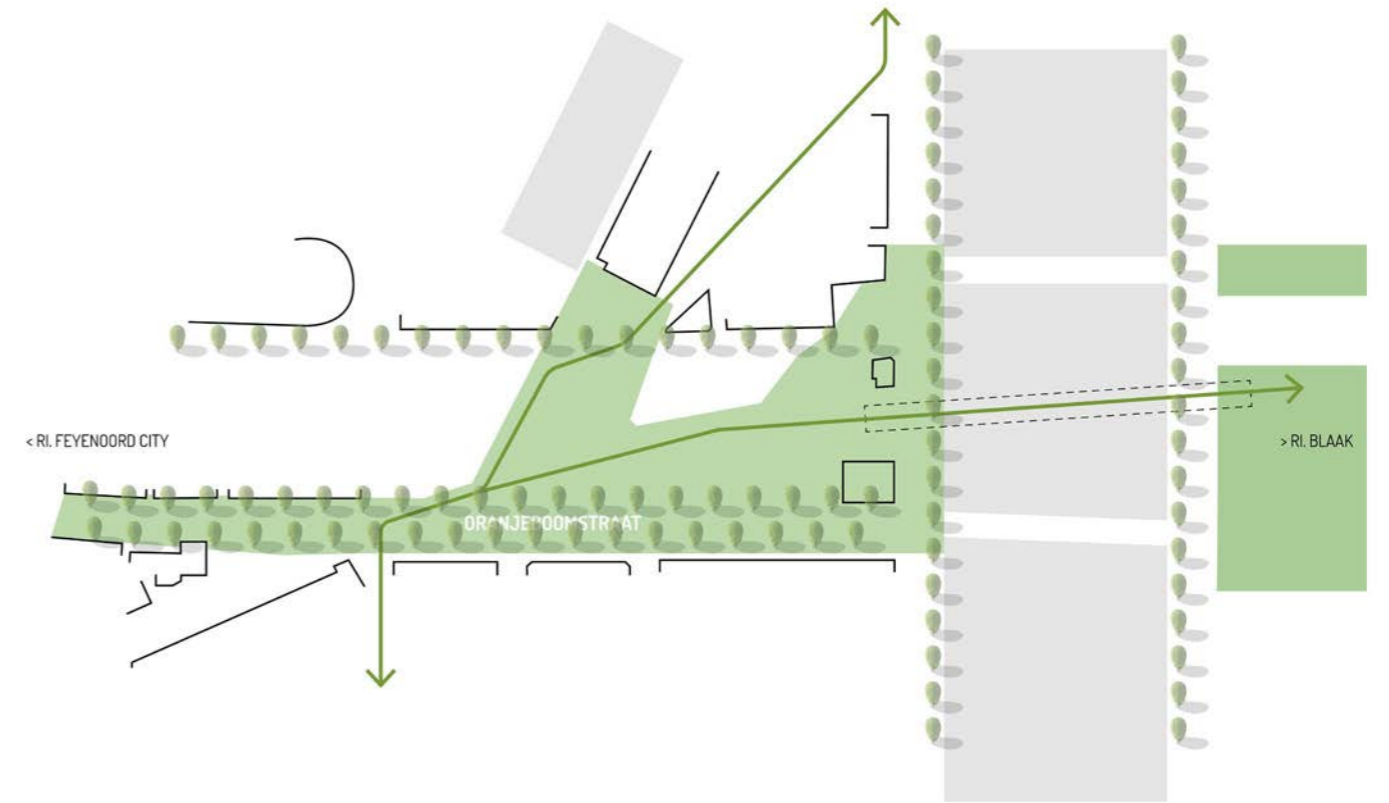


Bijdrage aan wijkprofiel

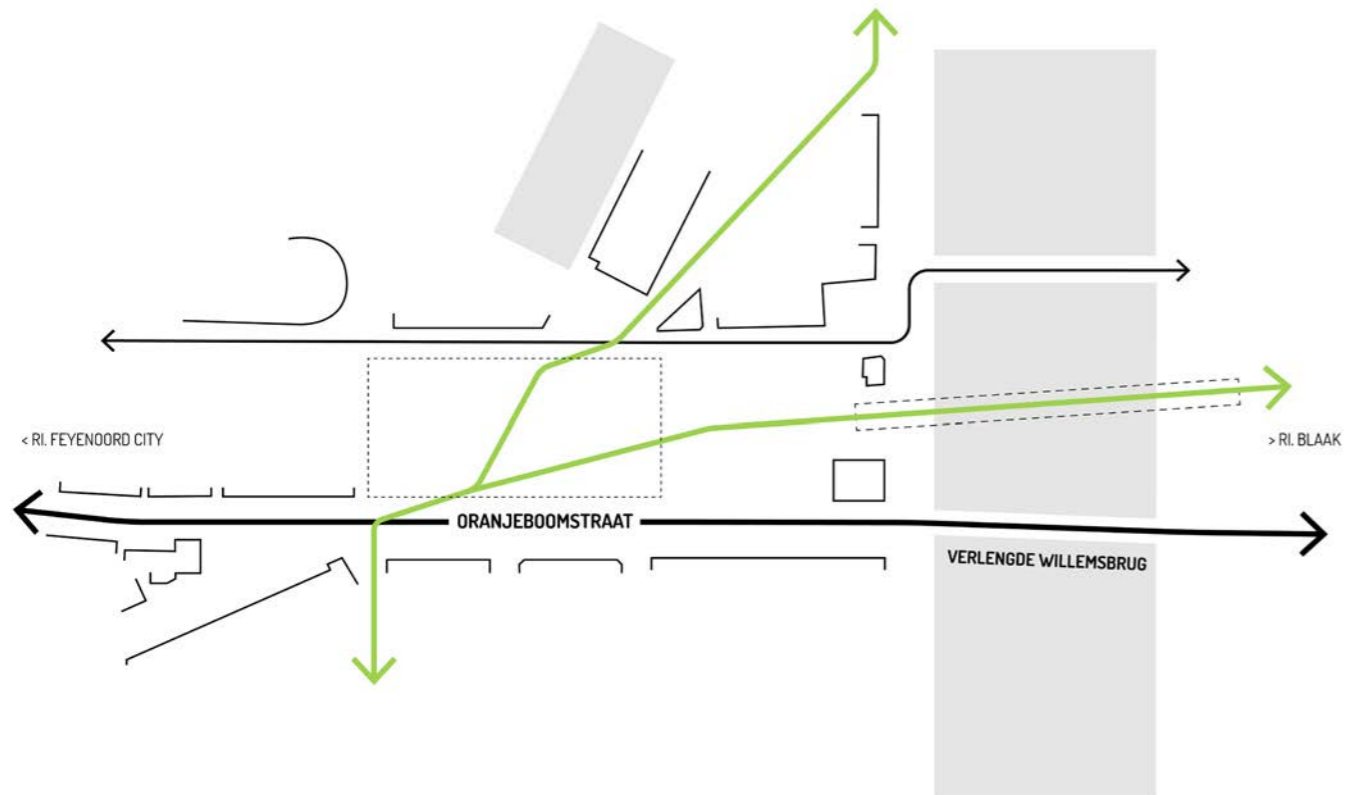
**VERKEERSSTRUCTUUR BELEMMERT HET MAKEN VAN EEN GOEDE PLEK AAN HET WATER**  
 BESTAANDE VERKEERSSTRUCTUUR IS DOMINANT



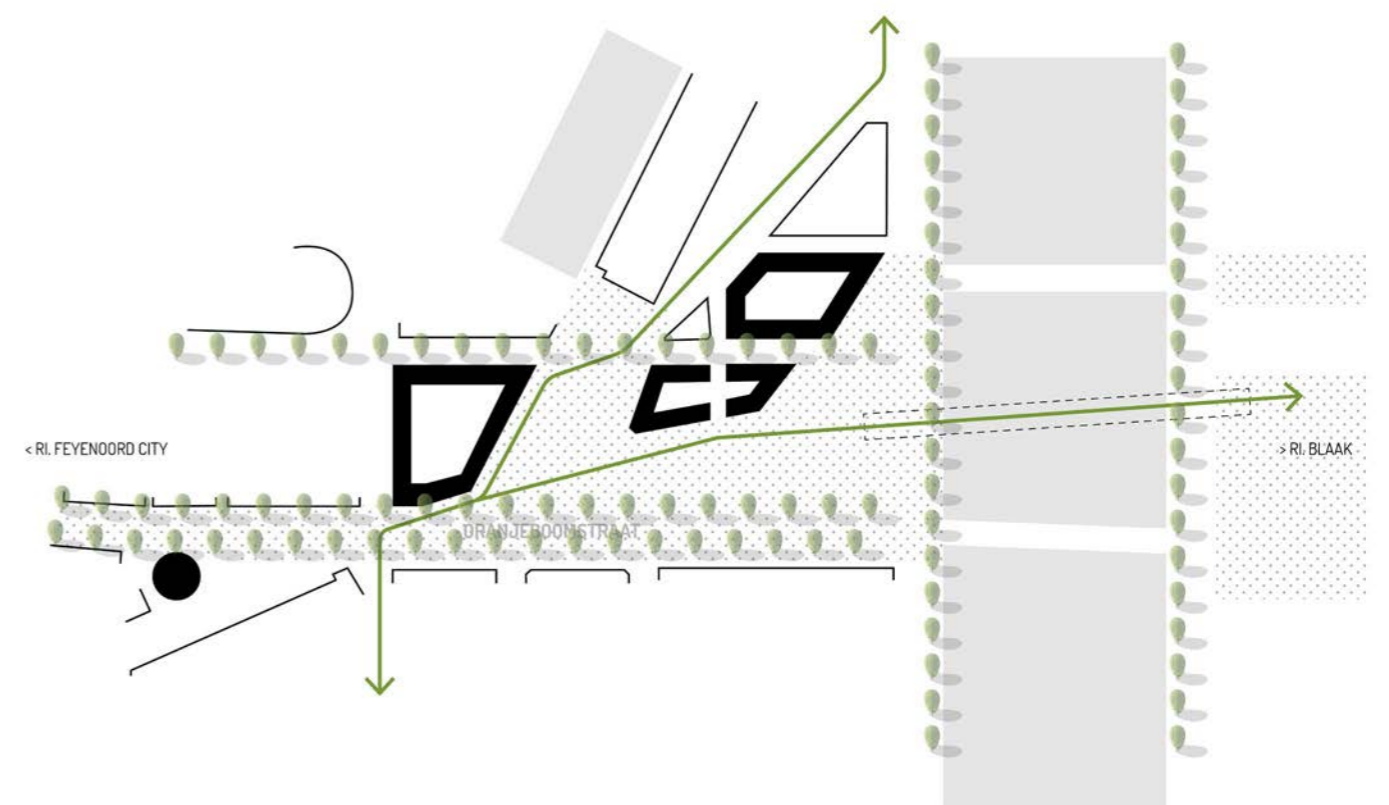
**GROEN PARK ALS SCHAKEL TUSSEN BUURT EN STAD**



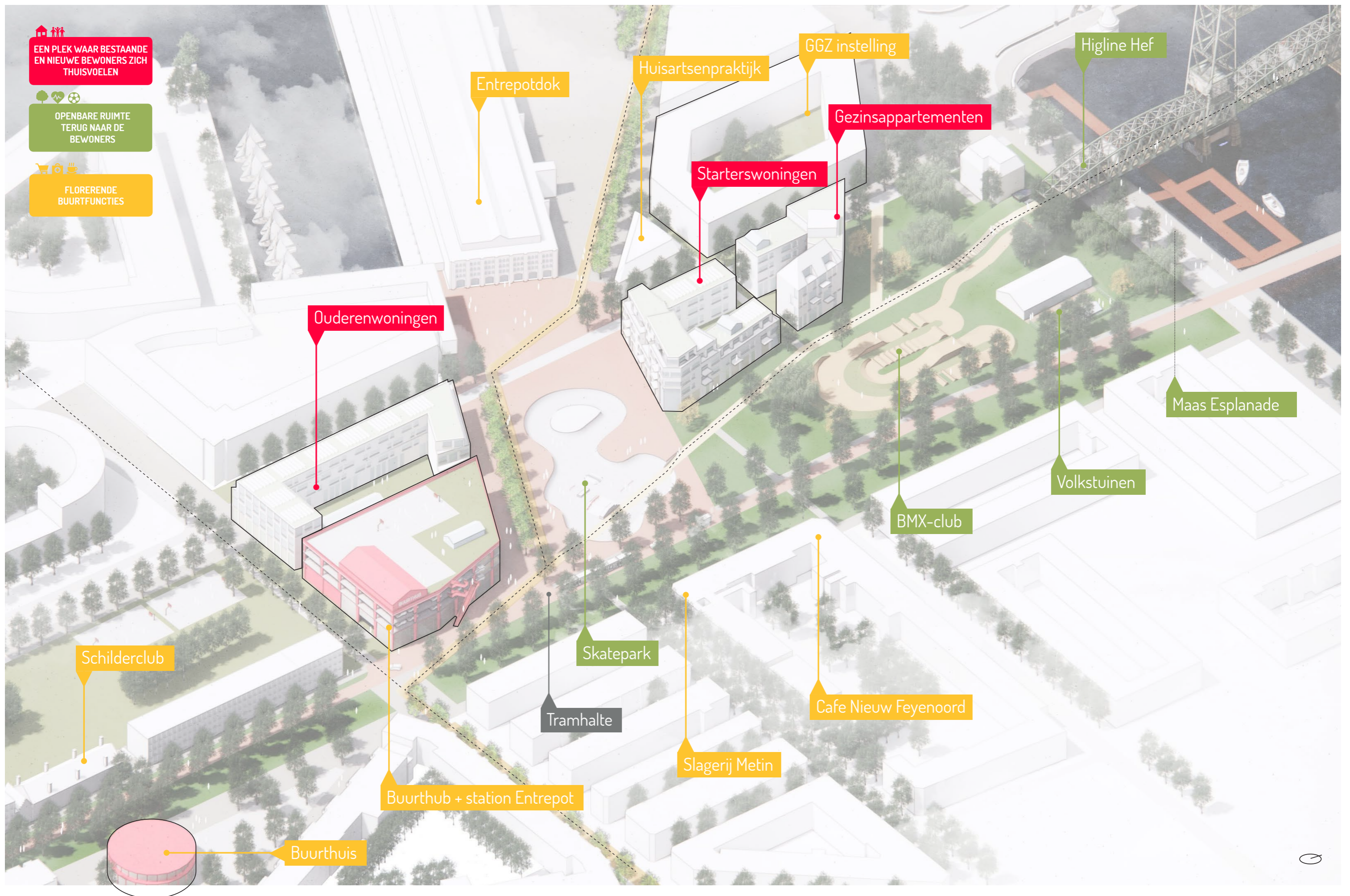
**ONTWARREN VERKEERSTRUCTUUR, DOORTREKKEN WILLEMSBRUG**  
 TOEVOEGEN GROENE VERBINDENDE ROUTE



**NIEUWE BEBOUWING ALS BEGELEIDING**  
 BEGELEIDING VAN GROEN ALS TRECHTER RICHTING ORANJEBOOMSTRAAT







**PERSOONSDAM**  
onderwijs en (buurt) voorzieningen



Huis van de wijk en Sporthal de Dam



PERSOONSDAM  
onderwijs en (buurt) voorzieningen



ONDERWIJS, WERKGELEGENHEID EN SPORT

# PERSOONSDAM ALS ONDERWIJSAS VOOR STAD EN BUURT

## 7.2 DRIE CRUCIALE KNOPEN

### HAVENBEKKENS ALS KWALITEIT



### OPENBARE RUIMTE INGERICHT OP ROC SPORT



### ONDERWIJS VOOR BUURT EN STAD



### ONDERWIJS EN SPORT GEKOPPELD AAN FEYENOORD CITY

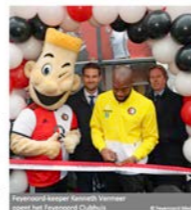
1. Sociale sportprogramma's voor jongeren gekoppeld aan onderwijs.
2. Feyenoord werkt samen met Stichting Humanitas om jongeren perspectief te bieden en sporten te stimuleren.

#### > Maatschappelijk clubhuis Feyenoord naar Engels model

door: Frank Molena | 21 maart 2019  
 Dat Feyenoord terugkeert naar de plek waar het in 1908 voor het eerst tegen een bal trof, is vooral een mooie bijvangst. Belangrijker is dat de club met de opening van het Feyenoord Clubhuis op het Afdonkeren in Rotterdam-Zuid jongeren helpt met hun ontwikkeling op het gebied van sport, onderwijs en werk. Van Strobbe, manager van Feyenoord's maatschappelijke opleiding, vertelt: "Het gaat erom dat kinderen het gevoel hebben bij de Feyenoord-familie te horen."

Feyenoord zet zich al jaren in om inwoners van Rotterdam-Zuid een positieve draai aan hun leven te geven. Samen met Stichting Humanitas en Rotterdam Sportsupport heeft de club dit in het gebied Feyenoord nog eens extra uit te werken. Er worden meer sportprogramma's aangeboden en de omringende scholen worden extra ondersteund. Maatschappelijke trainers en docenten in dienst van Feyenoord zorgen voor de uitvoering op onder meer de twee sportvelden die voor de club liggen.

**Bewegende onder jongeren**  
 Ton Strobbe hoopt via het clubhuis nog meer kinderen in het gebied te bereiken en dat zij veel meer gaan sporten. Omdat Rotterdam-Zuid de kroon spaart wat betreft bewegende onder jongeren, is het in zijn ogen juist hier van belang dit probleem aan te pakken. "Binnen de nu hibernaal met sporten, moeten die structureel worden gaan doen", vindt het ambtenaar uit de mond van Strobbe. "We willen met de hele club en Rotterdam-Zuid samenwerken om dit te bereiken en om het gebied te verbeteren."



Huidige situatie

Het gebrek aan toegang tot goed onderwijs is goed terug te zien in de statistieken van de buurt Kop van Feijenoord. Veel jongeren zijn laag geschoold, hebben geen werk en vervelen zich. De gesprekken die ik voerde met een aantal vaders in de wijk bevestigde die statistieken. Het letterlijk fysiek toegankelijk maken van goed onderwijs en werk is dan ook een van de basispijlers van dit plan. Veel onderwijscampussen liggen als eilanden geclusterd op plekken aan de randen van de stad. Het zijn vaak 'monofunctionele' functies die weinig connectie hebben met de omgeving. Ik ben voorstander van het decentraliseren van de campussen en dat per cluster te laten landen in bestaande buurten, altijd gekoppeld aan OV. Het onderwijs wordt hierdoor beter toegankelijk maar is ook van maatschappelijke meerwaarde door de spinoff die hierdoor ontstaat voor de bestaande buurt.

### ROC Sport en Bewegen en Feyenoord

De Persoonsdam is met een bestaande sporthal en een basisschool al min of meer het maatschappelijke hart van de wijk. We versterken dit karakter door het ROC Sport en Bewegen hier aan toe te voegen als hart van de nieuwe oost-west as. Het ROC Sport en Bewegen heeft een directe koppeling met Feyenoord City doordat zij sociale sportprogramma's aanbieden aan de jongeren. Zo werkt Feyenoord samen met Stichting Humanitas om jongeren perspectief te bieden op werk en sporten te stimuleren. Als je als jongere iets met Sport en Bewegen wilt gaan doen dan is de Persoonsdam de plek waar je moet zijn! De missing link van de oost-west as is een veerverbinding over de Maas. Door hierin te voorzien ontstaat er een directe verbinding met de Erasmus Campus.

### Spinoff

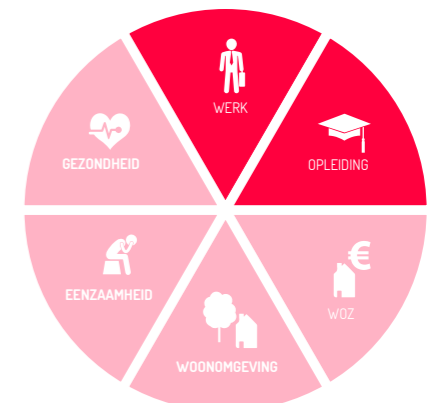
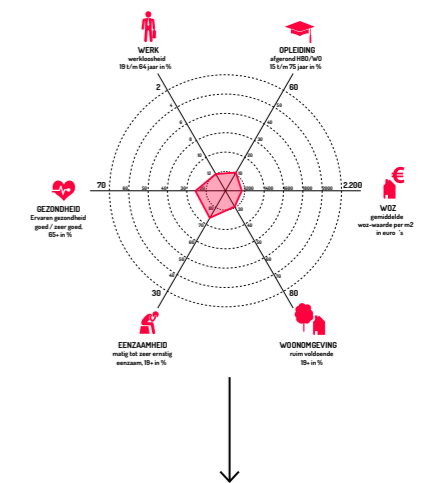
Het nieuwe onderwijscluster betekent een impuls voor de buurt. Een spinoff van nieuwe voorzieningen ontstaat en de openbare ruimte en havenbekkens worden opnieuw ingericht. De bestaande bewoner profiteert volop mee. De nieuwe oost-west as geeft ook toegang tot werkgelegenheid. Een directe verbinding met de Waalhaven, maar ook doordat de bestaande bedrijvigheid/maakindustrie op de Piekstraat aantrekkelijker wordt voor bedrijven uit de hele stad om

zich hier te vestigen.

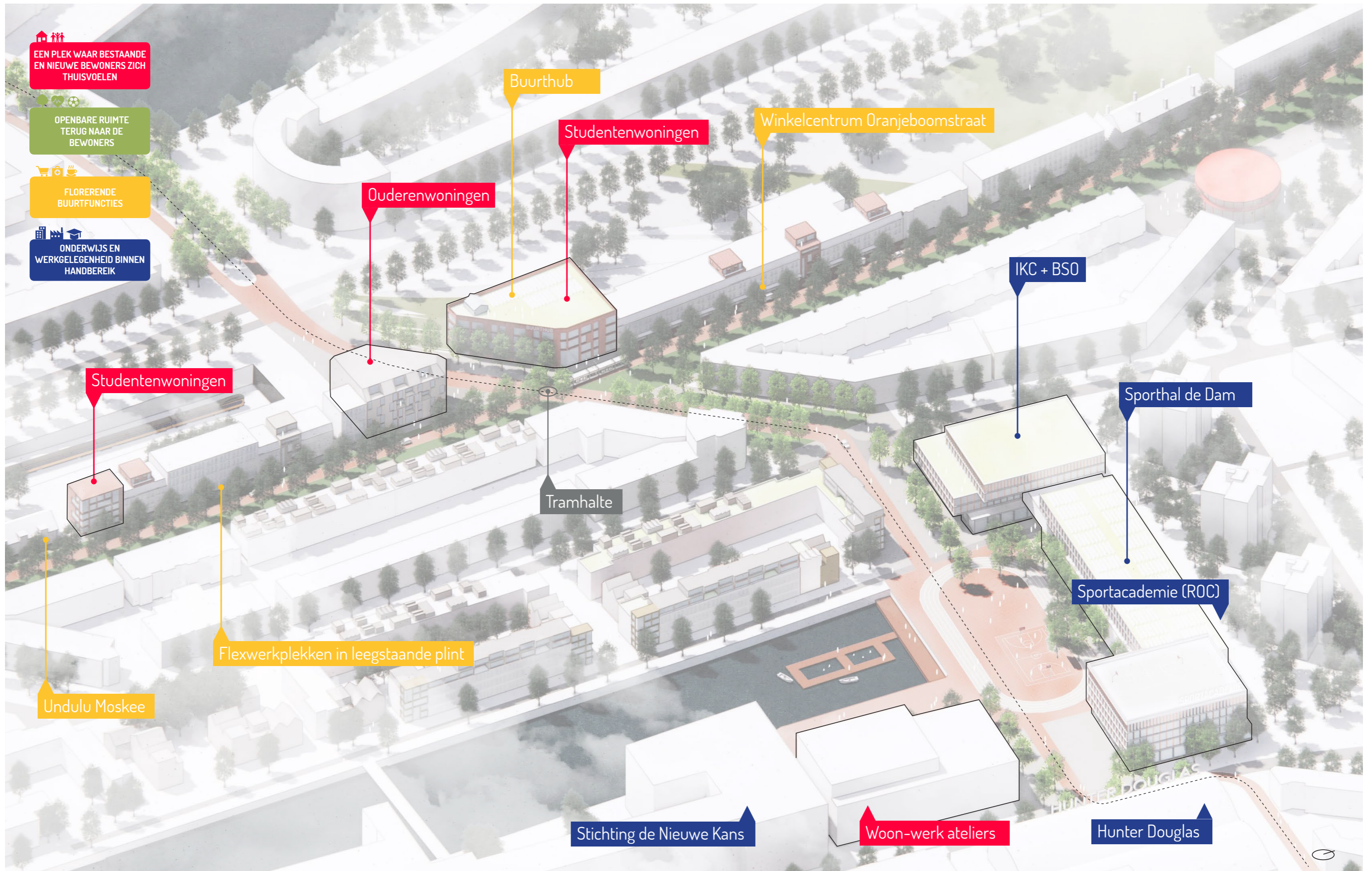
Het maken van een oost-west as, dwars op de Oranjeboomstraat ontsluit niet alleen de stad voor de buurt maar haalt ook de stad naar de buurt.

### Inclusief ontwikkelen, wie doet wat?

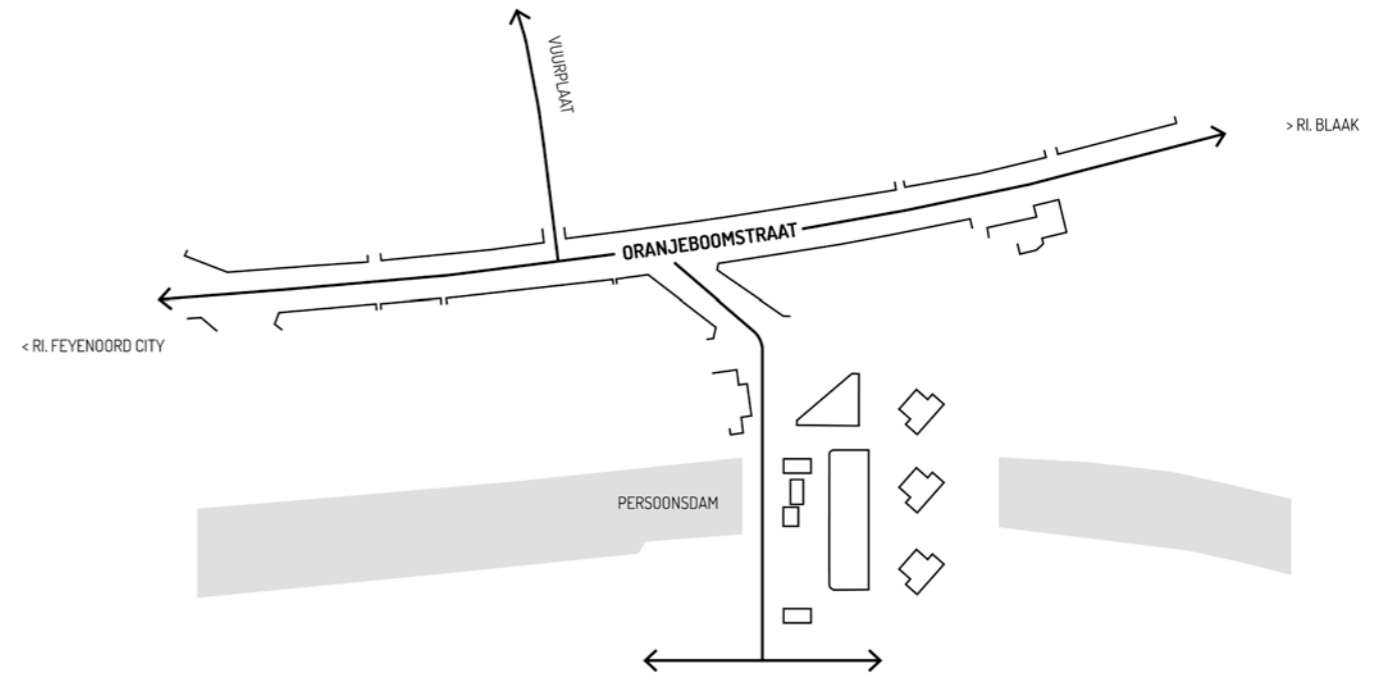
1. **Financiering ontwikkeling nieuw Sport ROC en basisschool**  
 Vanuit subsidies Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ)
2. **De vernieuwing van de openbare ruimte**  
 Gefinancierd vanuit BuurtVVE door de gemeente en vanuit ontwikkelaar New Industries die grondposities heeft.
3. **Ontwikkelen studentenwoningen**  
 Woonstad verkoopt gedeelte van portefeuille aan Stadswonen Studentenhuisvesting waardoor geld vrijkomt om bestaand vastgoed te renoveren.



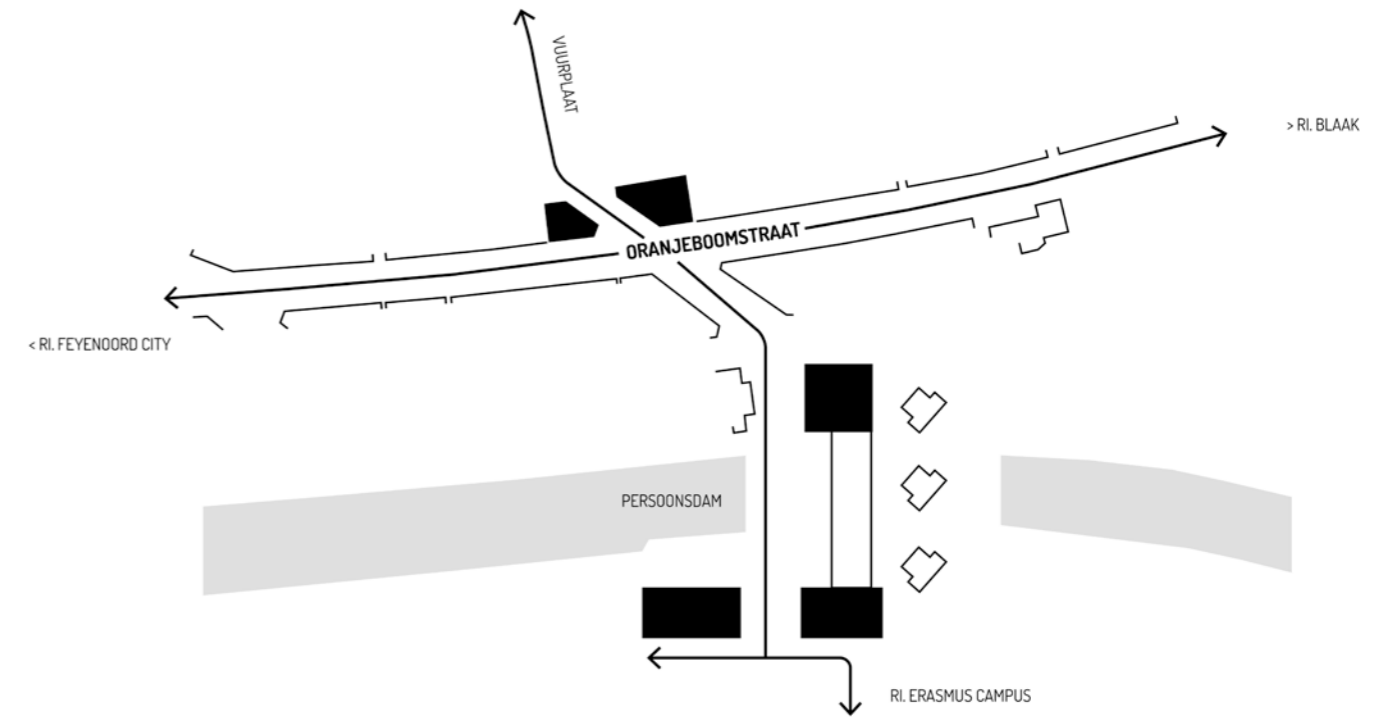
Bijdrage aan wijkprofiel



DOOR DE STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR LIGT DE PERSOONSDAM GEÏSOLEERD



EEN DOORBRAAK IN DE STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR MAAKT EEN HELDERE OOST-WEST VERBINDING MOGELIJK TUSSEN VUURPLAAT EN ERASMUS CAMPUS. NIEUWE BEBOUWING ZORGT VOOR EEN GEDEFINIEERDE RUIMTES



**SPORTPARK MALLEGAT**  
gezondheid en sport



**SPORTPARK MALLEGAT**  
gezondheid en sport



SPORT EN ONTMOETING  
TEGEN VEREENZAMING OUDEREN



SPORTPROGRAMMA'S VAN FEYENOORD CITY



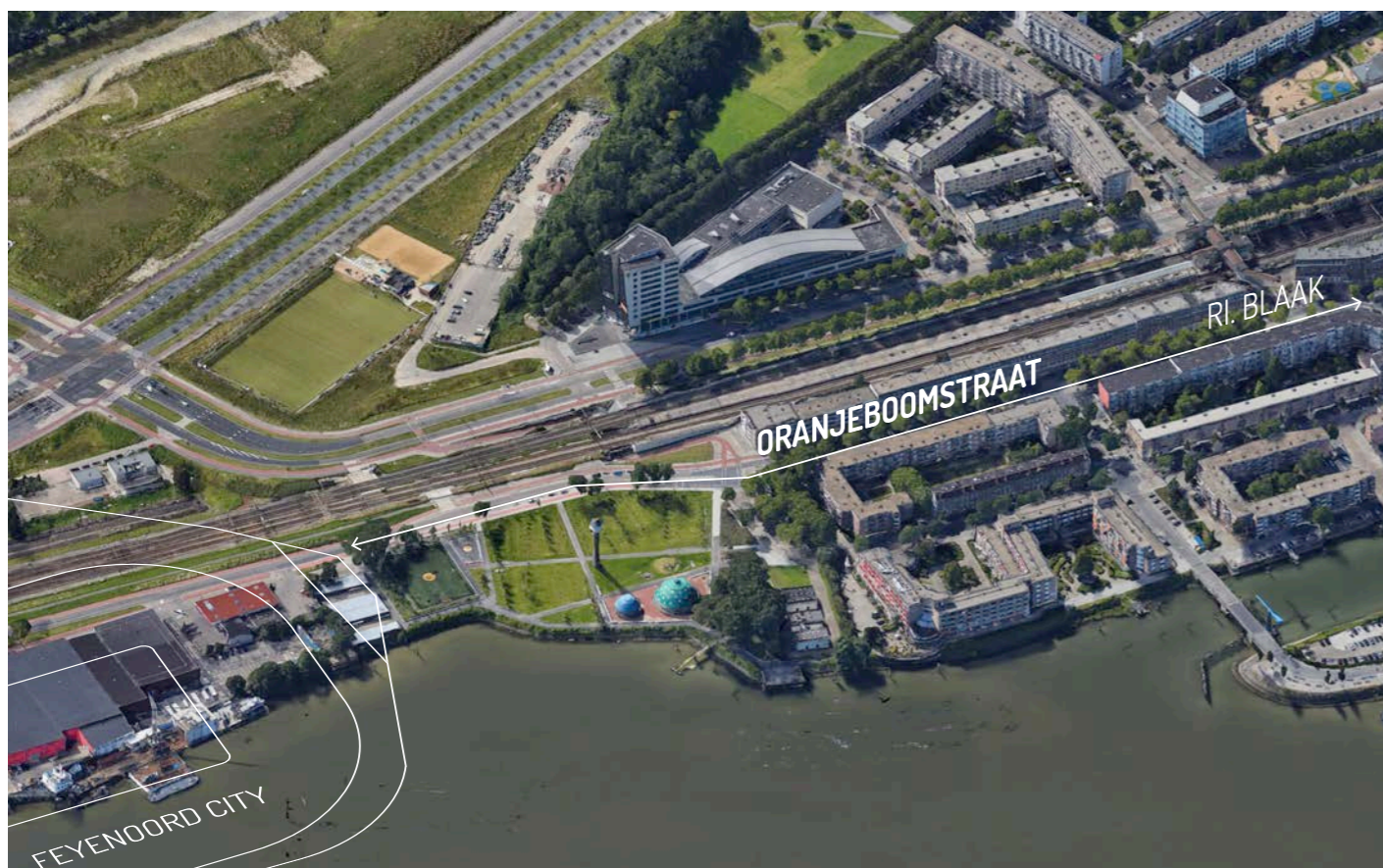
KOPPELING MET BESTAAND WOONZORGCENTRUM DE STEENPLAAT



MEERGENERATIEBLOK ALS NIEUWE WOONTYPOLOGIE



BENUTTEN VAN BESTAANDE KWALITEITEN



## SPORT EN ONTMOETING TEGEN VEREENZAMING OUDEREN

### 7.3 DRIE CRUCIALE KNOPEN

Met de komst van Feyenoord City krijgt dit deel van de Oranjeboomstraat eindelijk weer een gedefinieerd eindpunt. In het ontwerp van OMA/Lola krijgt het Mallegatpark een dubbelbestemming. Enerzijds als sportpark en anderzijds als ontsluitingsmachine van het stadion op piekmomenten.

Het Mallegatpark ligt aan een prachtige locatie in de oksel van de Maas en wordt met de komst van Feyenoord City van nieuwe betekenis. Daarnaast vormt het een groene buffer tussen het front van de Oranjeboomstraat en het stadion.

#### Ouderen

Er zijn relatief veel ouderen in de wijk die in een bovenwoning wonen zonder lift. Bewoners zitten vast waardoor de doorstroom in de woningvoorraad wordt belemmerd en wat een van de redenen is dat de buurt op slot zit.

#### Meergeneratiewoningen

Doordat er nieuwe appartementen worden gebouwd in het Buurtpark Oranjeboomstraat komen appartementen aan het Mallegatpark vrij. De appartementen aan het Mallegatpark doen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van de Oranjeboomstraat. Het blok staat aan de kop van de straat en representeert daarmee de Oranjeboomstraat. Door dit blok te vernieuwen met een nieuw soort typologie, meergeneratiewoningen, kunnen ouderen binnen hun buurt verhuizen. In de Turkse gemeenschap, die veelvuldig aanwezig is in de buurt, is het gebruikelijk om tot op hoge leeftijd mantelzorg te verlenen aan hun ouderen. Door meergeneratiewoningen aan te bieden kunnen families bij elkaar blijven wonen en voor elkaar zorgen. Dat biedt mogelijkheden voor bestaande bewoners, maar ook voor starters of sociale stijgers. Zo profiteren beide doelgroepen van elkaar. Samen met het koppelen van de meergeneratiewoningen aan het bestaande woonzorgcentrum Steenplaat onderstaat er een cluster van voorzieningen specifiek voor de oudere bewoners van de buurt.

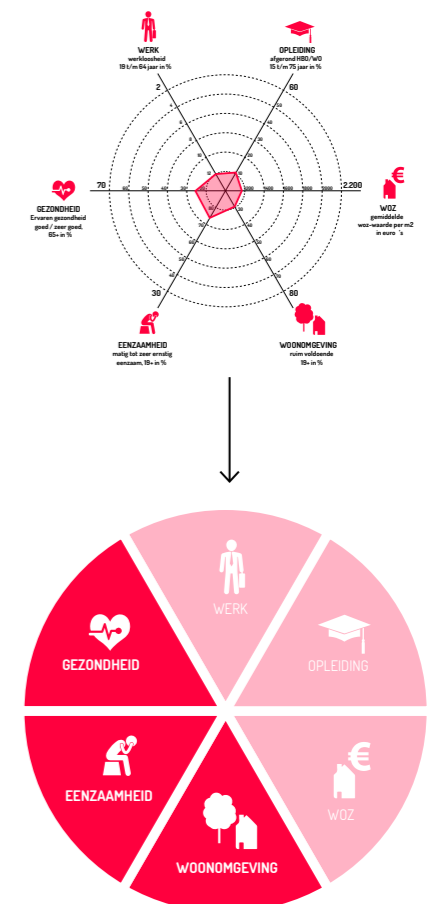
#### Feyenoord City als maatschappelijke meerwaarde

De koppeling met Feyenoord City ligt voor de hand. Sporten is goed voor de gezondheid en zorgt voor

ontmoeting. Door Feyenoord City sportprogramma's voor ouderen aan te laten bieden ontstaat een meerwaarde voor de buurt. Feyenoord City en de ouderen ontmoeten elkaar op gemeenschappelijk terrein: Sportpark Mallegat.

#### Inclusief ontwikkelen, wie doet wat?

- 1. Inrichting openbare ruimte**  
Feyenoord City i.s.m. Gemeente Rotterdam, deel uit het BuurtVVE.
- 2. Meergeneratiewoningen**  
Woonstad ontwikkelt samen met een ontwikkelaar en zorgpartij meergeneratiewoningen. Een samenwerking met Zorgcentrum Steenplaat is daarbij nodig.
- 3. Sportprogramma's voor ouderen**  
Feyenoord organiseert sportprogramma's en levert daarmee een maatschappelijke bijdrage aan de buurt

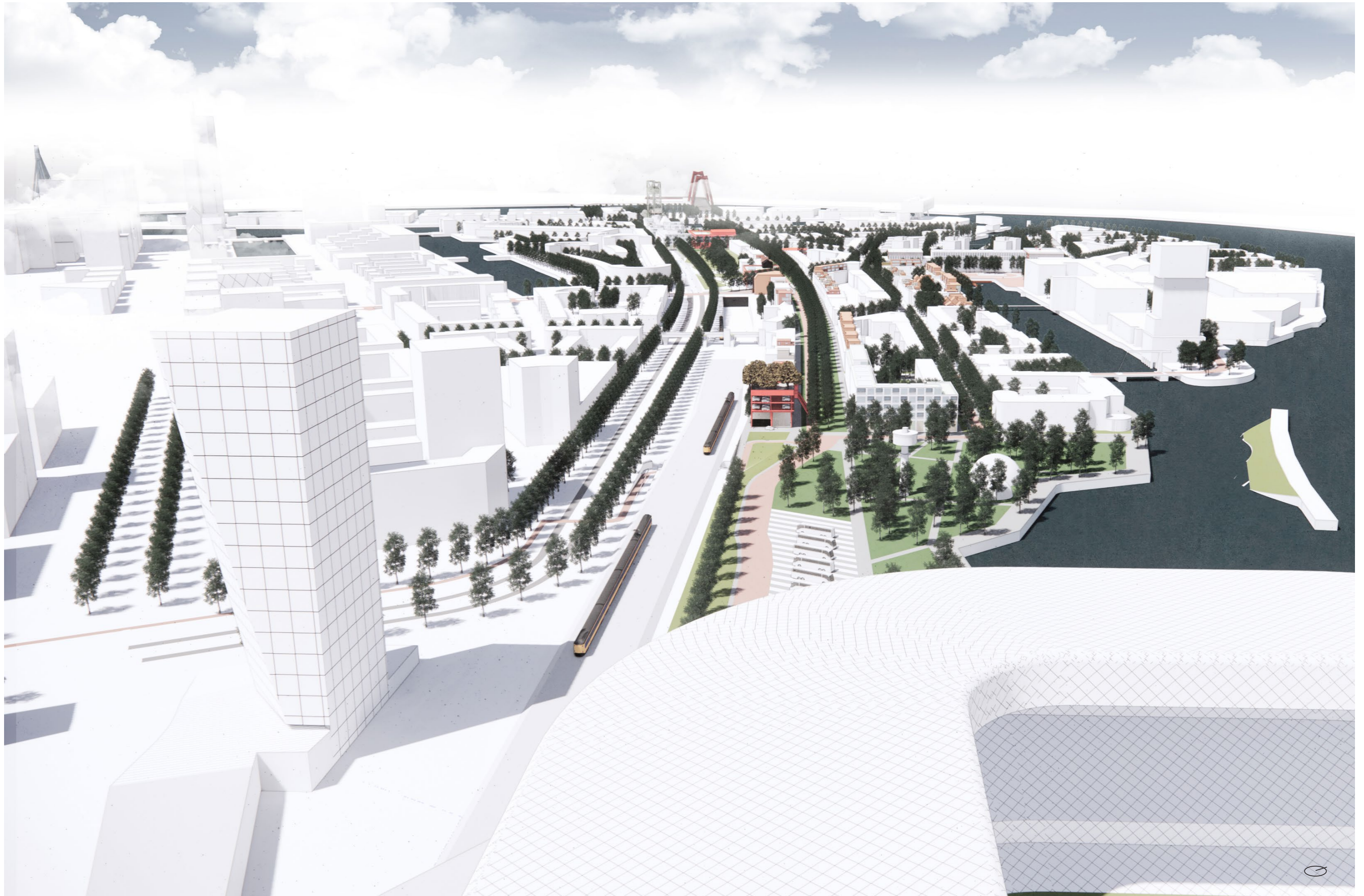


Bijdrage aan wijkprofiel

# SPORT EN ONTMOETING TEGEN VEREENZAMING OUDEREN

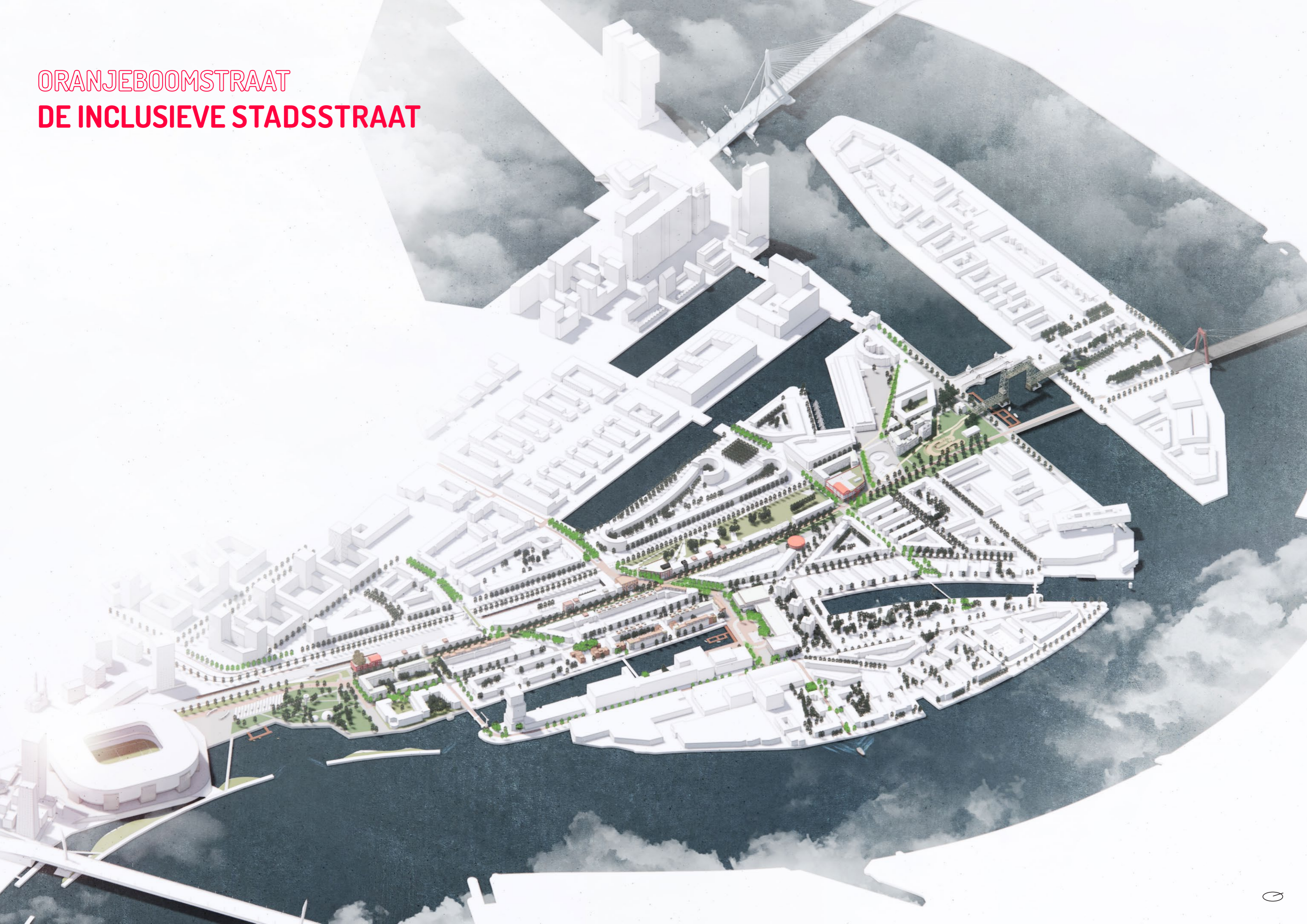
## SPORTPARK MALLEGAT





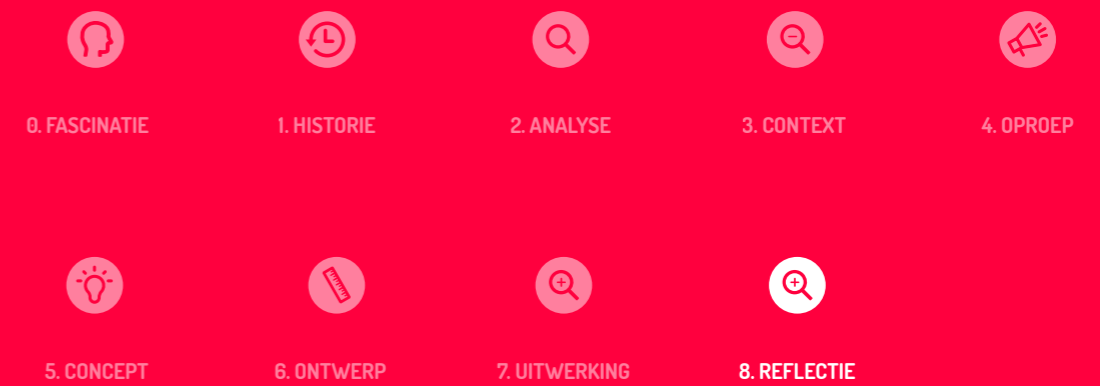


ORANJEBOOMSTRAAT  
DE INCLUSIEVE STADSSTRAAT



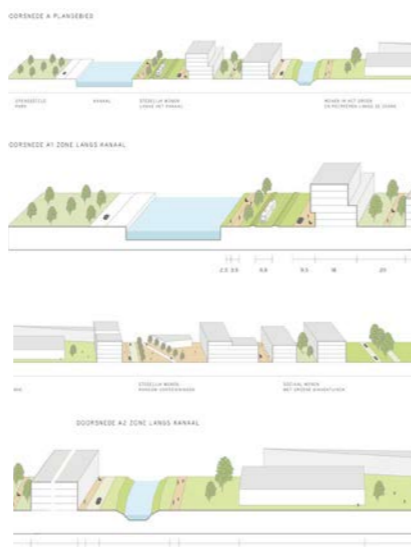
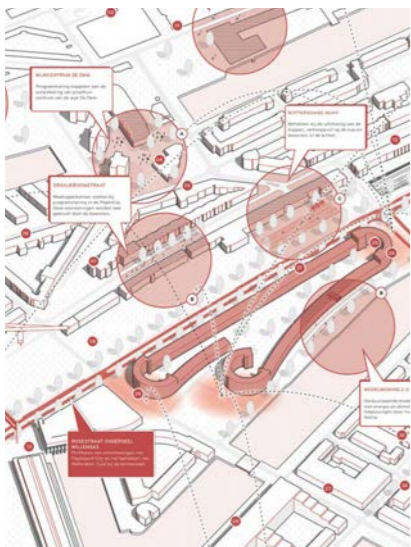
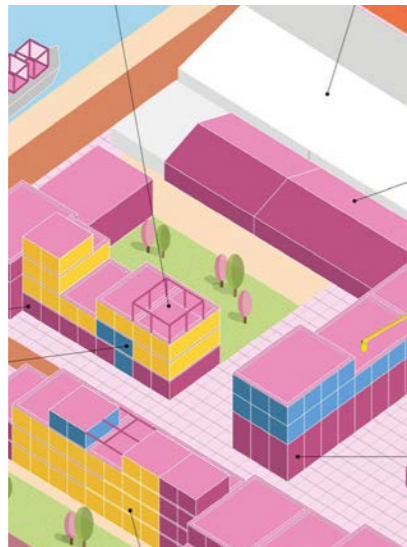
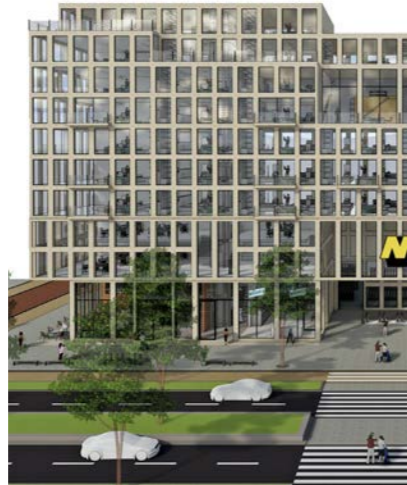
# MIJN ROL EN POSITIE ALS STEDENBOUWKUNDIGE

## 8. REFLECTIE



# MIJN ROL EN POSITIE ALS STEDENBOUWKUNDIGE

## 8. REFLECTIE



Selectie van verschillende studio's

### Terugblik op het doel

Na 1,5 jaar onderzoek en ontwerpen kijk ik met trots terug op het plan dat ik heb neergelegd. Het is een plan dat dicht bij mij staat als ontwerper. Realistisch en voorstelbaar. Acterend op verschillende schaalniveaus en volop oog voor de gebruiker.

Mijn doelstelling was altijd om een plan te maken waarbij de bestaande gebruiker centraal staat. Die gedachte komt voort uit mijn laatste studio op de Academie. Gallisch IJplein. Rondom IJplein (Amsterdam Noord) spelen verschillende (gebieds)ontwikkelingen die weerslag hebben op de bestaande buurt en daarmee op de bestaande bewoner. Verschijnselen als gentrificatie spelen hier op volop. De buurt is echter strijdlustig en protesteert er op los wanneer de gemeente sloop/nieuwbouw plannen presenteert.

### Motivatie

Die strijdlust is bij de bewoners van de Kop van Feyenoord minder aanwezig. Ze maken zich zorgen maar ondernemen geen actie. De aandacht gaat uit naar hun alledaagse problemen die vaak achter de voordeur spelen. Daarnaast zijn de ontwikkelingen nog niet concreet zichtbaar. Toch is de context min of meer hetzelfde. Als stedenbouwkundige heb ik het vermogen die ontwikkelingen te plaatsen en ze te duiden. Het maakte mij des te meer gemotiveerder om een plan neer te leggen dat pleit voor een alternatief. Het moet toch anders kunnen?! Een plan waarbij we ontwikkelingen als verdringing en verdunning niet laten gebeuren maar een plan dat gentrificatie ombuigt tot iets waar de bestaande bewoner van profiteert.

Ik ben me er van bewust dat het niet eenvoudig is om te switchen van bestaande organisatorische processen naar een nieuw inclusief ontwikkelingsmodel. Toch ben ik er van overtuigd dat hier de sleutel ligt tot succes. Vanuit mijn ervaringen in de Peperklip werd al duidelijk dat binnen gebiedsontwikkeling stakeholders met name volgens hun eigen agenda, met eigen belangen werken. Voorstelbaar ook. Ontwerpen voor de eindgebruiker vindt vaak plaats zonder te kijken naar de gebruiker die zich al in het gebied bevindt. Dat de bestaande bewoner in mijn plan centraal zou staan stond dan ook al een poos vast.

### De rol van stedenbouwkundige

Binnen het inclusief ontwikkelmodel is een onafhankelijk breed georiënteerd expert van belang om het proces te begeleiden. Hier komt de stedenbouwkundige om de hoek kijken. Een die in staat is om met stedenbouwkundige

instrumenten een verbinding te leggen tussen het proces en het ontwerp. Vanuit verbeeldingskracht kan hij partijen enthousiast maken, bij elkaar brengen en het gesprek laten aangaan. Het gedeelde belang dat hierbij ontstaat is de basis voor een nieuwe samenwerking.

Ik herken mijzelf hierin als ontwerper en het plan dat ik heb neergelegd. Ik ben een pragmatisch ingestelde ontwerper met een brede interesse en een liefde voor de ambacht van het vak. Mijn interesse ligt op het raakvlak van stedenbouw, architectuur en openbare ruimte met focus op de gebruiker en beleving van de plek. Ik vind het fantastisch om mijn verbeeldingskracht in te zetten om partijen tot nieuwe inzichten laten komen. Agenderen door te visualiseren. Als stedenbouwkundige heb ik inzicht in processen en belangen en kan daarmee een verbindende rol aangaan. Ik zie daarmee een nieuw soort rol weggelegd.

### Over het plan

Het plan is dan ook een combinatie van hardware en software. Hardware als ruimtelijk ontwerpvoorstel met traditionele stedenbouwkundige ontwerpinstrumenten als een masterplan en een toolbox. Het vormt de fundering van een wijkverbetering. Hierin ontstaat ook het raakvlak met het sociaal maatschappelijke aspect van het vak. De software is het procesmatige aspect. Het inclusief ontwikkelmodel is een procesvoorstel dat voorziet in een nieuwe soort ontwikkelen waarmee verdringing en verdunning wordt tegengegaan.

De eerste stap om tot dit inclusief ontwikkelmodel te komen is om alle relevante partijen enthousiast te maken voor deze nieuwe manier van werken en ze om de tafel te krijgen. De gemeente heeft wat mij betreft hierin een belangrijke rol en neemt het initiatief om partijen aan tafel te zetten. Zij kunnen ontwikkelingen stadsbreed overzien en hebben de verantwoordelijkheid om hun inwoners te dienen.

De kansen liggen voor het oprapen. Het doortrekken van de Willemsbrug is met de defecten aan de Koninginnebrug relevant en voorstelbaar. De eerste paal op parkeerplaats Entrepot kan morgen worden geslagen. Ontwikkeling van het Buurtpark Entrepot als aanjager van de wijk kan per direct in gang worden gezet, waardoor de wijk van het slot raakt en de weg richting een wijkverbetering wordt ingeslagen.