



HERZIEN RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

- Vaststellen van bijgaand gebiedsambitiedocument Tarwebuurt

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Om de ontwikkeling van de Tarwebuurt te kunnen voortzetten is vaststelling van het gebiedsambitiedocument conform het besluitvormingsmodel ruimtelijke ontwikkelingen noodzakelijk.

Aanleiding herzien raadsvoorstel

Gebleken is dat het gebruik van het woord 'autoluw' in paragraaf 3.3 van het gebiedsambitiedocument Tarwebuurt geen juiste beschrijving is van wat beoogd wordt. Paragraaf 3.3 is daarom aangepast en het gebiedsambitiedocument wordt met dit herziene raadsvoorstel opnieuw aangeboden. Verder zijn er geen wijzigingen.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

- Nationaal Programma Rotterdam Zuid
- Handelingsperspectief Tarwewijk 2023

Toelichting:

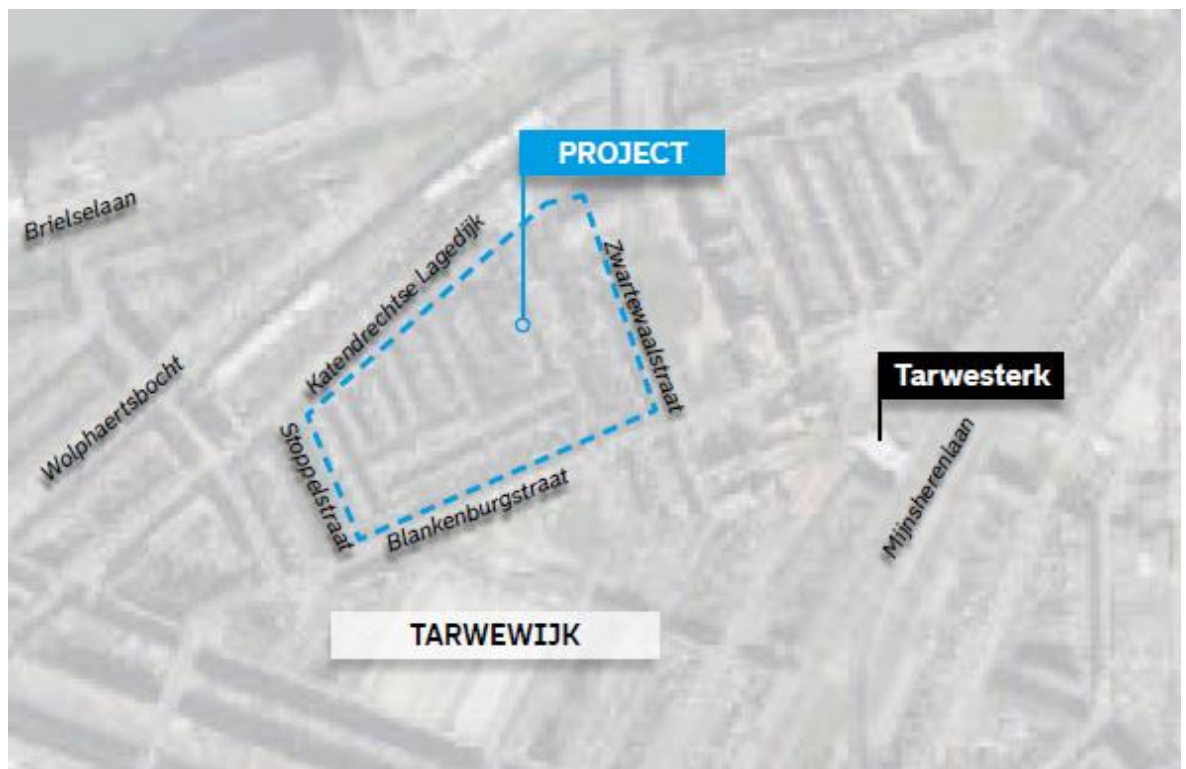
1.1 Aanleiding

De aanleiding voor dit gebiedsambitiedocument is het initiatief van Woonstad om de bouw- en woontechnische kwaliteit van haar bezit in de Tarwebuurt te onderzoeken. De conclusie van Woonstad is dat de buurt funderingsproblemen kent. In een participatietraject met de bewoners en Woonstad is geconcludeerd dat sloop het beste scenario is. In par. 1.5 van dit raadsvoorstel wordt het participatietraject nader beschreven. In 2020 hebben Woonstad Rotterdam en de gemeente Rotterdam gezamenlijk een stedenbouwkundige verkenning laten op stellen. Deze is vervolgens doorvertaald naar dit voorliggende gebiedsambitiedocument.



1.2 Projectgebied

Het projectgebied omspannt grofweg de Katendrechtse Lagedijk aan de noordzijde, de Blankenburgstraat aan de zuidzijde, de Zwartewaalstraat aan de oostzijde en de Stoppelstraat aan de westzijde. De woningbouwopgave beperkt zich tot het bezit van woningcorporatie Woonstad uit de jaren '20 en '30 van de 20e eeuw. Het deel van de buurt dat al in de stadsvernieuwing is aangepakt wordt buiten beschouwing gelaten voor de nieuwbouw, maar deze straten worden wel meegenomen in de herinrichting van de openbare ruimte omdat ook in deze straten het riool vervangen zal worden. In één van de binnen gebieden staat een oud schoolgebouw (Polstrandstraat 13) die eigendom is van de gemeente en geen onderwijsfunctie meer heeft. Omdat uit de stedenbouwkundige verkenning (2020) is gebleken dat er met deze vernieuwingsopgave kansen zijn om dit gebouw beter te verankeren in de wijk, is besloten dit onderdeel te maken van de herontwikkeling. Ook aanwezig in het gebied is de Klaverjasvereniging die zich momenteel huisvest op het binnengebied waar ook de school zich bevindt: hiermee lopen gesprekken over verplaatsing.



1.3 Opgave

De essentie van de opgave betreft de sloop van 159 bestaande eengezinswoningen, de vervangende nieuwbouw van ca. 170 nieuwbouwwoningen en herbestemming van het oude schoolgebouw aan de Polstrandstraat 13. Daarnaast is er een rioolvervangingsopgave in de Tarwewijk en is er sprake van hittestress en waterproblematiek in de Tarwebuurt. Dit geeft aanleiding tot het herinrichten van de buitenruimte in de Tarwebuurt in combinatie met de nieuwbouw. Hierbij is de opgave: het creëren van aantrekkelijke, groene woonstraten met voldoende ruimte voor voetgangers en fietsers, waarbij duurzame mobiliteitsalternatieven worden gestimuleerd. De nieuwbouwwoningen zullen overigens aangesloten worden op het warmtenet.



De belangrijkste ambities voor het plangebied zijn:

- Koesteren van de bestaande tuindorpkwaliteiten;
- Transformatie schoolgebouw;
- Meer differentiatie in het woningaanbod;
- Toekomstbestendige woningen;
- Een (natuur)inclusieve buurt;
- Een voetgangers- en fietsvriendelijke omgeving;
- Duurzame mobiliteitsalternatieven worden gestimuleerd;
- Verminderen hittestress en oplossen waterproblematiek;
- Een goede ondergrondse inpassing van het gescheiden rioolstelsel en warmtenet.

1.4 Parkeren auto en fiets

Voor de parkeernormering dient te worden voldaan aan de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022. Daarnaast is het voor de Tarwebuurt de ambitie het parkeren zo veel als mogelijk geclusterd en op eigen terrein op te lossen, zodat de parkeerdruk in de openbare ruimte afneemt. Hierdoor kan meer plek worden gecreëerd voor goede (speel)stoepen en de vergroening in het straatbeeld. Ook wordt er voldoende inpandige ruimte voorzien voor het fietsparkeren, een harde eis vanuit de beleidsregeling over de parkeernormen.

1.5 Participatie

In 2021 is een participatieproces gestart door Woonstad. Hierin is eerst een onderzoek gedaan naar technische staat van de woningen en is een woonbelevingsonderzoek uitgevoerd onder de bewoners. Begin 2022 is er een bewonerscommissie opgericht die maandelijks overlegt. Zij wordt onafhankelijk begeleid. De bewonerscommissie heeft in gezamenlijkheid met woningcorporatie Woonstad twee sessies georganiseerd met de bewoners voor scenario sloop/nieuwbouw in juni en september 2023. Aansluitend hierop heeft Woonstad nog een derde bewonersbijeenkomst georganiseerd in september 2023 om nog meer vragen over de fasering en het ontwerp te bespreken. Er zijn verschillende huisbezoeken gedaan door Woonstad en er was in 2023 de mogelijkheid om twee keer in de week op spreekuur te komen.

In april 2024 is er een grote participatiebijeenkomst voor de hele buurt georganiseerd. Hier konden de bewoners van de Tarwebuurt meedenken en hun wensen uitspreken wat betreft de invulling van de buitenruimte en de bestemming van het oude schoolpand in de wijk. Woonstad gaat door met de participatie met bewoners die zullen terugkeren naar de nieuwbouw. De gemeente zal voor de gehele buitenruimte een participatieproces doorlopen met de hele buurt. Bewoners kunnen dan meedenken over de invulling van de buitenruimte.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De samenwerking tussen Woonstad en de gemeente voor realisering van het project zal worden geborgd in een anterieure overeenkomst. Er zal een Masterplan opgesteld worden dat wordt voorgelegd ter vaststelling aan uw raad. Daarnaast is voor de ontwikkeling van project Tarwebuurt een omgevingsplanwijziging noodzakelijk.



Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten

Bijlage(n):

1. Gebiedsgebiedsambitiedocument Tarwebuurt - Aangepast



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 december 2024

gelet op

- het Besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Rotterdam
- de sloop-nieuwbouw ontwikkeling van Woonstad Rotterdam in de Tarwebuurt

overwegende dat:

- de vervanging van het riool kansen biedt om tegelijkertijd de buitenruimte te verbeteren door vergroening, meer ruimte voor fietsers en voetgangers waardoor het woonklimaat verbetert
- de sloop-nieuwbouw een bijdrage levert aan de NPRZ-doelstellingen pijler wonen, zoals de verbetering van de leefkwaliteit en meer woningdifferentiatie

besluit:

het gebiedsambitiedocument Tarwebuurt vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,