

ZEVENKAMP



gooi het roer om!

Zevenhuizen

Tot eind jaren '70 hoorde het grondgebied waar nu Zevenkamp ligt niet bij Rotterdam, maar bij de gemeente Zevenhuizen. Het was voornamelijk drassig land, waar weinig te beleven was.

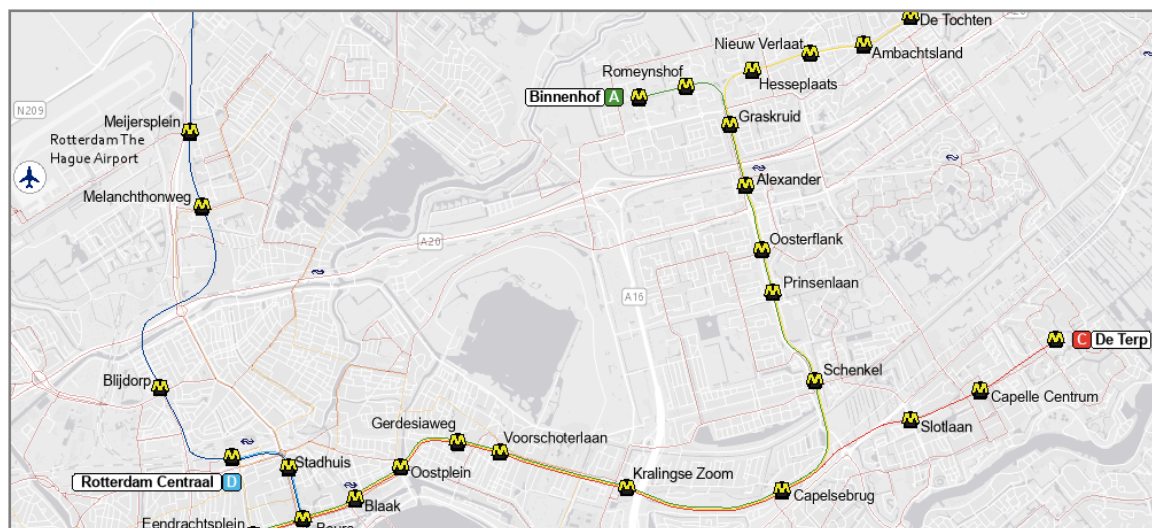
Het Nederlandse woord 'kamp' heeft een hoop betekenissen; één ervan betekent zo iets als 'open veld in het landschap'. Een kamp kan ook een akker zijn, in een verder onontgonnen gebied. In de Wollefoffenpolder (zo heette de polder die oorspronkelijk bij Zevenhuizen hoorde) lagen een paar van dit soort akkers. Zeven om precies te zijn, waardoor het land dat bij Rotterdam ging horen 'Zevenkamp' werd gedoopt.

Eind zeventiger jaren (1976 - 1979) werd de hoofdstructuur van de wijk Zevenkamp vormgegeven. De wijk - met ruim 7.000 woningen - is binnen 10 jaar gebouwd. Zevenkamp was en is onderdeel van het ROCA gebied (Rotterdam - Capelle), een stadsdeel ontworpen op basis van de wijkgedachte met 6 wijken en een stadsdeelcentrum in het Rotterdamse en 5 wijken in het Capelse deel van deze groeistad.

Het hele programma van ROCA, nu met 150.000 inwoners, was opgezet met alle voorzieningen die bij het woonprogramma horen en op stadsdeelniveau met de bovenwijkse voorzieningen.

Stedenbouwkundige opzet

Binnen een sterke hoofdstructuur met treinstations, metro, snelwegen, een krachtige stedelijke hoofdwegenstructuur en een grootschalige regionale groenstructuur zijn de uitwerkingen van de wijken onderling totaal verschillend.



De belangrijkste ingrediënten zijn:

1. Een belangrijke rol voor de metro, met drie haltes, inclusief concentraties van gestapelde bouw, voorzieningen en ouderenhuisvesting.
2. Een belangrijke rol voor het fietsnetwerk, meestal gelegen langs de singelstructuren, gecombineerd als doorgaande interwijk fietsverbindingen. Met goede verbindingen tussen de deelplannen en de basisscholen.
3. Een netwerkstructuur voor de auto, die uiteindelijk allemaal op de ring uitkomen.

De wijk werd gebouwd met zand uit de Zevenhuizerplas, net zoals de latere wijk Nesselande, waardoor die plas nu twee keer zo groot is geworden. Door gemeentegrens-discussies kon de wijk Zevenkamp helaas niet direct aan de plas worden gesitueerd. Het stadsverwarmingssysteem was een gegeven. In het programma werd tot doel gesteld 75% van de woningen grondgebonden te ontwikkelen, waarbij twee bescheiden centra in de wijk bestaansrecht kregen. De moderne stad maakt het gewenst dat stadsdelen én grote wijken in de samenleving kunnen worden opgenomen door inpassing van bepaalde voorzieningen. Het morfologisch en typologisch ontwerp van wijk zette zich af tegen de hoogbouwwijk Ommoord en de pur sang bloemkoolwijk Schollevaar.

Bestaande voorraad

De woningvoorraad in 2020 bestaat voor 92% uit bestaande bouw. De grootste opgave voor duurzame stedenbouw is daarmee derhalve de bestaande stad. Wanneer wordt ingezoomd op de jaren '70 - '80 wijken dan functioneren deze over het algemeen nog goed, maar tonen ze tegelijkertijd tekenen dat de achteruitgang is ingezet.

Bijna 30% van de Nederlandse woningvoorraad is gebouwd tussen 1970 en 1985. Een reden te meer om te zorgen dat dit aantrekkelijke wijken blijven. De wijk Zevenkamp is zo'n grote jaren '70-'80 wijk in Rotterdam. In dit voorstel volgt nu, 10 jaar na dato, het initiatief 'Aan 't Roer'. Het thema voor dit initiatief is:

Gooi "Het Roer" om

Waarom:

De verhuizing van de sociale werkplaats aan Roer 20;

de huurovereenkomst eindigt van rechtswege medio 2021 → Herbezinning op huidige locatie of verhuizing naar Rotterdam Zuid?

Kansen voor bewoners en instroom van nieuwe bewoners door ontwikkeling van woningen in het 1^e kwadrant op de locatie van de sociale werkplaats.

Verbetering van bestaande woningvoorraad en omgeving;

het betrekken van de stakeholders van het corporatiebezit met als insteek een verbeterde leefomgeving creëren en de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad herzien.

Op basis van deze uitgangspunten wordt een voorstel gedaan.

Dit voorstel is opgebouwd vanuit een drietal invalshoeken en wordt afgerond met een fysiek initiatief op locatie:

1) Bepalen van het theoretisch kader:

- – Welke impact heeft de bestaande voorraad op de toekomst ?
- – Waar willen we naar toe?
- – Facts & figures, effecten sociaal, veiligheid en fysiek 2014-2016?

2) Analyse van de opgave:

- – Wat is de ruimtelijke context van Zevenkamp?
- – Wat zijn de kenmerken van het woningaanbod in Zevenkamp?
- – Hoe ontwikkelt Zevenkamp zich ten opzichte van het naastgelegen Ommoord en Nesseland?

3) Initiatief:

- – Wat is het toekomstperspectief voor Zevenkamp?
- – Inzet ontwikkeling Roer 20 & zuidelijk wijkpark

1. Bepalen van het theoretisch kader

Huidige status en mogelijke achteruitgang jaren '70-'80 wijken

Sociaal-economische - en ruimtelijke status

Onderzoek dat is uitgevoerd in de jaren '70 - '80-wijken (15% van de woningen die tussen 1970 and 1985 zijn gebouwd), geeft inzicht in een aantal algemene trends en de sociaal-economische status van deze wijken.

Een algemene trend is de toename van het eigen woningbezit in deze wijken. Corporaties zijn delen van hun bezit gaan verkopen. In 2000 bestond 52% van de woningvoorraad in deze wijken uit huurwoningen, in 2019 nog maar 47%. Vergeleken met de totale Nederlandse woningvoorraad scoren de woningen in deze wijken gemiddeld. Weinig huizen in deze wijken zijn van slechte kwaliteit (Van der Steeg, et al, 2006).

Maar met de strenger wordende bouweisen, in het bijzonder op het gebied van energie-efficiëntie, zullen ook deze woningen in de nabije toekomst ingrepen moeten ondergaan. Er is een kleine groei in wijkdiensten als winkels en scholen, maar deze groei is lager dan het Nederlands gemiddelde en komt uit op 22 banen per 1000 inwoners, terwijl de gemiddelde Nederlandse wijk 26 banen per 1000 inwoners heeft.

Sociale overlast, beïnvloed door factoren als vandalisme en onveiligheid, is aanzienlijk toegenomen de afgelopen jaren. De verhuiscapaciteit is veel groter onder inwoners die nog maar kort in deze wijken wonen, vergeleken met de pioniers die er al vanaf de start wonen. Het aantal inwoners dat tevreden is over hun leefomgeving ligt onder het Nederlands gemiddelde en ook de gemiddelde groei van de huizenprijzen ligt in deze wijken onder het Nederlands gemiddelde (Van der Steeg, et al, 2006).

De gemiddelde leeftijd is lager dan het Nederlands gemiddelde, terwijl er wel sprake is van een sterke vergrijzing. Inwoners tussen de 50 en 65 jaar scoort boven het Nederlands gemiddelde terwijl tegelijkertijd het aantal jongeren afneemt. Het aantal inwoners ouder dan 65 jaar is nu nog beperkt, maar zal de komende jaren sterk toenemen.

Nog een demografische verandering is de groei van andere nationaliteiten in deze vaak nog overwegend autochtone wijken (Vander Steeg, et al., 2006). Op de langere termijn zal deze toenemende diversiteit de wijk kunnen verrijken, maar op de korte termijn lijken door deze groeiende diversiteit de sociale solidariteit en het sociaal kapitaal af te nemen. Het blijkt dat in de directe woonomgeving, waarin het vertrouwensniveau - zelfs binnen de eigen groep - en de mate van samenwerking afneemt als de diversiteit toeneemt (Putnam, 2007). Tot slot is er in deze wijken een afname in het gemiddelde opleidingsniveau én in de hogere inkomensgroepen waar te nemen.

Afglijden van wijken

Om te concluderen of de jaren '70-'80 wijken dreigen af te glijden, moet je kunnen vaststellen of er éen wat de achteruitgang van een wijk is. Er bestaan veel indicatoren en theorieën over het afglijden van een wijk, maar geen vastomlijnd model dat alles omvat. Wel staat vast dat er sociale en ruimtelijke oorzaken zijn voor het afglijden van een wijk en dat deze elkaar beïnvloeden (Lub et al., 2008; Knol et al., 2006).

De SEV heeft samen met andere bureaus geprobeerd om een instrument te ontwikkelen waarmee kan worden bepaald of een wijk zich in de gevarenzone bevindt, **'De Kanskaart voor Nederland'**. Met dit instrument wordt een relatie gelegd tussen een aantal indicatoren, woningprijzen en verhuisbewegingen. Vanuit dit onderzoek werd duidelijk dat de indicatoren gewelddadige misdaad, diefstal, vandalisme, vervuiling en hinderlijk gedrag de verhuisbewegingen beïnvloeden, terwijl een gebrek aan programma en diensten en de ligging van een buurt de woningprijs sterk beïnvloeden. Ook is er een sterke correlatie tussen de demografische kenmerken, met name de werkloosheid en het aantal jongeren tussen 15 en 19 jaar en de mate waarin een buurt achteruitgaat. Achteruitgang in wijken komt voornamelijk voor in wijken met veel hoogbouw en vooroorlogse wijken met kleine woningen.

De jaren '70 - '80-wijken lijken aan dit rijtje te kunnen worden toegevoegd en een oorzaak hiervoor kan zijn dat veel van de wijken in de hoogtijdagen van de woningcrisis gebouwd zijn en daarmee een grote groep ongewenste bewoners aantrok (Knol et al., 2006).

Na de grootschalige herstructurering in een aantal vooroorlogse en net naoorlogse wijken lijkt het bijna logisch dat de jaren '70-'80 wijken nu aan de beurt zijn. Alle wijken gaan door een soort kringloop van ontwikkeling, stagnatie en, op enig niveau onvermijdelijke, achteruitgang. De woningen in de jaren '70 - '80-wijken zijn over het algemeen ruim en technisch in orde. Desondanks was in de jaren '90 al een neergang te zien in een aantal jaren '70-'80 wijken en zijn interventies gepleegd om deze neergang te keren.

Zo ook in de Beverwaard in Rotterdam, waar problemen zich leken te clusteren. Na het instorten van de woningmarkt in 1982, werd een groot deel van de net gereed gekomen woningen omgezet in sociale huur, waarmee ook een groep sociaal zwakkeren, zoals werklozen, verslaafden en personen met psychiatrische problemen in deze wijken een woning kregen toegewezen. In sommige wijken liep de leegstand binnen de sociale huur op tot 30%. Er ontstonden in deze wijken ook problemen met semi-openbare groen gebieden, waarvan niet duidelijk was wie verantwoordelijk was voor het beheer/onderhoud en goed gebruik (Visser, et al, 2008).

Om de ruimtelijke en sociale structuur in een aantal wijken te verbeteren zijn verschillende maatregelen genomen. Voorbeelden van ruimtelijke interventies zijn het privatiseren van gemeenschappelijke binnenterreinen, het slopen van een aantal blokken en de transformatie van HAT-eenheden in grotere appartementen. Voorbeelden van sociale interventies zijn het verhuizen van overlastgevendende huishoudens, het aanstellen van wijkmanagers en extra inzet van politie. Ruimtelijke interventies om de neergang van wijken te bestrijden hebben alleen zin als tegelijkertijd de sociale problemen, als misdaad en overlast, worden aangepakt. De verschillende aspecten van neergang van een wijk hebben een accumulatief effect: bewoners verlaten een wijk als de neergang voelbaar wordt en de woonomgeving achteruitgaat. Voor deze bewoners komen vaak anderen terug met minder mogelijkheden en/of meer sociaal-economische problemen, wat het proces van neergang verder versnelt. (Visser et al, 2008).

Conclusies

De ruimtelijke vertaling van de ideeën en principes over sociale leefomgevingen heeft in de praktijk in de jaren '70 - '80-wijken niet overal goed uitgepakt en functioneert vaak niet meer. Desdanks bieden deze wijken over het algemeen meer aanleiding voor sociaal gedrag dan hun voorgangers. Door de ontwikkeling van woonerven en de nadruk op het sociale gebruik van straten kunnen veel van deze wijken sociale activiteiten, zoals spelen op straat, in principe beter ondersteunen. Helaas missen veel jaren '70 - '80-wijken aantrekkelijke architectuur en stedenbouwkundige kwaliteiten, als levendige straten en pleinen.

Ondanks de nadruk bij de aanleg op een verscheidenheid aan functies hebben de meeste wijken ook een beperkt stedelijk programma. Bijna alle wijken hebben in meer of mindere mate te maken met vergrijzing, maar binnen de wijken onvoldoende mogelijkheden om dit op te vangen.

Het lijkt verstandig om in de komende tien tot twintig jaar sommige eengezinswoningen en HAT-eenheden geschikt te maken voor senioren. Ruimtelijk zijn de woningen in deze wijken vaak nog goed. Bouwkundig zijn er echter aanpassingen nodig om de energieprestatie te verbeteren en aan de huidige eisen te laten voldoen.

Er treden demografische veranderingen op, zoals een verandering in de etniciteit van de bevolking en een dalend opleidingsniveau, die de sociale structuur van deze wijken negatief (kunnen) beïnvloeden. Veel van de huidige problemen zijn te herleiden op de sociale structuur en niet op de ruimtelijke structuur. Maar sommige problemen, als vandalisme en graffiti, hangen niet alleen samen met het grote aantal jongeren in deze wijken, maar ook met de ruimtelijke structuur, die weinig mogelijkheden biedt voor informele sociale controle en vaak beperkt overzicht biedt. Ruimtelijke ingrepen kunnen de sociale structuur niet verbeteren maar wel faciliteren.

Waar willen we naartoe?

“Rotterdam heeft een nieuwe wijk nodig voor gezinnen, alleenstaanden met of zonder kinderen en ouderen, als overloopgebied voor de stadsvernieuwingswijken én voor de steeds aanhoudende vraag naar woningen in het middensegment. Zevenkamp moet leefbaar zijn en aan hoge eisen voldoen. Door stevig te concurreren met nieuwbouwwijken van andere stadsdelen in Rotterdam kan de stad haar inwoners behouden en het (ongewenste) vertrek naar bijvoorbeeld de regio een halt toeroepen.”

Voor veel gewone hardwerkende Rotterdammers heeft Zevenkamp de mogelijkheid geboden om hun (woon)ambities waar te maken. Zevenkamp is daarom een echte Rotterdamse wijk. Veel van de pioniers wonen er nog altijd. Het hard werken is gebleven. De ambitie om vooruit te komen is ook bij veel mensen gebleven. Velen lopen op de toppen, het leven is druk. Veel mensen hebben de stress om de hoge ambities waar te maken: vooruit komen in het werk, een aardig inkomen verdienen, een mooi huis inrichten en de kinderen opvoeden. Je zou verwachten dat deze plek veel meer aantrekkingskracht heeft op de bewoners binnen de stad. Maar die nadruk ligt met name in het stadscentrum en op Zuid. Daar wonen mensen die vanuit de stadsvernieuwings-opgaven noodzakelijk moeten verhuizen en er is geen aantrekkelijk alternatief binnen Rotterdam. Meer divers aanbod in het duurdere segment, waardoor bewoners carrière kunnen maken in de eigen wijk. Er liggen kansen om dit te creëren op een plek waar dit stukje DNA ontbreekt, maar de wens al geruime tijd sluimert. Maar dan moet er wel wat aan Zevenkamp worden veranderd.

De oorspronkelijke belofte hoge kwaliteit van het groen en de natuur is niet waargemaakt. Het is een drukke wijk met veel steen geworden. Nu 25 jaar later, is de wijk toe aan groot onderhoud. Veel mensen maken zich zorgen over de toekomst. Het gevoel bestaat dat de wijk aan zijn lot wordt overgelaten. Instanties laten het afweten of hebben te weinig binding. Door veel aandacht te besteden aan zaken die niet goed gaan, valt er een zware schaduw over positieve ontwikkelingen. Men heeft nu eenmaal een goed geheugen voor misstanden. Dat zit de positieve kijk op de wijk in de weg. Bewoners zijn gewend om hun eigen zaken op te lossen. Er is nagenoeg geen behoefte aan ondersteuning. Er wordt minimaal samenwerking met instanties gevraagd. Zelfredzaamheid! Langzaam verandert de wijk.

Er wonen nog veel pioniers, maar er komen ook steeds meer mensen bij die de pioniersmentaliteit niet hebben. Het Zevenkampgevoel bestaat niet. De kinderen die in Zevenkamp zijn opgegroeid zijn de eersten die zich Zevenkamper noemen. Zij beschouwen Zevenkamp als een wijk waar zij ook hun kinderen goed kunnen laten opgroeien.

Vanaf het begin is de wijk in vier afzonderlijke deelplannen ontwikkeld. Dit heeft gezorgd voor een menselijke maat. De sociale verbanden hebben zich laag niveau ontwikkeld. Straat en buurtniveau hebben meer betekenis. Buurten zijn verschillend. Dat wordt als positief gezien. Een grote en grondige onderhoudsbeurt moet de betekenis in de wijk en afzonderlijke buurten vergroten.

Uitbreiding woonaanbod

Zevenkamp heeft een overmaat aan ongebruikte openbare ruimte, waar nog programma toegevoegd kan worden. De huidige woningvoorraad is onvoldoende toegerust op de veranderende bevolkingssamenstelling, waarbij er in de toekomst meer woningen voor ouderen nodig zullen zijn. De eengezinswoningen zijn over het algemeen klein (<85m²) en lastig aan te passen. De wijk kent een beperkt voorzieningenniveau. Het winkelcentrum heeft een naar binnen gerichte en gedateerde uitstraling met veel leegstand.

Door toevoeging van een breder aanbod van woningen en voorzieningen wordt een aangename plek gecreerd. Een plek met aandacht voor de sociale cohesie. Er zouden meer gestapelde woningen, waaronder levensloopbestendige en flexibele woningtypes toegevoegd kunnen worden en woningtypes zouden meer geclusterd moeten worden.

Waar dan?

De aanjager voor de nieuwe wijk kan worden gerealiseerd op de locatie van de sociale werkplaats aan Roer 20. Deze zou op termijn gesloopt en getransformeerd kunnen worden naar gestapelde woonfuncties.

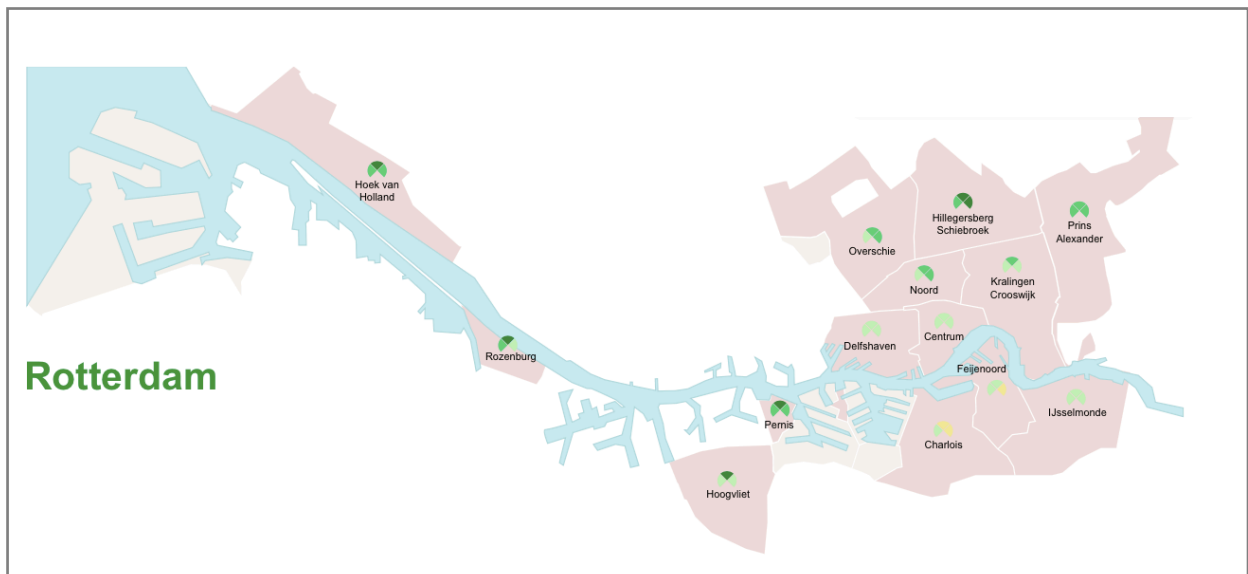
Met het gedeeltelijk verdichten van het naastgelegen “zuidelijk wijkpark” kunnen naast appartementen en voorzieningen aanvullende grondgebonden grotere eengezinswoningen in een tuinsetting worden gerealiseerd.



Inzet impressie Roer 20

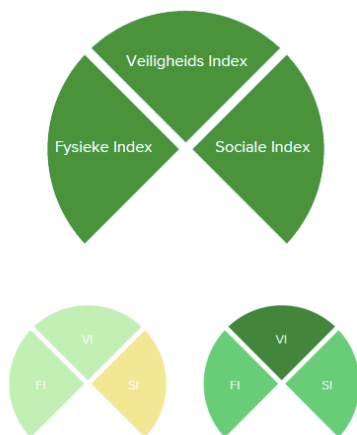
Facts en figures Zevenkamp

Het Wijkprofiel is de thermometer voor de stad en laat zien hoe de 14 gebieden en 71 wijken er voor staan op sociaal - en fysiek gebied én qua veiligheid. De scores zijn gebaseerd op meetbare feiten en cijfers en de beleving van Rotterdammers: hun stem telt voor 50 procent mee. Met de cijfers uit het Wijkprofiel kunnen gemeentebestuur en de nieuwe gebiedscommissies in samenwerking met partners, bewoners en ondernemers, (gebieds) plannen maken.



Toelichting

Pacman



De 'pacman' figuur laat schematisch zien hoe een wijk er voor staat op de domeinen:

- fysiek (bijvoorbeeld leegstand van panden, openbare ruimte, woonbeleving)
- veiligheid (bijvoorbeeld criminaliteit, overlast) en
- sociaal (bijvoorbeeld opleiding, werk en inkomen, omgang met buurtbewoners).

Elk domein is weergegeven in een kwart van de cirkel. Het linker kwart staat voor de fysieke index, het middelste kwart voor de veiligheidsindex en het rechter kwart voor de sociale index.

Alle cijfers van alle wijken samen zijn het gemiddelde van Rotterdam (lichtgroen). De kleuren per wijk geven aan of de score onder of boven het gemiddelde is van Rotterdam in 2014.

De kleur van het kwart wordt bepaald door een berekening te maken van het gemiddelde van alle thema's die bij dit domein horen. De kleur geeft inzicht hoe het zich verhoudt tot het gemiddelde van Rotterdam: een groen domein scoort gelijk of boven het gemiddelde van Rotterdam, een geel kwart betekent een score onder het gemiddelde van Rotterdam. Een legenda van de kleuren is opvraagbaar via het menu 'toon legenda'.

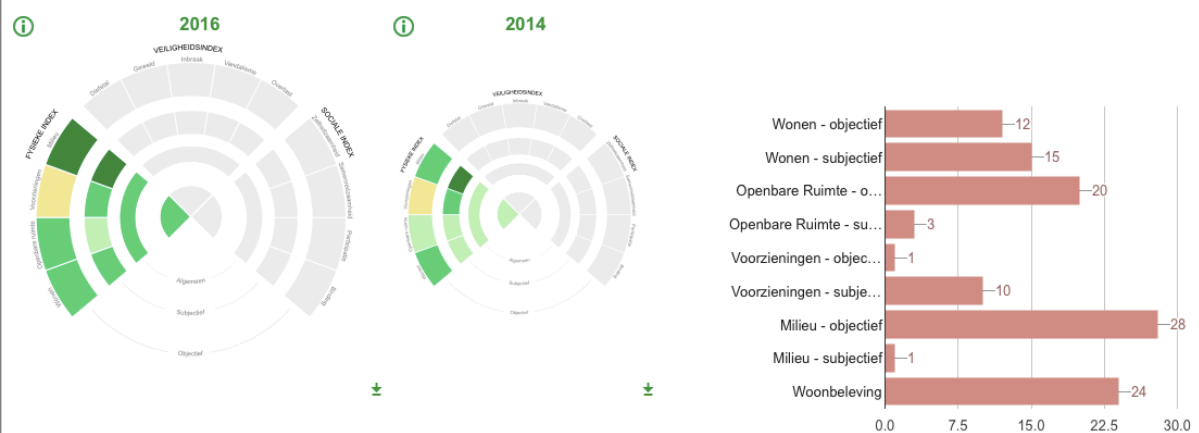
In het 'hoefijzer' en de 'pacman' ziet u een aantal kleuren groen en geel. U kunt de betekenis van deze kleuren opvragen via de legenda die opvraagbaar is via het menu 'toon legenda'.

U kunt de legenda in uw scherm verplaatsen door deze met uw muis te selecteren, uw muisknop ingedrukt te houden en het kader te verschuiven. Door de muisknop los te laten plaatst u het kader op het scherm waar u dat handig vindt. U kunt de legenda weer verbergen door in het menu te kiezen voor 'verberg legenda'.



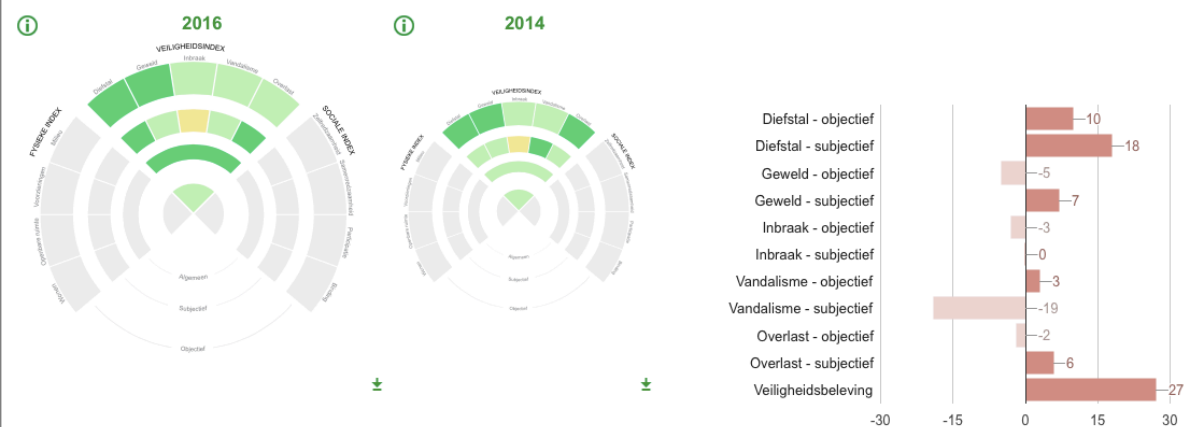
Fysieke index Zevenkamp

2014 - 2016



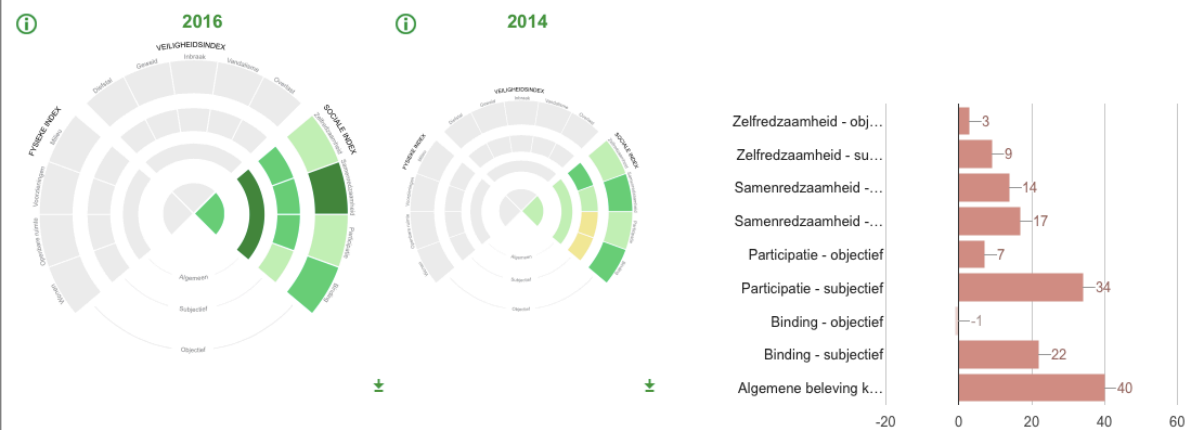
Veiligheidsindex Zevenkamp

2014 - 2016



Sociale index Zevenkamp

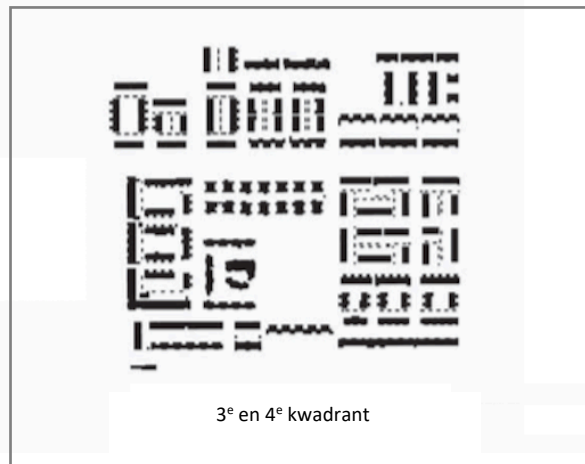
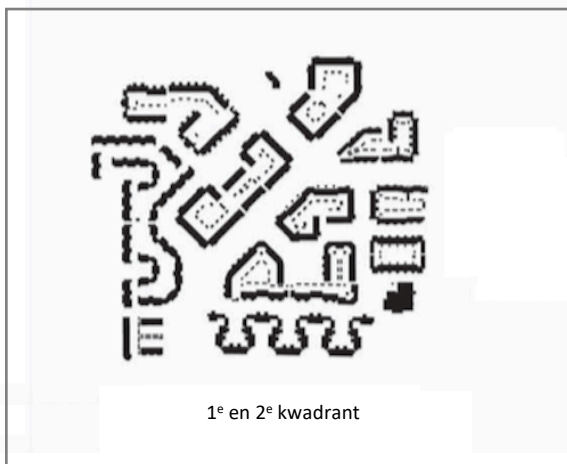
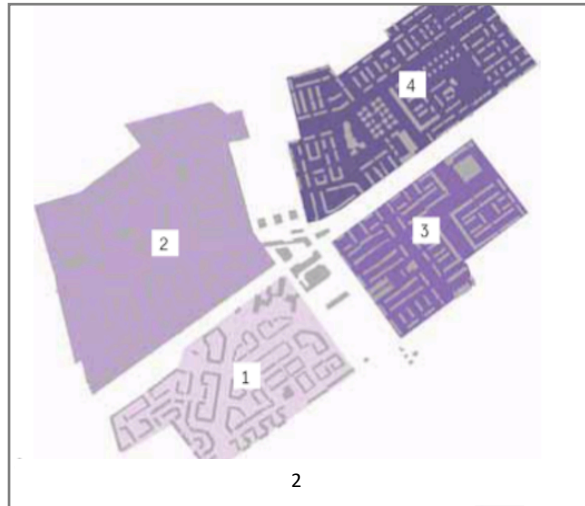
2014 - 2016



2. ANALYSE VAN DE OPGAVE

Stedenbouwkundige structuur

Zevenkamp is gebouwd tussen 1979 en 1986. De wijk is één van de wijken in de deelgemeente Prins Alexander en ligt in het noordoosten van Rotterdam. Het is tevens één van de grootste jaren '70 - '80-wijken in Nederland. De stedenbouwkundigen kregen de opdracht een aantrekkelijke woonomgeving met eengezinswoningen te realiseren. Een woningtype waar op dat moment in Rotterdam een groot tekort aan was, waardoor bewoners wegtrokken naar de buurgemeenten. Het grote woningtekort leidde tot een snelle ontwikkeling en in 1979 werden de eerste 500 woningen gebouwd. In de daarop volgende jaren moesten nog eens 1000 woningen gebouwd worden, zodat de wijk in 1984 gereed zou zijn. De wijk is opgebouwd in vier kwadranten.



Het 1° en 2° kwadrant hebben een structuur met woonerven, kleine straten en pleinen.

In 1984 werd Zevenkamp op het metronetwerk aangesloten. Ook ontstond een veranderend inzicht over de ideeën van de jaren '70 en keerde de orthogonale opbouw terug in de structuur. In de materialisatie en de variatie in typologie in de kwadranten 3 en 4 is dit duidelijk te zien.

Zevenkamp heeft een sterk naar binnen gericht karakter, met slechts drie wijkentrees voor autoverkeer en een aantal harde grenzen. Ten zuiden is dat de rijksweg A20 met een 6 meter hoge geluidswal en een geluidhinderzone van 150 meter, waarin het 'bedrijfsterrein Roer' met o.a. de sociale werkplaats ligt. Ten westen ligt de wijk Ommoord en ten oosten grenst de wijk aan een volkstuinencomplex en de vinexwijk Nesselande.

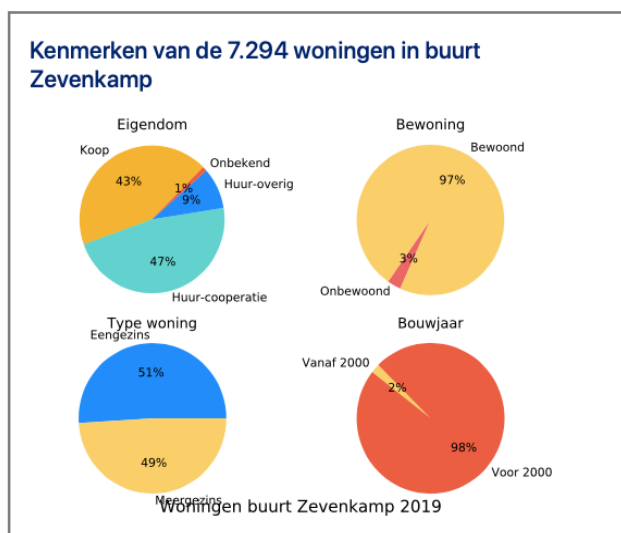
Het groene buitengebied en de Zevenhuizerplas grenzen aan de noordkant van de wijk, maar zijn door een dijk hiervan gescheiden, waardoor dit groen en water in de wijk niet ervaren wordt.

De wijk heeft een klein centrum en bestaat uit een verzameling buurtjes, die georganiseerd zijn rond de hoofdontsluiting; de Zevenkampsering. Deze hoofdontsluiting lijkt op een rondweg, maar heeft een onderbreking in het noordelijk deel en kruist de metro op twee punten. De metro loopt dwars door de wijk en heeft drie haltes, waarvan één in het centrum. De wijk heeft een uitgebreid voetgangers- en fietsnetwerk, met zelfs een zogenaamde fietssnelweg door de wijk. Er is veel openbare -, semi-openbare - en privéruimte in de wijk aanwezig. Sommige van deze ruimtes worden goed en liefdevol gebruikt door bewoners, veel ruimte lijkt echter geen (sociale) functie te vervullen en ligt er verlaten en verloederd bij.

Bestaande bebouwing

Er staan 7.294 woningen in Zevenkamp. Hiervan is 43% koop en 56% huur. De bebouwing in Zevenkamp kent verschillende bouwstijlen en type woningen: eengezinswoningen, appartementen en maisonnettes. De wijk bestaat voor iets meer dan de helft uit eengezinswoningen. De gestapelde bouw is voor het grootste deel 3 tot 5 verdiepingen en is voornamelijk langs de Zevenkampsering gesitueerd. Nabij de metrostations is ook een aantal gebouwen te vinden die hoger zijn, zoals serviceflat 'De Tochten'.

Veel eengezinswoningen bestaan uit baksteen en hebben een schuin dak met dakpannen. Ook hebben veel woningblokken de berging aan de voorkant, waardoor er weinig contact is met de straat. Veel achterkanten van de woningen grenzen aan de (semi-)openbare ruimte, maar hebben inmiddels een hoge schutting, waardoor ook daar weinig contact is met de openbare ruimte. De meerlaagse bouw langs de Zevenkampsering is uitgevoerd met poortgebouwen.



Er zijn vier corporaties met bezit in Zevenkamp die eengezinswoningen verhuren: Woonbron, Vesteda, Woonstad en Vestia.

Woonbron biedt de mogelijkheid tot koop van de huurwoning. Net als Woonbron biedt Woonstad Rotterdam woningen zowel te koop als te huur aan, maar in de vorm van maatschappelijk verantwoord eigendom, waarbij de corporatie verantwoordelijk blijft voor het onderhoud. Versteda verhuurt eengezinswoningen en Vestia biedt woningen aan via de bewonersvereniging Centraal Wonen.

Openbare ruimte

Een grote opgave en ook een grote kans is de inrichting van de openbare ruimte in de wijk. Deze is hard en stenig ingericht, met nergens een verbijzondering in de materialisering. Het bestaat vooral uit betonnen straatstenen en asfalt. Ook is er sprake van vervuiling en op veel plaatsen is graffiti aangebracht. Daarnaast is een enorme overmaat aan niet gebruikte openbare ruimte met veel onduidelijke overgangen tussen openbaar en privé. Hierdoor is het voor bewoners moeilijk om zich plekken toe te eigenen. Hoewel 'ruimte voor ontmoeting' het uitgangspunt voor het ontwerp was in de meeste jaren '70 - '80-wijken, is er een tekort aan ontmoetingsplekken met verblijfskwaliteit.

Groen en ecologie

Zevenkamp grenst aan de noordzijde aan de natuurgebieden de Rotte, Rottemeren, Zevenhuizerplas en het Lage en Hoge Bergse Bos. Helaas is daar in de wijk niet zoveel van te merken. Zevenkamp heeft een grote hoeveelheid groen op wijkniveau, maar het is uiterst monotoon. Van het oorspronkelijke polderlandschap in Zevenkamp is door al het ophogen niet veel meer te herkennen. Tussen de Zevenhuizerplas en de woonbebouwing van Zevenkamp ligt, als een groene buffer tussen recreatie en woongebied, het Wollefoppenpark. Zevenkamp is ook uitgerust met een aantal singels. Deze singels zijn de voornaamste groene kwaliteitsdragers.

In het noordwesten en het zuidoosten is een aantal sportvelden en in het noordoosten is een volkstuintencomplex. In de buurten is veel snippergroen en een aantal binnenterreinen heeft een groene inrichting. De parken hebben een beperkt programma en de grootste gebruikersgroep wordt gevormd door de hondenbezitters.

De hoofdontsluiting mist een groene structuur en ook op de buurtniveau komt de wijk stenig over. De voortuinen bij de gestapelde bouw hebben vaak een rommelig karakter en voegen weinig toe aan de beleving van de groenwaarde. Verreweg de meeste voortuinen hebben een stenig karakter of een berging. Verder wordt het groen matig tot slecht onderhouden.

De bewoners zijn wel tevreden over het groen om de wijk, maar niet over de kwaliteit en het onderhoud van het groen in de wijk. Er zijn kansen om de groenstructuur te versterken en te vervlechten met de langzaam verkeersverbindingen.

Programma

Zevenkamp heeft naast wonen een bescheiden programma. Er is een klein winkelcentrum gevestigd in het centrum bij metrostation Ambachtsland en nog een kleiner bij metrostation Nieuw-Verlaat. In het centrum is ook een aantal recreatieve voorzieningen gevestigd, zoals een zwembad en een sporthal, die ook bezoekers van buiten de wijk aantrekken. Aan de randen van de wijk bevinden zich voetbalvelden, volkstuinten en scouting. Er zijn diverse basisscholen die goed verdeeld zijn over de wijk, maar er is geen keuze in bijzonder onderwijs als Jenaplan, Dalton of bijvoorbeeld Montessori. Er is één middelbare school, maar deze is reformatisch en wordt bezocht door een specifieke groep leerlingen, grotendeels van buiten de wijk. Er woont een grote groep kinderen en jongeren in de wijk, maar er is maar één jongerencentrum. De inwoners in de wijk hebben behoefte aan een ontmoetingsplek voor allen, zoals een grandcafé of een echt ontmoetingsplein.

Mobiliteit

Een belangrijke factor die de gemotoriseerde mobiliteitsbewegingen momenteel hoog houdt in Zevenkamp is de slechte functionele opbouw van de wijk. Met name de afwezigheid van winkels in de directe omgeving stimuleert voor 70% van de huishoudens het gebruik van de auto voor dagelijkse boodschappen. In Zevenkamp zijn er slechts twee plekken waar de 17.000 inwoners hun boodschappen kunnen doen. De helft van de woningen is meer dan 600 meter van een winkel verwijderd. Het gebruik van de auto kan worden teruggedrongen als de auto minder gemakkelijk bereikbaar is vanaf de woning en er tegelijkertijd een goed werkend fietspaden-netwerk is dat tot aan de woning loopt.

Dit netwerk is in Zevenkamp voldoende aanwezig, maar aangezien de meeste mensen hun auto vlak voor de woning (kunnen) parkeren, is de stimulans om de auto te laten staan nog onvoldoende aanwezig. Wanneer

auto's op enige afstand van de woning geparkeerd moeten worden, wordt die stimulans op natuurlijke wijze ingebouwd. Het vereist een parkeersysteem dat sociaal geaccepteerd is. Anders dan veel parkeergarages in naoorlogse woonwijken, zal er dus veel aandacht moeten worden geschonken aan de sociale veiligheid. Ook moet de afstand tussen woning en de parkeerplekken niet te groot worden.



Figuur: posities supermarkten in Zevenkamp

De hiërarchische opbouw van het verkeersnet, waarbij een centrale ring als collector dient om kleinere buurten te voeden, zorgt voor onevenredig veel verharding omdat naast de ring aan beide zijden ventwegen zijn aangelegd. Een aantal goed gepositioneerde verbindingen kan deze ventwegen overbodig maken.

Het openbaar vervoer op het hogere schaalniveau is met de metro en drie haltes in de wijk uitstekend. Hierdoor is er een goede openbaar vervoerverbinding tussen Zevenkamp en de Prins Alexanderpolder alsook het centrum van Rotterdam met hun intercity treinstations. De bereikbaarheid van de metrostations is minder goed. Aanvullend op de metrolijn loopt er een buslijn, die het zuiden van de wijk bedient. Op deze wijze is de maximale afstand van bijna elke woning tot aan een haltepunt 500 meter. Dit is een redelijke afstand wanneer het gaat om de metrohaltes en er genoeg fietsenstallingen bij de metrohaltes zijn. De aanwezigheid van zowel een metro als een buslijn zorgt ervoor dat elke woning binnen een redelijke afstand van OV-haltes ligt.



Figuur: posities metrohaltes nieuw verlaat, ambachtsland en de tochten in Zevenkamp

TOEKOMSTPERSPECTIEF

Sociaal kapitaal

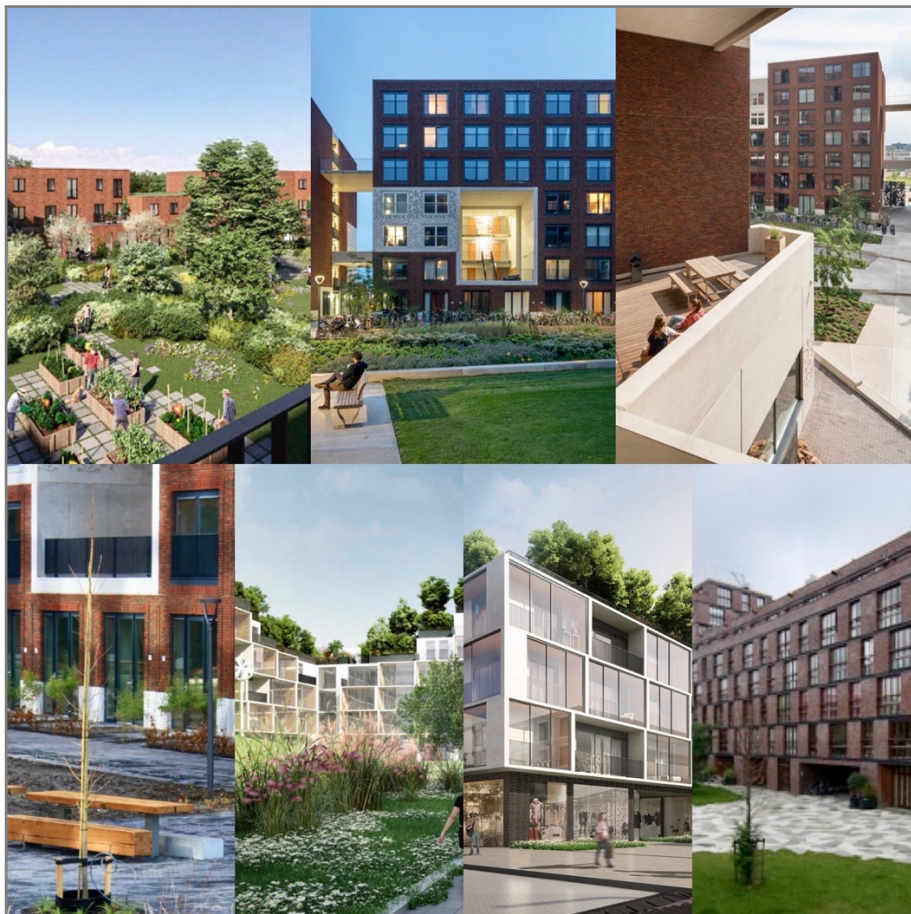
Zevenkamp is een gewone wijk voor gewone Rotterdammers. Het is een wat introverte stadswijk (en samenleving) zonder centra, maar met decentrale specialiteiten. De wijk kampt met een saai imago in de 'strijd op de woningmarkt'. Er is een rijk verenigingsleven, maar een toenemende eenzaamheid onder ouderen. Er is enige sociale cohesie in de wijk, maar slechts op enkele plaatsen en tussen bepaalde mensen.

De 'pioniers' van de wijk vinden dat, de nieuwe instroom die veelal bestaat uit 'tweeverdieners', zich te weinig inzet voor de wijk. De mensen die voor 1990 in Zevenkamp zijn komen wonen hebben een sterkere behoefte aan actie en resultaat. Zij willen dingen herstellen zoals ze 'vroeger' waren. De mensen die na 1990 in Zevenkamp zijn komen wonen zijn meer bezorgd over veiligheid en orde. Deze verschillen in de bestaande voorraad levert een kans op voor het bieden van een nieuwe plek. Pioniers en instroom in een en dezelfde wijk met een gezamenlijke doelstelling voor groen, voorzieningen en parkeren. De wijk heeft behoefte aan...

NIEUWE ROERGANGERS

Identiteit

Voor de wijk is de emotionele waarde, de identificatie van een gebouw of een gebied, cruciaal. Die emotionele waarde vormt de basis van de economische waarde. De menselijke maat is hierbij belangrijk. Zevenkamp wordt ervaren als een gebied met een matige identiteit. De architectuur is weinig opwindend en er zijn weinig beeldbepalende gebouwen. De entrees ontberen een duidelijk herkenningspunt. Door woonontwikkeling op de locatie van de sociale werkplaats en zuidelijk Wijkpark verkrijgt de identiteit van de wijk een kwaliteitsimpuls, dat gegarandeerd zijn positieve uitwerking op de omgeving zal hebben.

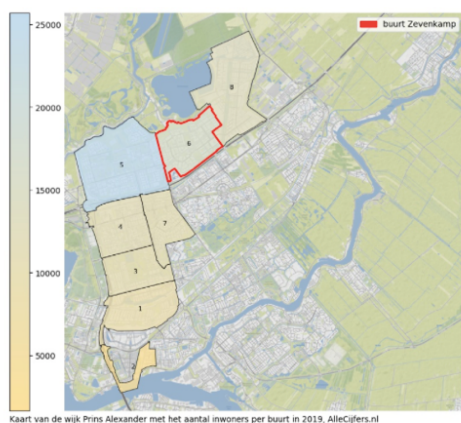


Inwoners

In Zevenkamp woonden bijna 17.000 inwoners, waarvan 27% een niet westerse achtergrond heeft. De diversiteit van de bevolking neemt toe. Er wonen veel kinderen en jongeren, maar er is ook sprake van een sterke vergrijzing, net als in veel andere jaren '70 - '80-wijken. En nog steeds is het een echte gezinswijk met 44% gezinnen (t.o.v. 29 % Rotterdam). Opvallend is ook het grote aantal eenoudergezinnen (33%). Het aantal inwoners in Zevenkamp is dalende en met 220 inwoners afgenomen (afgerond is dat 1%): van 16.305 in 2013 tot 16.085 in 2019.

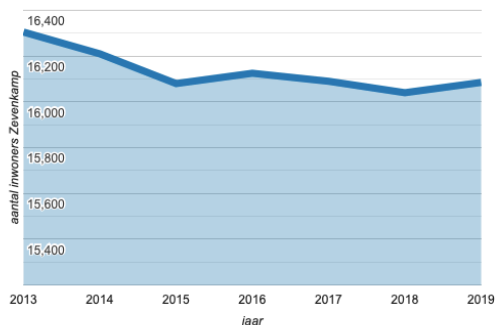
Aantal inwoners op de kaart van de buurt Zevenkamp

(buurt Zevenkamp is rood omkaderd)



Kaart van de wijk Prins Alexander met het aantal inwoners per buurt in 2019. De cijfers op de kaart geven de volgende buurten weer: 1: buurt S Gravenland, 2: buurt Kralingseveer, 3: buurt Prinsenland, 4: buurt Het Lage Land, 5: buurt Ommoord, 6: buurt Zevenkamp, 7: buurt Oosterflank, 8: buurt Nesselande.

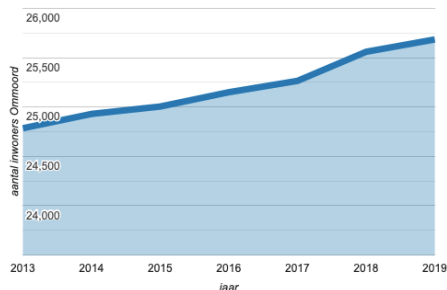
Aantal inwoners per jaar (1% daling)



Aantal inwoners buurt Zevenkamp, jaren 2013 tot en met 2019.

Het aantal inwoners in buurt Zevenkamp is met 220 inwoners afgenomen (afgerond is dat 1%): van 16.305 in 2013 tot 16.085 in 2019. Het aantal inwoners is het aantal personen zoals op 1 januari in het bevolkingsregister vastgelegd.

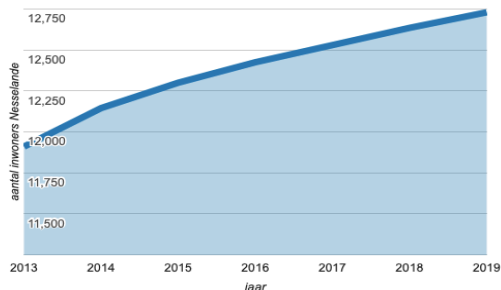
Aantal inwoners per jaar (3% groei)



Aantal inwoners buurt Ommoord, jaren 2013 tot en met 2019.

Het aantal inwoners in buurt Ommoord is met 900 inwoners toegenomen (afgerond is dat 3%): van 24.785 in 2013 tot 25.685 in 2019. Het aantal inwoners is het aantal personen zoals op 1 januari in het bevolkingsregister vastgelegd.

Aantal inwoners per jaar (6% groei)



Aantal inwoners buurt Nesselande, jaren 2013 tot en met 2019.

Het aantal inwoners in buurt Nesselande is met 820 inwoners toegenomen (afgerond is dat 6%): van 11.910 in 2013 tot 12.730 in 2019. Het aantal inwoners is het aantal personen zoals op 1 januari in het bevolkingsregister vastgelegd.

Zoals de bovenstaande grafieken laat zien is er sprake van een afname van het aantal inwoners in Zevenkamp, terwijl de naastgelegen buurt Ommoord en Nesselande in dezelfde periode zijn geroeid. Ook voor Zevenkamp kan het tij worden gekeerd door het initiatief te nemen. In de volgende figuren is hier op basis van de ruimte een voorstel voor de opzet van deze wijk ingepast. In totaal beslaat het programma op de sociale werkplaats circa 27.000m². Dit programma biedt op basis van gemiddeld 135m² per woningruimte aan 200 nieuwe huishoudens. Roergangers die de wijk een enorme impuls zullen geven en de wijk een hoge positie zal geven op het lijstje gewilde wijk voor 'de gewone' hardwerkende Rotterdammers.

3. Inzet ontwikkeling Roer 20 & zuidelijk wijkpark

Stedenbouwkundige verkenning



Figuur: huidige situatie Roer en Zuidelijk wijkpark



Figuur: toekomst scenario Roer en Zuidelijk wijkpark: alle ruimte voor nieuwe roergangers