

Ruimtelijk kader Schans Watergeusgebied

10-11-2014



Colofon

Deze nota is vastgesteld op:

Het Ruimtelijk Kader Schans Watergeusgebied is gemaakt door Stadsontwikkeling, Afdeling Ruimte & Wonen in opdracht van voormalige deelgemeente Delfshaven.

Inlichtingen: Stadsontwikkeling, afdeling Ruimte en Wonen:
François Konings

lay-out : Kalinka de Bruijn

datum: 10-11-2014

Inhoudsopgave

1. Aanleiding	5
2. Plangebied en analyse	7
3. Beleidskaders	11
4. Stip aan de horizon	19
5. Korte termijn kansen	21



Via tovertunnel verbonden met historisch Delfshaven



Weinig groen, stenige speelruimte



Omgeving opgeknapte fabriek



Geveltuinen zuidzijde Watergeusstraat

1. Aanleiding

Omdat grootschalig ingrijpen in het woningbestand voorlopig op zich laat wachten blijft ook het gewenste toekomstperspectief voor Schans Watergeus uit. Er speelt echter veel in het gebied: de stedenbouwkundige structuur is niet overal helder, er is sprake van achterstallig onderhoud van panden, er is weinig groen, weinig speelruimte en investeringen in de openbare ruimte zijn uitgebleven in afwachting van grootschalige ingrepen. Er zijn ook positieve ontwikkelingen. In het noordelijk deel is de Fabriek opgeknapt en verbouwd tot verzamelgebouw voor kleine bedrijven, zelfstandige ondernemers en eigenzinnige freelancers. In het zuidelijk deel wordt het hoekpand van de 2^e Schansstraat met de Voorhaven opgeknapt tbv woon- en werkunits en er is bij de Watergeusstraat sprake van veel bewonersinitiatief, dat zich uit in een groot aantal geveltuinen. Los van grootschalige ingrepen is al een hoop mogelijk. In deze notitie wordt binnen het kader van een visie op de langere termijn (stip aan de horizon) de aanzet gegeven tot een reeks kleine ingrepen, die de ruimtelijke kwaliteit van de wijk op korte termijn verbeteren. Het schetst een ruimtelijk streefbeeld voor de wijk op basis waarvan de komende jaren gewerkt kan worden aan Schans Watergeus.



6 ■ Ruimtelijk kader - Schans Watergeusgebied

Nieuwe Maas

2. Plangebied en Analyse

Ligging

Schans Watergeus maakt deel uit van de stadswijk Bospolder Tussendijken ten westen van de Rotterdamse binnenstad. Het grenst direct aan historisch Delfshaven en is gelegen tussen de Voorhaven en de Spanjaardstraat. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de Noordschans en de Schie, aan de zuidzijde strekt het gebied zich uit tot aan de Westzeedijk.

Ruimtelijke opbouw

De opbouw van het deel ten zuiden van de Schiedamseweg is overzichtelijk en wordt door twee noord-zuid lopende straten, de Schans en de Watergeusstraat, opgedeeld in een aantal langwerpige bouwblokken met een beperkte dieptemaat van circa 36 meter. De meest oostelijke blokken zijn iets dieper en bestaan aan de zijde van de Voorhaven uit kleinschalige historische bebouwing waarvan de kavels voor een deel doorlopen tot aan de Schans. Het deel ten zuiden van de Schiedamseweg wordt aan de noord- en westzijde begrensd door herkenbare hoofdroutes, die het gebied verankeren aan de structuur van de stad, maar die tegelijkertijd ook een barrière vormen. Aan de oostkant ligt historisch Delfshaven, dat ter hoogte van de 1^e Schansstraat alleen via een sociaal onveilige “tovertunnel” kan worden bereikt. Aan de zuidkant vormt de Westzeedijk en het water van de Middenkous een duidelijke begrenzing, maar is over het aangrenzende parkeerterrein de Westzeedijk slecht voor voetgangers te bereiken.

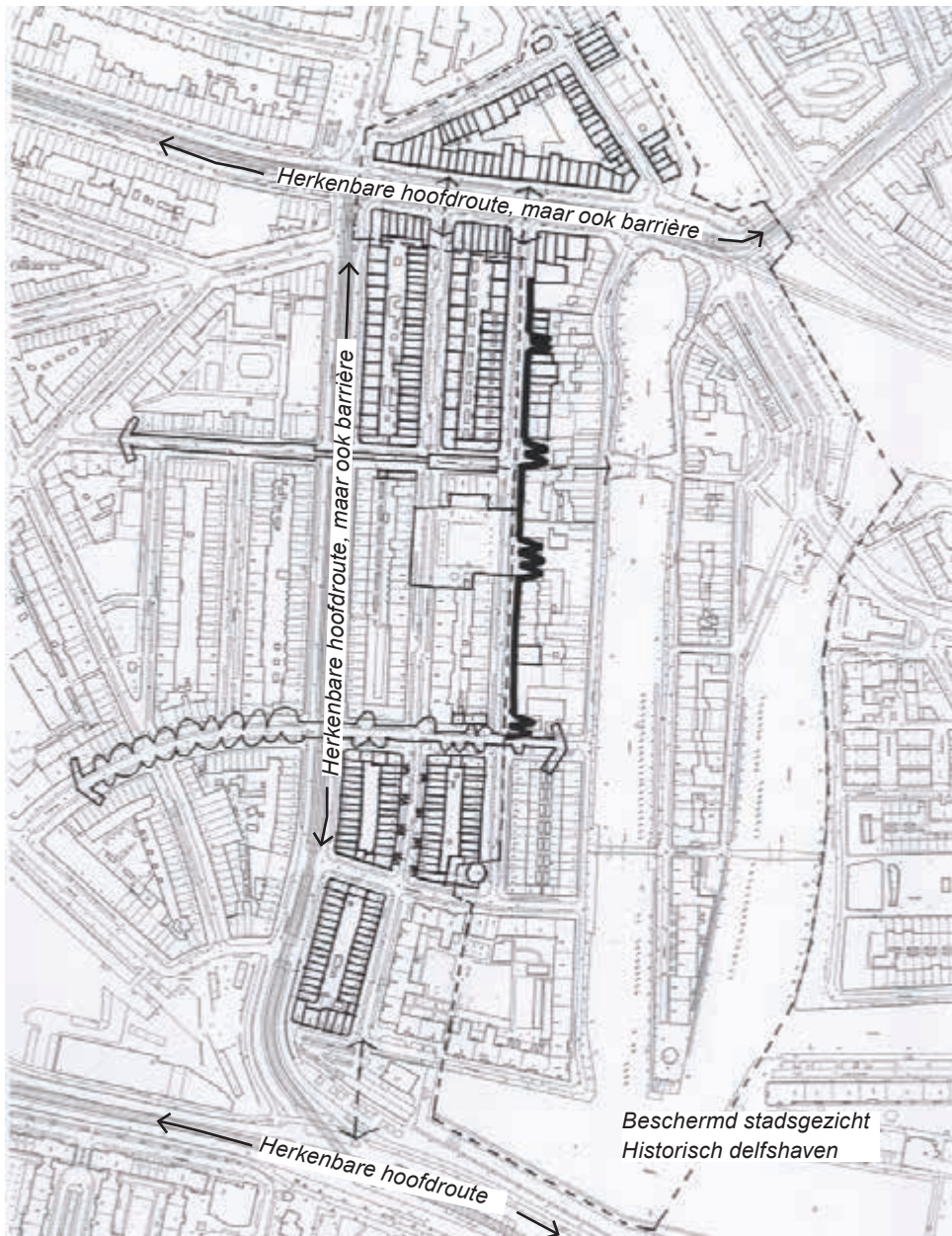
Ten noorden van de Schiedamseweg bestaat het gebied uit één bouwblok en de bebouwing tussen de Schie en de Mathenesserdijk, die ter plaatse van de Voorhaven over de Schiedamseweg met historisch Delfshaven is verbonden.








Buitenruimte

De buitenruimte bestaat overwegend uit straten, een (semi) openbaar binnenterrein en de aanzet tot een buurtplein ter hoogte van de 1^e Schansstraat. In de straten wordt op veel plekken aan beide zijden in de lengterichting geparkeerd en de inrichting maakt een overwegend verwaarloosde en stenige indruk.

Bebouwing

De bebouwing is gesloten, waardoor op de meeste plaatsen sprake is van een duidelijke grens tussen privé en openbaar gebied. Uitzonderingen hierop worden gevormd door de onderbroken voorgevelrooilijn van de Schans, waar - doordat een aantal achterterreinen van bebouwing aan de Voorhaven onbebouwd is gebleven - sprake is van een rafelrand en door het nooit afgemaakte Schans Watergeusplein. Hiervoor is al wel een deel van een bouwblok is gesloopt en het wordt nu begrensd door 2 resterende delen open gebroken bouwblokken.



-  Kleinschalige bebouwing
-  Slecht begrensd
-  Rafelrand
-  Te verbeteren voetgangersverbinding
-  Niet continue oost-westverbinding
-  Niet continue groen oost-west verbinding
-  Geveltuinen

De bebouwing is voor een groot deel historisch of stamt uit de eerste helft van de vorige eeuw. Deze bebouwing is overwegend pandsgewijs opgebouwd. Zelfs in de 2 experimentele woningbouwcomplexen van rond 1910 is in de gevels sprake van een opdeling kleinere eenheden. Duidelijk afwijkend hiervan is de nieuwbouw uit de 80 en 90er jaren van de vorige eeuw, die door veel repetitie, weinig variatie in kleur en het ontbreken van interessante details veel grootschaliger en anoniemer overkomt. Voor de aantrekkelijkheid van het gebied is het van belang, dat bij nieuwe ontwikkelingen qua typologie worden aangesloten bij de pandsgewijze opbouw hetgeen overeenkomt met de Welstandsnota. Met uitzondering van Historisch Delfshaven dat in het gebiedstype “historische linten en kernen” ligt, valt in de Welstandsnota de rest van het plangebied in het gebiedstype “niet planmatige uitbreidingen”.

Bouwkwaliteit

Met uitzondering van de nieuwere bebouwing uit de 80 en 90er jaren van de vorige eeuw is de bouwkwaliteit overwegend matig vanwege achterstallig onderhoud, zowel bij het corporatiebezit als de particuliere panden. Tijdens een vorig jaar uitgevoerde opname door Toezicht Gebouwen bij de particuliere panden, wordt aan de voorgevels veel matig schilderwerk geconstateerd. Er is volgens deze opname evenwel nergens aanleiding tot aanschrijving.

Bewonerstevredenheid

Op grond van gegevens uit de Grote Woontest is er een duidelijk verschil tussen het deel ten noorden en ten zuiden van de Schiedamseweg. Ten noorden van de Schiedamseweg is vooral sprake van de rode leefstijl en is de tevredenheid hoog. Ten zuiden van de Schiedamseweg is vooral sprake van de groene leefstijl en is de tevredenheid laag. Er is hier wel sprake van een klein verschil in tevredenheid tussen het deel ten noorden of ten zuiden van de 2^e Schansstraat. Qua huidige bewoning lijkt het zuidelijke deel iets kansrijker voor gentrification, maar onder de huidige bewoners is nauwelijks sprake van de hiertoe benodigde “creatieve zelf-doe groep”. Voor bijvoorbeeld een initiatief met kluswoningen zou deze groep van buitenaf moeten worden bereikt. Van belang hierbij is dat de huidige bewoners daar goed bij worden betrokken en dat er sprake is van voldoende kritische massa (minimaal 50 woningen) om de gewenste doelgroep te overtuigen.



3. Beleidskaders

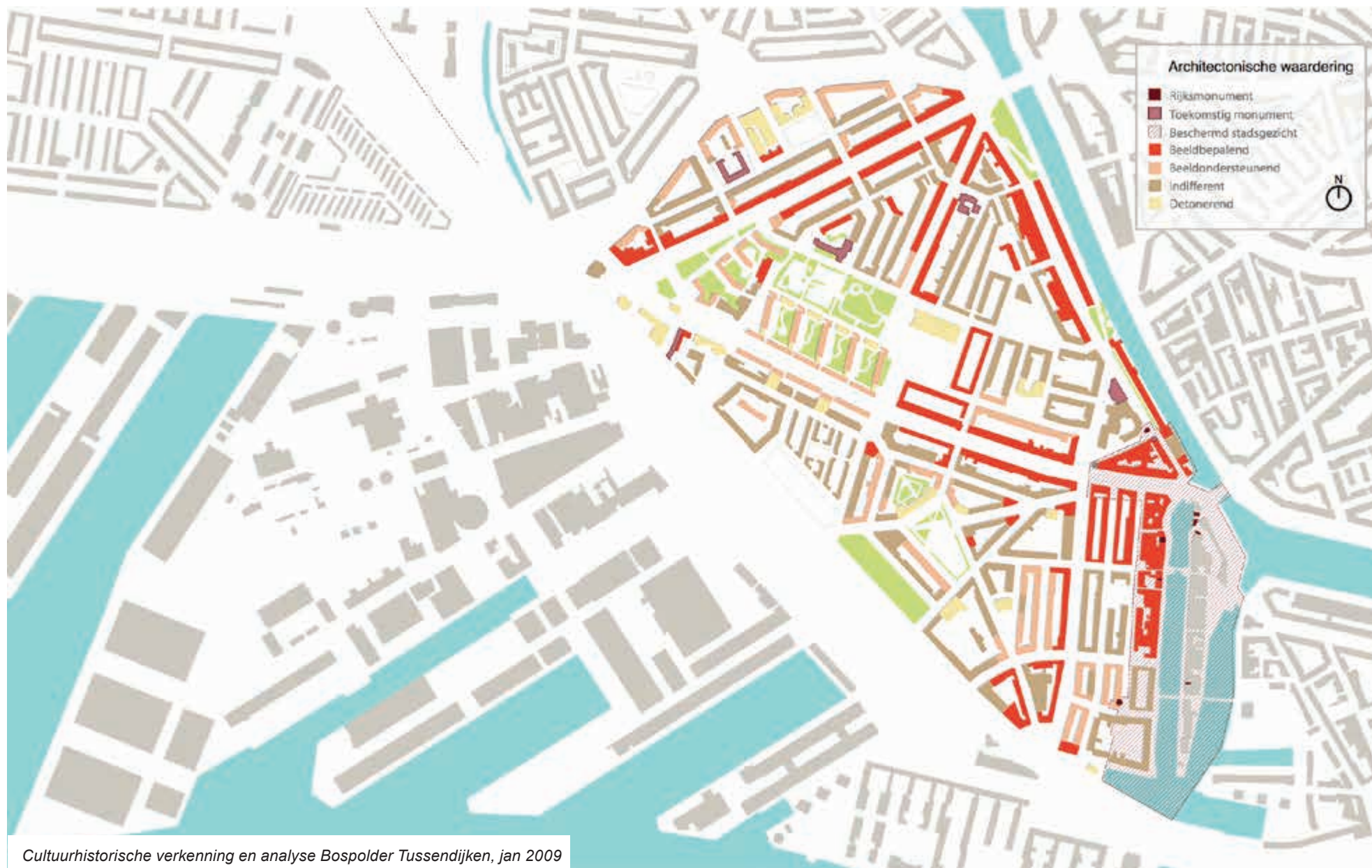
In verschillende documenten worden uitspraken gedaan over de huidige opzet en het gewenste toekomstperspectief voor (delen van) Schans Watergeus. In dit document wordt dit overzichtelijk bij elkaar gevoegd. Hiervoor is geput uit:

- Kansen verzilveren, gebiedsvisie Delfshaven 2010-2022, maart 2010
- Cultuurhistorische verkenning en analyse Bospolder Tussendijken, jan 2009
- Gebiedsvisie Bospolder Tussendijken 2020, dec 2009
- Beleidskader Buitenruimte Delfshaven 2011-2022, mei 2011

Kansen verzilveren, gebiedsvisie Delfshaven 2010-2022, maart 2010

De gebiedsvisie Kansen verzilveren schept het grotere kader waarbinnen ontwikkelingen in Schans Watergeus kunnen bijdragen aan het versterken van het imago van Delfshaven als een deelgemeente met veel interessante mogelijkheden. Dit gebeurt door het benutten van de energie in de mensen, de plekken en de gebouwen als vertrekpunt te nemen.

Relevant voor het ruimtelijk kader Schans Watergeus is dat op het gebied van het benutten van de energie in de mensen dit in eerste instantie de huidige bewoners betreft, aangevuld met jonge mensen met stedelijke (rode) leefstijl. Dat qua plekken het Schans-Watergeusplein, de woonstraten en de oost-westverbindingen met oa de “groenblauwe verbinding” van belang zijn en dat qua gebouwen het belangrijk is te weten welke bebouwing beeldbepalend en beeldondersteunend is.



Cultuurhistorische verkenning en analyse Bospolder Tussendijken, jan 2009

De cultuurhistorische verkenning uit 2009 bevat een architectonische waardering van alle in Bospolder Tussendijken voorkomende bebouwing, waaronder die in het Schans Watergeusgebied. Een groot deel van de bestaande bebouwing wordt gewaardeerd als beeldbepalende bebouwing en het noordelijke en oostelijke deel van het gebied maakt deel uit van historisch Delfshaven, dat in 1969 op grond van de Monumentenwet is aangewezen als beschermd stadsgezicht.

Naast het beschermde stadsgezicht komt als bijzonder voor Schans Watergeus in de cultuurhistorische verkenning naar voren dat tussen de Schiedamseweg en de 1^e Schansstraat sprake is van experimentele woningbouw van

rond 1910. Het gaat om meerdere complexen met grote cultuurhistorische waarde. Ze vertellen het verhaal van de Rotterdamse volkshuisvesting uit het begin van de 20e eeuw. Het complex tussen Schans en Watergeusstraat is in zijn totaliteit een gaaf bouwblok op een prominente plek, met relatief weinig wijzigingen.

Voorts is de bebouwing aan de Schiedamseweg, de Noordschans en het merendeel van de bebouwing aan de Mathenesserdijk en aan de Voorhaven beeldbepalend, zijn de 3 zuidelijk gelegen blokken uit het begin van de vorige eeuw overwegend beeldondersteunend. De beide molenstompen, waarvan er een staat op de hoek van de Mathenesserdijk met de Noordschans en een in het zuidelijk deel van de Schans, hebben de status

van rijksmonument. De overige bebouwing, waaronder het onaffe blok, waarin zich het Schans-Watergeusplein bevindt, wordt als indifferent gewaardeerd.

In het als beschermd stadsgezicht aangemerkte deel van het Schans Watergeusgebied geldt een bijzondere welstandsniveau. Doel van het ruimtelijke beleid en van de welstandstoets is om hier het historische karakter van Delfshaven in stand te houden. Een restauratieve aanpak van de straatgevels en de kap is het uitgangspunt. Bijzondere aandacht krijgt de voor Delfshaven karakteristieke diversiteit: de panden hebben ieder een eigen gezicht, maar passen wel binnen het geheel.



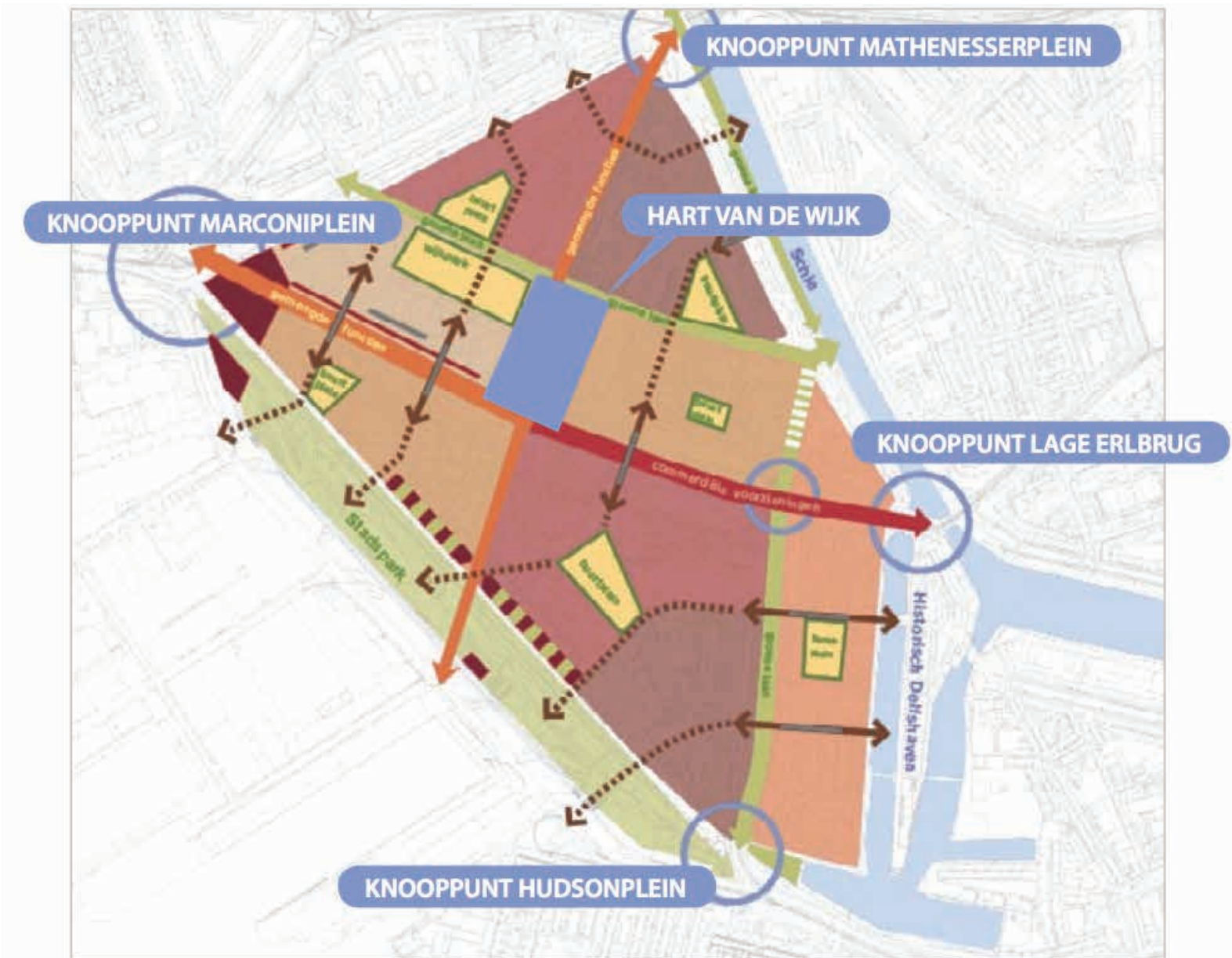
Beschermd stadsgezicht Historisch Delfshaven



Expirimentele woningbouw van rond 1910



Molenstomp 2e Schansstraat



Gebiedsvisie Bospolder Tussendijken 2020, dec 2009



Groene route dakpark



Hergebruik blok tussen Schans en Watergeusstraat



Tranformatie naar groener buurtplein

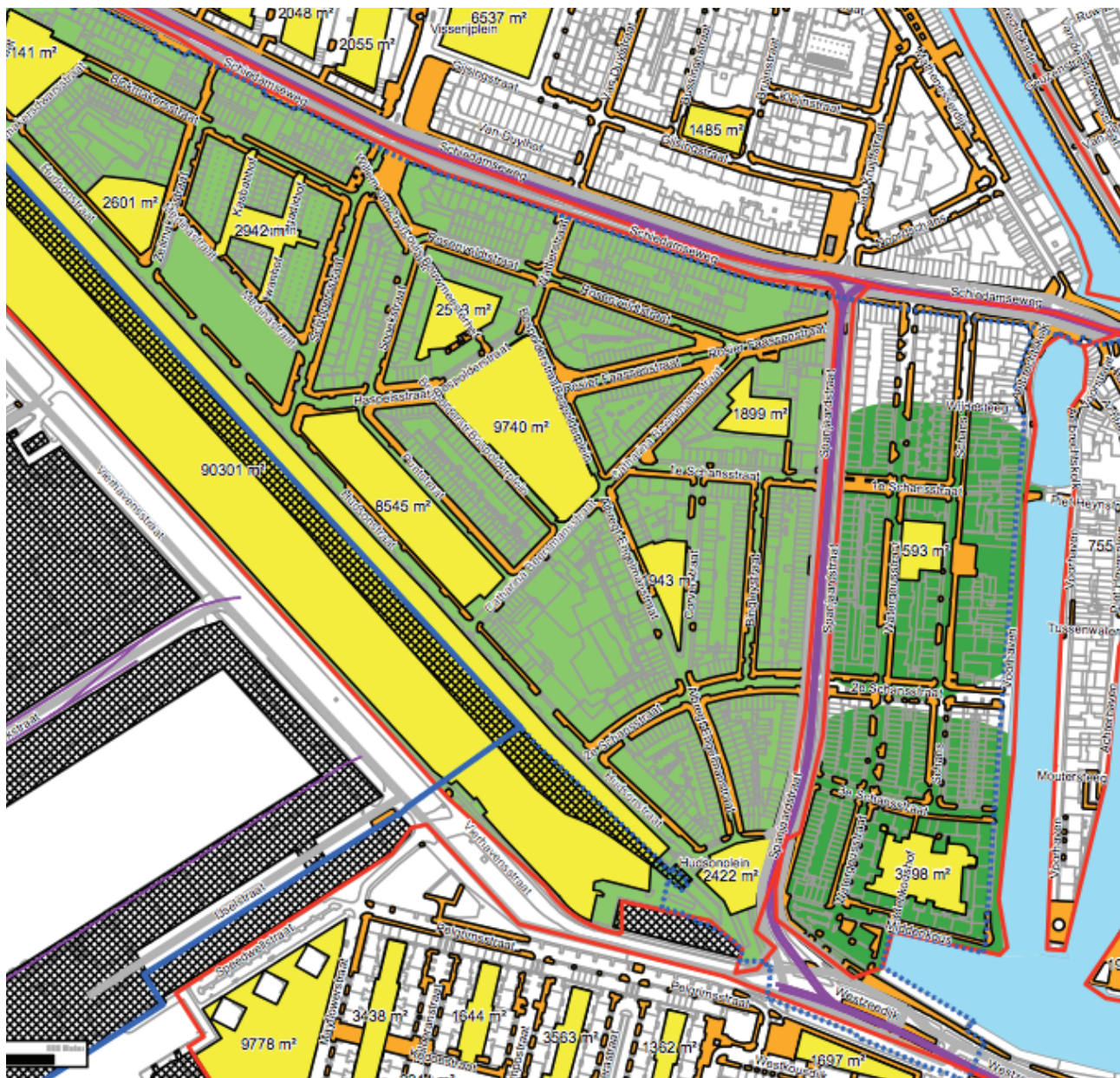


Molenstomp als kans

Gebiedsvisie Bospolder Tussendijken 2020, dec 2009

De Gebiedsvisie Bospolder Tussendijken 2020 is een gezamenlijk product van de deelgemeente Delfshaven, Com.wonen en Proper Stok. Met deze visie willen zij ervoor zorg dragen dat Bospolder-Tussendijken een wijk zal zijn, waar mensen wonen vanuit een bewuste en positieve keuze voor de wijk. Huidige bewoners willen er graag blijven wonen, nieuwe bewoners willen er graag naar toe komen. Via 2 sporen zal hier naar toe worden gewerkt. Door het bieden van perspectief (verbeteren woon- en leefsituatie huidige en toekomstige bewoners) en door het benutten van kansen voor duurzame ontwikkeling (Bospolder-Tussendijken is een wijk waar mensen zich kunnen ontwikkelen).

Dit is vertaald in een ruimtelijke en programmatische visiekaart. Binnen Bospolder-Tussendijken zijn enkele aandachtsgebieden benoemd, waarvan Schans/ Watergeusstraat er een is. Relevant voor het ruimtelijk kader Schans Watergeus is dat op de visiekaart het belang wordt onderkend van de oost-westverbindingen, waarmee Schans Watergeus wordt doorgekoppeld naar het Dakpark. Voorts gaat deze gebiedsvisie uit van hergebruik/ renovatie van het noordelijke bouwblok tussen Schans en Watergeusstraat, wordt er ingezet op een groen plein in het hart van het gebied, dat is gekoppeld aan de 1^e Schansstraat en worden de molenstompen gezien als een kans. Namelijk als te benutten karakteristieke elementen voor het versterken van de identiteit en de herkenbaarheid van Bospolder Tussendijken.



Legenda

- Bespeelbare woonomgeving:
stoepen vanaf 3 meter en
speelruimte kleiner dan 1000 m²
en/of smaller dan 20 m
- Begrenzing speelruimte vanaf 1000 m²
- Barrière: weg, 50km/uur en hoger
- Begrenzing Barrièreblokken
- Deelgemeentegrens
- Buurtgrens
- Barrière: weg, 50km/uur en hoger
- Barrière: railinfrastructuur
- Barrière: water
- Barrière: bedrijventerrein

Beleidskader Buitruimte Delfshaven 2011-2022, mei 2011



Geen blinde gevels aan plein



Geen blinde gevels aan plein



Rommelig profiel Watergeusstraat



2e Schansstraat gedomineerd door parkeren

Beleidskader Buitenruimte Delfshaven 2011-2022, mei 2011

In het beleidskader Buitenruimte Delfshaven wordt een heldere, bij partners gedragen visie voor de buitenruimte voor de deelgemeente Delfshaven voor de periode van 2011 – 2022 geformuleerd.

Per wijk is hierin op overzichtelijke wijze de opgave voor de komende jaren geschetst.

Relevant voor het ruimtelijk kader Schans Watergeus is dat hierin wordt geconstateerd, dat er niet genoeg speelruimte voor kinderen aanwezig is. Er is een tekort aan speelruimte (1000 m²) in het (op tekening buiten de groene cirkel gelegen) noordelijke deel van het plangebied en in het zuidelijk deel is het van belang dat het binnenterrein Middenkous goed toegankelijk is. Het sporten en spelen domineert hierdoor het Schans Watergeusplein, waardoor er geen ruimte is voor groen voor andere doelgroepen. De blinde gevels en slijtage hebben een negatief effect op de verblijfskwaliteit. Voorts wordt geconstateerd, dat het profiel van de Watergeusstraat rommelig is en dat het parkeren het profiel van de 2^e Schansstraat domineert en daarmee afbreuk doet aan de kwaliteit van deze route als langzaam verkeerverbinding van historisch Delfshaven naar Dakpark.



Ingrepen ten behoeve van gewenst toekomstperspectief

1. herinrichting Mathenesserdijk
2. hergebruik/renovatie beeldbepalende bebouwing
3. oost-west verbinding met Bospolderplein en Dakpark
4. opheffen tekort aan speelruimte met groen buurtplein
5. geen blinde gevels
6. aanpak rommelig profiel Watergeusstraat
7. oost-west verbinding: continuïteit 2e Schansstraat tot Dakpark
8. molenstompen als kans
9. aanvullende bebouwing in rafelrand.
10. toegankelijkheid binnenterrein Middenkous
11. Watergeusstraat goed verbinden met Westzeedijk

4. Stip aan de horizon

Op grond van de huidige situatie en de beleidsdocumenten kan voor Schans Watergeus het volgende toekomstperspectief worden gedestilleerd:

- Een levendige stadsbuurt met een beleefbare heldere opzet, bestaande uit straten en gesloten bouwblokken, voor mensen met een stedelijke leefstijl
- De buurt ontleent zijn eigen sfeer/identiteit aan de rijke historie van het deels in het gebied gelegen historische Delfhaven en in het gebied voorkomende cultuurhistorisch interessante gebouwen als de zorgvuldig opgeknapte experimentele volkshuisvestingscomplexen uit het begin van de vorige eeuw
- Langs Noordschans en Mathenesserdijk dragen de van oudsher gesitueerde bedrijfs- en winkelruimten bij aan het gewenste levendige straatbeeld en is een restauratieve aanpak van straatgevels en kap het uitgangspunt. De inrichting van de buitenruimte is hier qua sfeer en uitstraling op afgestemd.
- Ten zuiden van de Schiedamseweg zijn de gesloten bouwblokken gesitueerd langs straten, die op een goede manier zijn doorverbonden met de omgeving, waardoor belangrijke voorzieningen als historisch Delfshaven, de winkels langs de Schiedamseweg het Dakpark gemakkelijk en veilig te voet of met de fiets bereikt kunnen worden.

- Een groen plein vormt het hart van de wijk en is begrensd door voorgevels. Het voorziet tevens in het tekort aan sport en spelruimte in het noordelijk deel
- Voor initiatieven uit de buurt is ruimte in de winkelruimtes op de hoeken van de bouwblokken en het stenige karakter van de langwerpige noord-zuidstraten wordt verzacht door het veelvuldig mogelijk maken van geveltuintjes
- In de onbebouwde delen van de rafelrand, die wordt gevormd door de achterkanten van de bebouwing van historisch Delfshaven, is nog ruimte voor kleinschalige bouwinitiatieven, waarvan herbouw van de locatie van het voormalige jeugdhonk deel kan uitmaken

Om dit toekomstperspectief te realiseren zijn grootschalige ingrepen nodig in het tussen de Schiedamseweg en 2^e Schansstraat gelegen deel van het plangebied.

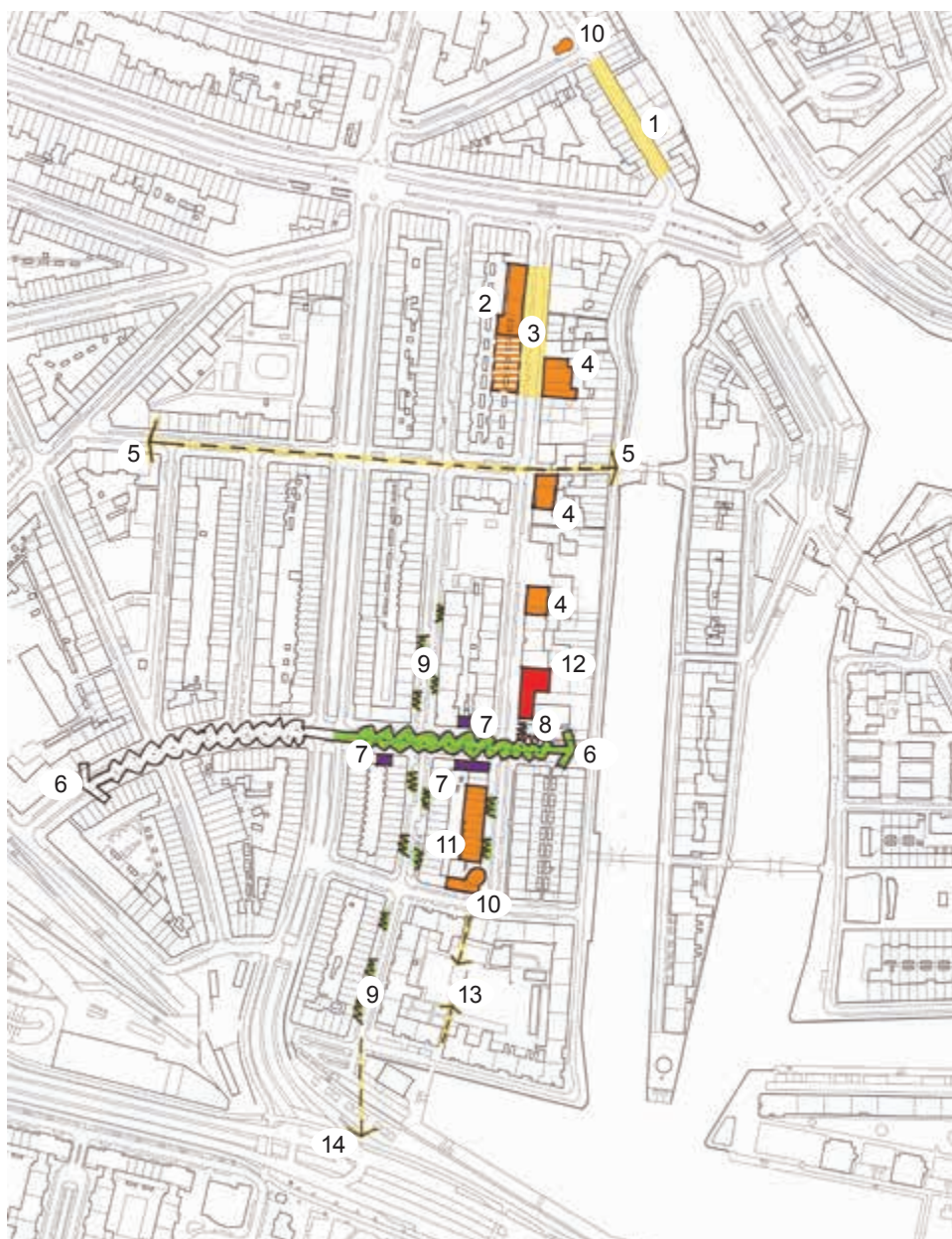
Het betreft onder andere de realisatie van een volwaardig Schans Watergeusplein, dat aan alle zijden wordt begrensd door voorgevels. Hiervoor is het noodzakelijk dat zowel het restant van het bouwblok aan de 1^e Schansstraat wordt gesloopt als een deel van het zuidelijker deel van dit bouwblok.

Aan de 1^e Schansstraat ten behoeve van het plein zelf. Het zuidelijker deel van het bouwblok ten behoeve van vervangende nieuwbouw, die met een voorgevel aan het plein zal grenzen. Daarnaast betreft het het op zorgvuldige wijze opknappen van het beeldbepalende bouwblok dat ligt

tussen de Schans en Watergeusstraat en dat de noordzijde van het nieuwe plein zal begrenzen.

Het ingrijpend opnieuw inrichten van de aangrenzende buitenruimte in bijvoorbeeld de Watergeusstraat heeft pas zin als deze grootschalige ingrepen zijn gerealiseerd

In de overige delen van het gebied zijn met kleinschaligere ingrepen al positieve effecten te bereiken en kunnen verbeteringen van de inrichting van de buitenruimte van bijvoorbeeld de Mathenesserdijk in het noordelijk deel en de 2^e Schansstraat in het zuidelijk deel gaan werken als katalysator voor particuliere initiatieven, die eveneens zullen bijdragen aan het eerder geschetste toekomstperspectief van een levendige stadsbuurt. In hoofdstuk 5 wordt hierop verder ingegaan.



Ingrepen op korte en middellange termijn

1. herinrichting Mathenesserdijk
2. portiekgewijze aanpak cultuur historisch waardevol woningbouwcomplex
3. op 2 afgestemde onderhoudswerkzaamheden in de buitenruimte
4. Schilonderhoud door Havensteder
5. kleine verbeteringen oost-westverbinding met Dakpark en historisch Delfshaven
6. continuïteit sfeer westelijk deel 2e Schansstraat tot historisch Delfshaven
7. interessante buurtfuncties langs 2e Schansstraat
8. vergroening gemaal
9. uitbreiding geveltuinen
10. realistisch perspectief molenstompen
11. mogelijke kluswoningen
12. mogelijke locatie voor zelfbouw of uitbreiding Burgerweeshuis
13. toegankelijkheid binnenterrein Middenkous
14. Watergeusstraat goed verbinden met Westzeedijk



mogelijke locatie voor zelfbouw of uitbreiding Burgerweeshuis



vergroenen uitstraling gemaal



nieuwe inrichting die recht doet aan historische karakter

5. Korte termijn kansen

Omdat grootschalige ingrepen rondom het Schans Watergeusplein voorlopig op zich laten wachten komt de focus voor de korte en middellange termijn te liggen op het noordelijk deel rondom de Mathenesserdijk en, het zuidelijk deel van het plangebied grofweg ten zuiden van de 2^e Schansstraat en de Schans ten Noorden van de 1^e Schansstraat, waar Havensteder van plan is om portieksgewijs het historische woningbouwcomplex aan te pakken. Immers deze ingrepen die ook deel uitmaken van het in het vorige hoofdstuk besproken gewenste toekomstperspectief zijn in ruimtelijke zin niet afhankelijk van de reconstructie van de omgeving van het Schans Watergeusplein.

Omgeving Mathenesserdijk

De positieve invloed van het opknappen van de Fabriek zou zich moeten voortzetten tot de nog leegstaande winkel- en/of bedrijfsruimten. Een opknapbeurt van de straat die recht doet aan het historisch karakter van dit deel van het beschermde stadsgezicht van historisch Delfshaven zal hier in positieve zin aan bijdragen. Daarnaast is een realistisch perspectief voor de Molenstomp gewenst.

Omgeving 2^e Schansstraat

Gesprekken met bewoners over de wijze waarop deze verbinding tussen historisch Delfshaven en het Dakpark kan worden voorzien van een meer continue sfeer en uitstraling zouden kunnen worden benut als eerste stap in een proces van gentrification, dat zich kan uitstrekken van de 2^e Schansstraat tot aan de Westzeedijk.

Kansrijke ontwikkelingen, die hiervan zouden kunnen profiteren zijn:

- Vestiging van voor de buurt interessante initiatieven in de winkel/bedrijfsruimten langs deze route
- Uitbreiding hoeveelheid geveltuinen in aangrenzende straten
- Kluswoningen in corporatiebezit in zuidelijk deel van de Schans
- Beter verbinden Watergeusstraat met Westzeedijk voor voetgangers
- Benutten locatie leegstaand jeugdthuis als mogelijke zelfbouwlocatie voor enthousiaste nieuwe bewoners of uitbreiding Burgerweeshuis
- Toegankelijkheid binnenterrein Middenkous
- Vergroenen uitstraling gemaal op de straathoek met de Schans
- Realistisch perspectief molenstomp

Aanpak experimentele woningbouw door Havensteder

De portieksgewijze aanpak van het historische woningbouwcomplex aan de Schans, die zich in eerste richt op de huidige bewoners, maar ook interessant is om bijvoorbeeld studenten naar het gebied te trekken, schept kansen voor dit deel van de wijk.

Eind 2014 is Havensteder van plan om te starten met een grootschalige aanpak van de eerste 5 portieken aan de zijde van de Schiedamseweg. Van belang hierbij is dat door het afstemmen van reeds geplande onderhoudsprojecten in de buitenruimte of in de ondergrond hierop aanvullend op eenvoudige wijze de openbare ruimte kan worden aangepakt.

