

# Zuidrand Oud-Charlois

Een beter parkgebied als uitgangspunt voor verdichting in de wijkranden



Gebiedsambitiedocument



Gemeente  
Rotterdam

# Inhoudsopgave

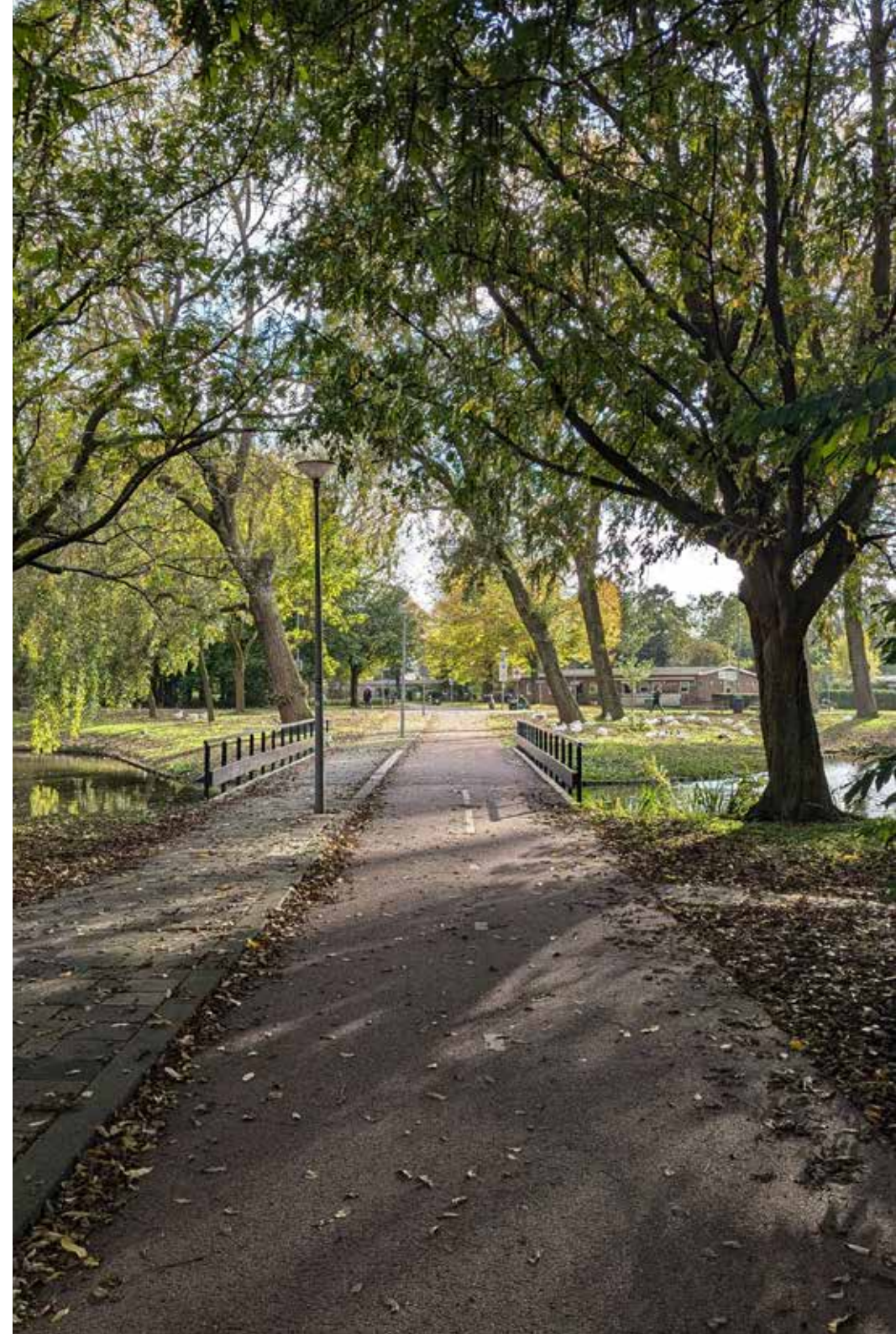
<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Opgave</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Gebiedsomschrijving</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Gebiedsambities</b>	<b>12</b>
	4.1 <b>Ambitie 1:</b> Versterken Zuiderpark	
	4.2 <b>Ambitie 2:</b> Cultuurhistorie als drager	
	4.3 <b>Ambitie 3:</b> Een logisch mobiliteitssysteem	
	4.4 <b>Ambitie 4:</b> Verdichting met meerwaarde	
	4.5 <b>Ambitie 5:</b> Inbedding van het voorzieningencluster	
<b>5.</b>	<b>Speelruimte</b>	<b>16</b>
<b>6.</b>	<b>Participatie en FAQ</b>	<b>19</b>
<b>7.</b>	<b>Risico's en vervolg</b>	<b>21</b>
<b>8.</b>	<b>Ontwikkelstrategie</b>	<b>22</b>

# Colofon

Dit gebiedsambitiedocument Zuidrand Oud-Charlois is opgesteld door het cluster Stadsontwikkeling, afdeling Ruimtelijk Ontwerp en Advies van de Gemeente Rotterdam.

Stedenbouw:	Rob Wouters Robin de Bruijn
Landschap:	Lisette de Jong
Wonen:	Niels Rovers
Vastgoed:	Laura Melissen
Maatschappelijke ontwikkeling:	Guido Noteboom Hendrik Posthouwer
Mobiliteit:	Joost Klimbie
GEX:	Pieter Smeets
Duurzaamheid:	Dorine van der Linden
Ecologie	Dennis Alberts
Wijkmanager	Marieke Smit
Projectleider:	Sharon Woodley Desirée Schouten

Verantwoording beeldmateriaal:  
Het beeldmateriaal opgesteld door de gemeente Rotterdam.



# 1. Inleiding

## Aanleiding

In de randen van Oud-Charlois en de Wielewaal spelen diverse opgaven en initiatieven op het vlak van woningbouw en maatschappelijk vastgoed. Bovendien wordt er nog gezocht naar aanvullende verdichtingsmogelijkheden in het kader van een reeds verstrekte Woningbouw Impuls Subsidie door het Rijk. (Zie: opgavedefinitie).

Tegelijk functioneert het tussenliggende stuk Zuiderpark ondermaats; het is versnipperd, slecht toegankelijk en mist gebruikswaarde. Belangrijkste oorzaak daarvoor is de plek van de auto. Nergens anders in Rotterdam worden twee wijken ontsloten dwars door een parkgebied. (Zie: gebiedsomschrijving).

Er ligt dus een kans om dit stuk Zuiderpark te verbeteren tot een kwalitatief, samenhangend en helder gedefinieerd parkgebied, dat vervolgens als uitgangspunt kan dienen voor stedelijke programmering en verdichting in de wijkranden.

## Opgave

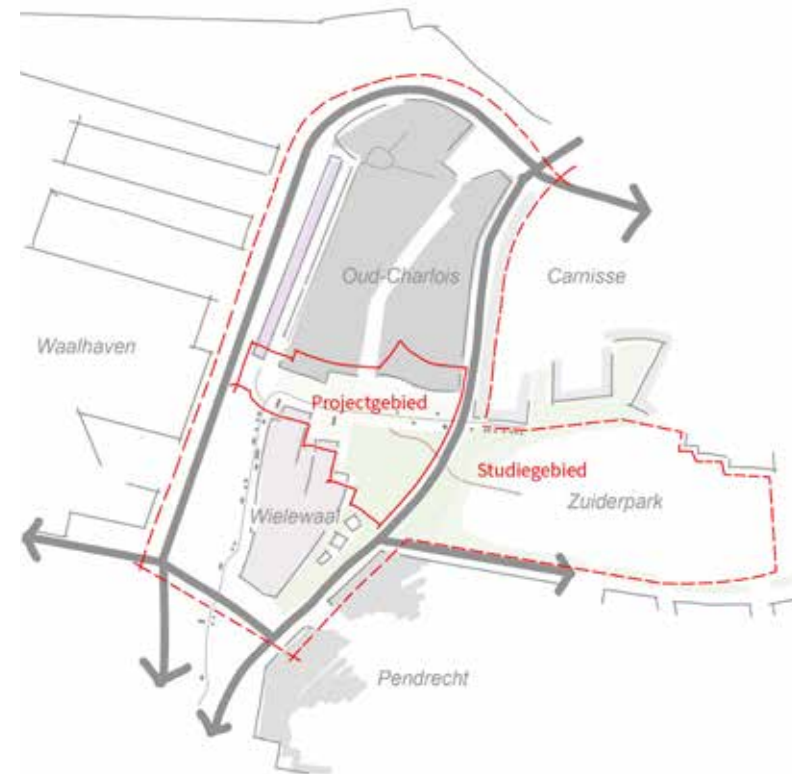
Door de parkruimte, het ontsluitingssysteem en de verdichtingsopgave in samenhang te beschouwen ontstaat een integrale gebiedsontwikkeling die meer oplevert dan de som der delen. Deze opgave vormt een uitwerking van de Koers op Zuid, waarin dit gebied is aangeduid als 'nieuwe ontwikkeling die bij moet dragen aan de bestaande stad' en waarin het Zuiderpark is aangeduid als verbeteropgave en 'randvoorwaarde voor verdere verdichting'.

## Locatie

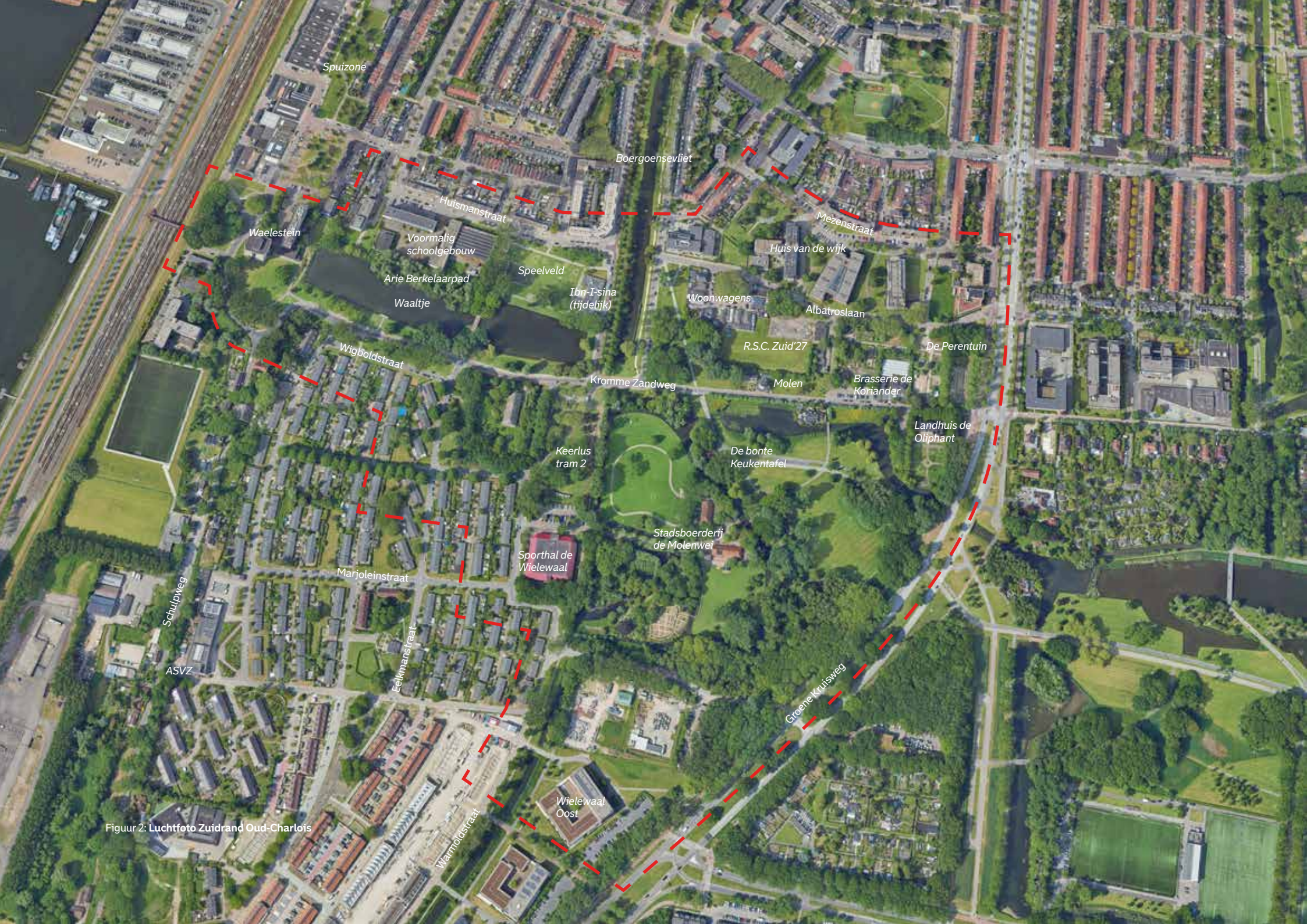
Het projectgebied ligt tussen de wijken Wielewaal en Oud-Charlois, tussen de Dorpsweg aan de oostzijde en de Waalhaven aan de Westzijde. De eerstelijns bebouwing rond het park vormt onderdeel van het projectgebied. Voor het studiegebied is de grotere ontsluiting relevant, van de Schulpweg tot de Doklaan.

## Leeswijzer

In dit document wordt het gebied beknopt beschreven, evenals de problematiek en centrale opgave. Daarnaast worden strategische doelen of ambities beschreven, die in de hierop volgende masterplanfase ruimtelijk en programmatisch moeten worden verkend.



Figuur 1: Afbakening project- en studiegebied



Figuur 2: Luchtfoto Zuidrand Oud-Charlois

# 2. Opgave

Hieronder wordt een nadere toelichting gegeven op de opgave. Welke dynamiek brengt het gebied in beweging? Hoe maken we het verschil hier? Voor wie doen we het en hoe draagt dit bij aan stedelijke doelen? En welke beperkingen spelen een rol?

## Opgaven Gemeente

- Er ligt op basis van een haalbaarheidsstudie (2023) een besluit tot een Clustering van diverse maatschappelijke voorzieningen in het voormalige schoolgebouw aan de Huismanstraat\*, dat tevens is aangewezen als toekomstig monument. De wijze waarop dit programma dient te worden ingepast hangt nauw samen met de visie op de context. Programma beslaat ten minste:
  - Een sporthal van 28x48m (ter vervanging huidige sporthal de Wielewaal)
  - Basisschool de Triangel inclusief kinderopvang, voorschoolse educatie en benodigde buitenruimte - in nabijheid en samen hang met bestaande openbare speelvoorzieningen.
  - Huis van de wijk
  - Aanvullende maatschappelijke voorzieningen zoals eerste lijnszorg
- In dit besluit zaten initieel ook 40 woningen. Dit programma wordt echter geschaard onder de opgave de wijkranden van Oud-Charlois en de Wielewaal te verdichten met ca. 200 woningen. Voor deze opgave is een Woningbouw Impuls subsidie (WBI) toegekend onder de koepel Noordrand Zuiderpark. Deze opgave is ook aangeduid in de Koers op Zuid onder de titel 'nieuwe ontwikkeling die bijdraagt aan de stad'. Ontwerpend onderzoek moet uitwijzen hoeveel woningen hier kunnen worden gerealiseerd en hoe die best worden ingepast. Op basis van de behoeften zien we hier met name kansen voor ouderenwoningen en woningen voor gezinnen.
- In de Koers op Zuid is het Zuiderpark voordelig voor verdere verdichting in de wijken. De kwaliteit, het karakter en de toegankelijkheid zouden moeten worden versterkt en het Zuiderpark zou beter moeten worden verbonden met de dijk- en Spuizone. Bij verdichting in de wijkranden moet worden gestuurd op adressen naar het groen. Zoals beschreven in het Masterplan Zuiderpark (2001)

## Wensen uit het gebied

Het Jaar-Actieplan van deelgemeente Oud-Charlois-Wielewaal(2024) agendeert de volgende punten;

- 2.2.3 Ontwikkel in afstemming met de wijkraad en een aantal bewoners een visie 'Rand Zuiderpark / doortrekken Zuiderpark over Kromme Zand weg / autoluwe zone'
- 3.1 Geen sluipverkeer een rustigere woonwijk i.p.v. doorgangswijk
- 3.2.3 Vertraagde project 'Ontsluiting Wielewaal' versnellen. Essentieel voor een nieuwe wijk en dus zorgen dat er voldoende geld beschikbaar is
- 4.3.3 Huismanlocatie toekomstplannen doorzetten en participatie samen met wijkraad vormgeven.

### Voorwaarden voor toegekende WBI subsidie

Het moet gaan om nieuwe woningen, waarvan minimaal 66% in het betaalbare segment (Sociaal/midden) vallen waarbij de bouw moet zijn gestart vóór september 2030. Deze eis sluit aan bij de gemeentelijke woonvisie die streeft naar een onderverdeling van 25% sociaal, 40% middensegment en 35% hoger segment.



Figuur 2: Externe initiatieven/wensen

### Overige initiatieven/wensen/vraagstukken

Aanvullend op deze opgaven spelen in het gebied diverse vraagstukken en initiatieven, veelal vanuit lokale stakeholders;

1. Onderzocht wordt of op de locatie Huismanstraat in plaats van een reguliere sporthal ook een grotere sporthal van 35x48m (Zelfde formaat als de Wielewaal) ruimtelijk inpasbaar is i.v.m. in stand houden van de huidige capaciteit op Zuid;
  2. Woonstad Rotterdam wil bestaande grondposities aan het Albatrospad/ Mezenstraat graag activeren om sociale woningen te realiseren.
  3. Sustain wil graag het notariskantoor op de hoek Mezenstraat/Dorpsweg slopen om woningen te realiseren, al dan niet gecombineerd met het notariskantoor.
  4. ERA contour is in opdracht van Woonbron bezig met vervangende woningbouw aan de Aalscholverstraat.
  5. Positie De Perentuin herbeschouwen o.b.v. Masterplan Zuiderpark (2001). (ASVZ), huurcontract is verlopen.
  6. Positie Buurttuin (Tante Sjaar) te overwegen i.r.t. verplaatsing huis van de wijk.
  7. Verdichtingsmogelijkheden van woonwagens op het woonwagenvak Albatrosaan.
  8. Toegankelijkheid Kinderboerderij en Cultuurhistorische Plantentuin te verbeteren in de richting van de Wielewaal.
  9. Biotopverbetering van de Molen de Kromme Zandweg. Beoordeeld als 'slecht' (inventarisatie provincie ZH, 2010).
  10. Hef wonen wil in de toekomst Waelenstein herontwikkelen. Deze visie moet een eventuele herontwikkeling van kaders voorzien.
  11. Kwalitatieve en oversteekbare Boergoensevliet vanuit de Visie (Stichting Charlois aan de Vliet)
  12. Doortrekken tram 2 richting Charloisse Poort of Pendrecht waardoor de keerlus overbodig zou worden. (KoZ/Plan toekomstvast tramnet 2030)
- Binnen Zuidrand Oud-Charlois moet worden onderzocht of- en hoe deze initiatieven inpasbaar kunnen bijdragen aan een beter parkgebied en herdere wijkrand.

## Waarmee maken we het verschil

- Integrale benadering park, bebouwing en infrastructuur op gebiedsniveau
- Verduidelijking van een diffuse parkstructuur en -rand
- Benutten van de energie uit de bouwopgaven om knelpunten in de bestaande stad te agenderen en aan te pakken.
- Samenhangende benadering diverse opgaven voor woningbouw en maatschappelijk vastgoed
- Zorgvuldige participatie met alle stakeholders in het gebied

## Voor wie doen we dit

- Rotterdamse woningzoekenden
- Bewoners van de wijken de Wielewaal en Oud-Charlois,
- Zuiderparkgebruikers.



Figuur 3: Thuis op Zuid in je wijk (Koers op Zuid)



Figuur 4: Groen, gezond en verbonden (Koers op Zuid)

## Bijdragen aan stedelijke doelen

Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid werkt onder vijf pijlers aan het verbeteren van de leefbaarheid en kansen voor bewoners van Rotterdam Zuid. Deze opgave draagt bij aan 5 van de 6 pijlers:

1. Onderwijs: De Triangel centraal tussen 2 wijken in een groene omgeving
2. Wonen: Hogere woon- en verblijfskwaliteit, meer woningen
3. Veiligheid: een (verkeers)veiliger Zuiderpark, meer plek voor ontmoeting
4. Cultuur: Centraal en polyvalent Huis van de wijk, kinderboerderij
5. Sport en gezondheid: Een nieuwe sporthal en centrale buitensportvoorzieningen in een groene omgeving

De omgevingsvisie Rotterdam beschrijft 5 doelen voor Rotterdam. Deze opgave draagt bij aan 4 van de 5 doelen:

1. Gezond: een betere groene parkomgeving met minder sluipverkeer
2. Inclusief: aanvullend woningaanbod en programma dat de wijk versterkt, toegankelijke openbare ruimte voor iedereen
3. Duurzaam: hergebruik van bestaand vastgoed, versterking ecologische structuur, versterken biodiversiteit
4. Compact: binnenstedelijke verdichting, dubbel ruimtegebruik

Daarnaast draagt het bij aan de hoofdkeuzen van de Koers op Zuid 2040, als uitwerking van de omgevingsvisie:

1. 'Een verbonden, groen en gezond Zuid', "groen dichterbij", en de hoofdinfrastructuur wijzigen in "van barrière naar verbinder".
2. Gevarieerde woningvoorraad incl. toekomstbestendigheid en verduurzaming woningvoorraad
3. Waalhaven als 'haven voor de stad', incl. Creëren van "fysieke verbindingen".

De opgave draagt bij aan het Toekomstperspectief groen-blauw 2050:

1. Het verbeteren van de leefkwaliteit. Een aantrekkelijke stad voor iedereen in gebruik, gezondheid en ontmoeten
2. Een klimaatbestendige stad die bijdraagt aan de waterveiligheid, waterberging en hittestress in de stad
3. Een vitaal ecologisch systeem van verbonden parken en landschappen



# 3. Gebiedsomschrijving

## Lommerrijk en historisch

Het westelijk deel van het Zuiderpark is een Lommerrijk groengebied tussen de wijken Oud-Charlois en de Wielewaal met enkele gewaardeerde voorzieningen (speelveld, kinderboerderij, Brasserie Koriander, de Bonte Keukentafel). Bijzonder aan het gebied is de inpassing van de historische relictten zoals het Waaltje, de Kromme Zandweg en aanpalende cultuurhistorische bebouwing zoals de molen en enkele monumentale boerderijen in het verder kunstmatig vormgegeven Zuiderpark. Het gebrek aan vormgeving laat zich ook voelen - het gebied is vooral een verzameling plekken..

## Lokale werking

In tegenstelling tot het centrale deel van het Zuiderpark en de Valkeniersweide heeft dit parkdeel een meer lokaal dan stedelijk karakter, doordat het gebied aan de Westzijde hard wordt begrensd door een spooreplacement en de Waalhaven, en aan de oostzijde van het centrale Zuiderpark wordt afgesneden door de Dorpsweg. Daardoor wordt dit parkgebied vooral gebruikt door bewoners van aangrenzende wijken. Het parkgebied is grofweg 900 meter lang en versmalt van 500m breedte aan de oostzijde naar 150m aan de westzijde. Daarmee is de omvang op het smalste punt vergelijkbaar met de Valkeniersweide en vormt het park in potentie een verbindende schakel tussen de Oud-Charlois en de Wielewaal.



Figuur 4: Kromme Zandweg langs het Waaltje - begin 1900



Figuur 5: Molen & de Kromme Zandweg - heden



Figuur 6: Zuidrand Oud-Charlois in het Masterplan Zuiderpark

## Park zonder hart

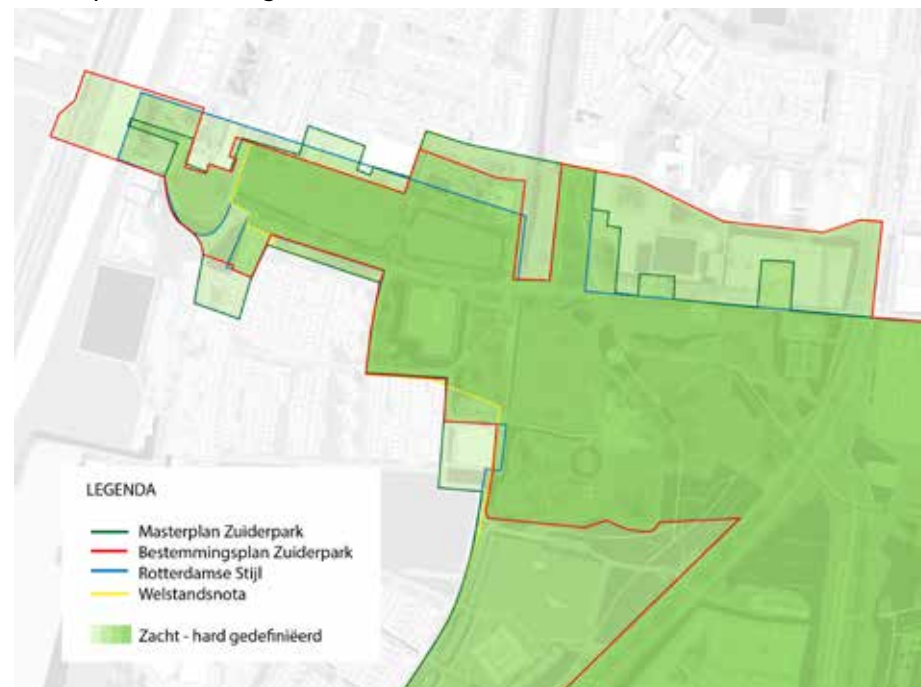
De centrale ontmoetingsfunctie van het parkgebied wordt echter teniet gedaan doordat de auto-ontsluiting van beide wijken dwars door het park loopt. Daarmee vormt het asphalt een barrière tussen het noordelijk en zuidelijk parkdeel. Dit wordt verder versterkt door waterstructuren als het Waaltje en de Boergoensevliet. Die laatste loopt haaks hierop als een stedelijke singel in het gebied door en verdeelt het park ook in een oostelijk- en westelijk deel. In het hart van het gebied kruisen beide structuren en ligt bovendien een tramlus en sporthal met parkeerterrein. De auto is er bepalend en maakt dat er eigenlijk geen sprake is van één park met een doorlopende padenstructuur, maar van 4 afzonderlijke kwadranten met ieder eigen karakteristieken.



Figuur 7: Barrières, Kwadranten en randen

## Onduidelijke definitie

Andersom wordt het park maar matig gevoed door de omliggende buurten; paden missen continuïteit en kwaliteit, parkranden zijn niet eenduidig en soms zelfs van het park afgekeerd (Waelestein, schoolgebouw Huismanstraat, woonwagenveld, ...). In de parkrand liggen ook diverse afgesloten terreinen (schoolgebouw Huismanstraat, R.S.C. Zuid'27, Perentuin, Arie Berkelaarpad,...), wat de toegankelijkheid van het park beperkt en onduidelijkheid geeft over wat park is en wat niet. Dit maakt het moeilijk een eenduidige contour rond het gebied te trekken. Illustratief hiervoor is de afbakening van dit deel van het Zuiderpark - die is in geen twee beleidskaders hetzelfde.



Figuur 8: Parkcontour in diverse beleidskaders

### Noordwest– Verzameling van plekken en objecten

Bevat met de woonbebouwing aan de Huismanstraat een aanzet tot een heldere parkrand die door het voormalige schoolgebouw, het blok tussen het Schulpplein en de Verboomstraat en Waelestein wordt vertoebeld.

Het parkgebied bestaat er uit een verzameling van gebouwen en plekken die allemaal kwaliteit of potentie hebben, maar weinig relatie met elkaar hebben; Het Waelesteincomplex, het voormalige schoolgebouw, het speelveld, de door oud-bewoner Arie Berkelaar gecreëerde moerastuin en tot slot de naamgever van het gebied; het Waaltje, die het mogelijk maakt dat alles in één blik te vangen is.

### Noordoostelijk – Geprogrammeerd park

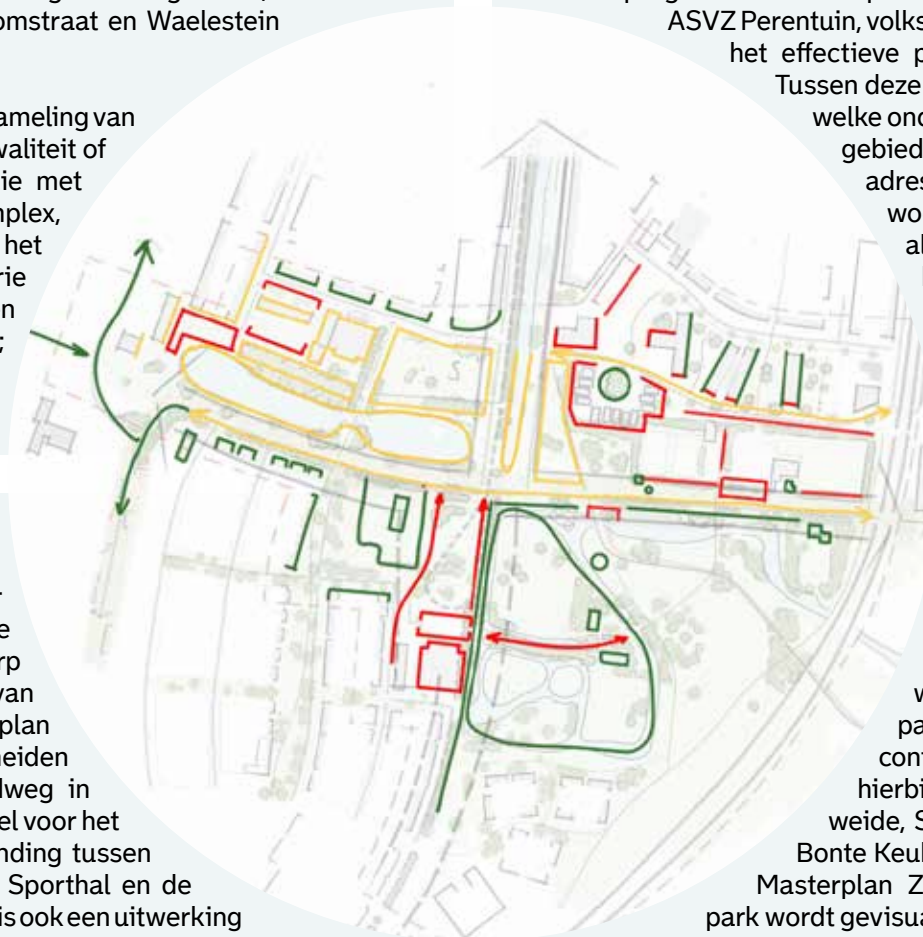
Bestaat uit twee delen; een randzone met gebouwen in het groen en een zone met programma's in de parkrand; De Woonwagens, R.S.C. Zuid'27, ASVZ Perentuin, volkstuintjes, ... ze werken als barrière tussen het effectieve parkgebied en de aangrenzende wijk. Tussen deze twee zones ligt tevens de Albatroslaan, welke onderdeel vormt van het eerder genoemde gebiedsontsluiting-systeem en enkel een adres vormt voor de R.S.C. Zuid'27 en het woonwagenvak. Ook hier werkt de weg als barrière; de ruimtelijke structuren van beide delen sluiten niet op elkaar aan.

### Zuidwest – De Wielewaal

Is nauwelijks 'park' meer maar woongebied met tuindorpse kwaliteiten. Is op dit moment onderwerp van gebiedsontwikkeling op basis van een vastgesteld stedenbouwkundig plan (2017) wat o.a. voorziet in bescheiden verdichting langs de Kromme Zandweg in een passende maat en schaal. Obstacle voor het stedenbouwkundig plan en de verbinding tussen kwadranten 1 en 4 is de bestaande Sporthal en de keerlus van tram 2. In het plan uit 2017 is ook een uitwerking opgenomen waarin de sporthal is en de wijk zorgvuldig wordt afgerond.

### Zuidoost - Zuiderpark

Bestaat uit het Zuiderpark, een park met een herkenbare structuur van landschappelijke elementen, waterstructuur en een ruim opgezette parkpromenade. De uitstraling en continuïteit van de hoofdstructuur staan hierbij centraal. Het kwadrant bevat een weide, Stadsboerderij de Molenwei en café de Bonte Keukentafel. Dit is het enige deel dat in het Masterplan Zuiderpark (2001) echt als ontworpen park wordt gevisualiseerd.



Figuur 9 Kwadrantbeschrijving en detail SWOT



Figuur 10 Noordwestelijke Kwadrant met het Waaltje en het schoolgebouw en Waelestein



Figuur 11 Noordoostelijke kwadrant het Woonwagenkamp en de appartementen aan de Albatroslaan



Figuur 12 Zuidwestelijk kwadrant met de Wielewaal en de Sporthal

Figuur 13 Zuidoostelijk kwadrant met het Zuiderpark en de Molen

# 4. Ambities

## 1. Versterken Zuiderpark



De centrale ambitie is het ontwikkelen van een samenhangende en aantrekkelijke parkomgeving. De zone die nu het gebied opdeelt moet juist het hart vormen waar spelen en ontmoeten centraal staat. Deze kwaliteitsimpuls versterkt de betekenis in het ruimer netwerk voor zowel bewoners, planten als dieren, en is voorwaardelijk voor verdichting. De inrichting bouwt voort op bestaande kwaliteiten en principes uit het masterplan (2001). Zo vormt het doortrekken van de Zuiderparkpromenade vormt een cruciale schakel in de verbinding van buurten.

## 2. Cultuurhistorie als drager



Het Zuiderpark is een vormgegeven gebruikspark met veel ruimte voor natuur en recreatie. Het westelijk parkdeel onderscheidt zich juist doordat de Kromme zandweg als cultuurhistorische lintstructuur in het park is ingebed. Ambitie is de Kromme Zandweg terug in zijn kracht te zetten als een landschappelijke drager voor fietsers, voetgangers en in bestemmingsverkeer. Daarvoor moet de barrièrewerking, impact en ruimteclaim van het autoverkeer in het gebied tot een minimum worden beperkt en het wegprofiel worden versmald. Grijs wordt zo groen en bestaand groen krijgt meer gebruikswaarde.

## 3. Een logisch mobiliteitssysteem



Een afwaardering van de Kromme Zandweg naar een fietsstraat voor bestemmingsverkeer vergt een principiële wijziging in het ontsluitingssysteem. Ambitie is de wijken te ontsluiten door de bestaande wijken in plaats van door het park, om hardrijdend doorgaand verkeer te verminderen en bewoners meer rekening moeten houden met elkaar. Randvoorwaarde hiervoor is dat de Wielewaal van een volwaardige eigen ontsluiting op de Korperweg is voorzien. Ook de positie van het openbaar vervoer en halteplaatsen moet worden bekeken in samenhang met de toekomstige structuur van het gebied.

## 4. Verdichting met meerwaarde












Ambitie is om de nieuwbouw van ca. 200 woningen en aanvullende voorzieningen in te zetten om eenduidige en samenhangende parkranden te creëren, het park logischer met de aangrenzende wijken te verbinden en de sociale controle te vergroten. De programmering en inpassing moet de ruimere omgeving ten goede komen en het netto parkareaal zo min mogelijk aantasten. Een goed ingepaste parkeeroplossing buiten de openbare ruimte is daarvoor voorwaardelijk.

## 5. Inbedding van het voorzieningencluster



Ambitie is de ruimtelijke inpassing van het geplande cluster maatschappelijke voorzieningen meer af te stemmen op de toekomstige context en zo te komen tot een betere inbedding. Maatschappelijke programmering in de parkrand langs de Huismanstraat werkt verbindend tussen de Wielewaal en Oud-Charlois en kadert in het Masterplan Zuiderpark. Clustering vergroot mogelijkheden voor dubbelgebruik en versterkt de herkenbaarheid, maar moet vooral leiden tot een fijne plek waar bewoners graag samenkomen.



- |                                                                                       |                                     |                                                                                       |                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|  | Versterkt Zuiderpark                |  | Inbedden voorzieningencluster |
|  | Cultuurhistorie als drager          |  | potentiele ontmoetingsplekken |
|  | Zuiderpark promenade                |  | Logische mobiliteitssysteem   |
|  | Verbindende programmazone           |  | Wandelroutes                  |
|  | Zoekzone verdichting met meerwaarde |  | Dorpsweg                      |

Figuur 14: Schematische raamwerkkaart / stapeling ambities

# 5. Speelruimte

Voor de masterplanfase is ter uitwerking een speelruimtekaart opgesteld. Hierin kan onderscheid worden gemaakt in harde (initiatieffase of verder) en zachte ruimte (kansrijke locaties voor programma van enig omvang). Uitgangspunt is duidelijk gedefinieerd en samenhangend parkgebied waarin het historische karakter van de Kromme Zandweg centraal staat.

## Parkruimte

Een helder afgebakende parkruimte, die duidelijke principes hanteert voor de diverse deelgebieden;

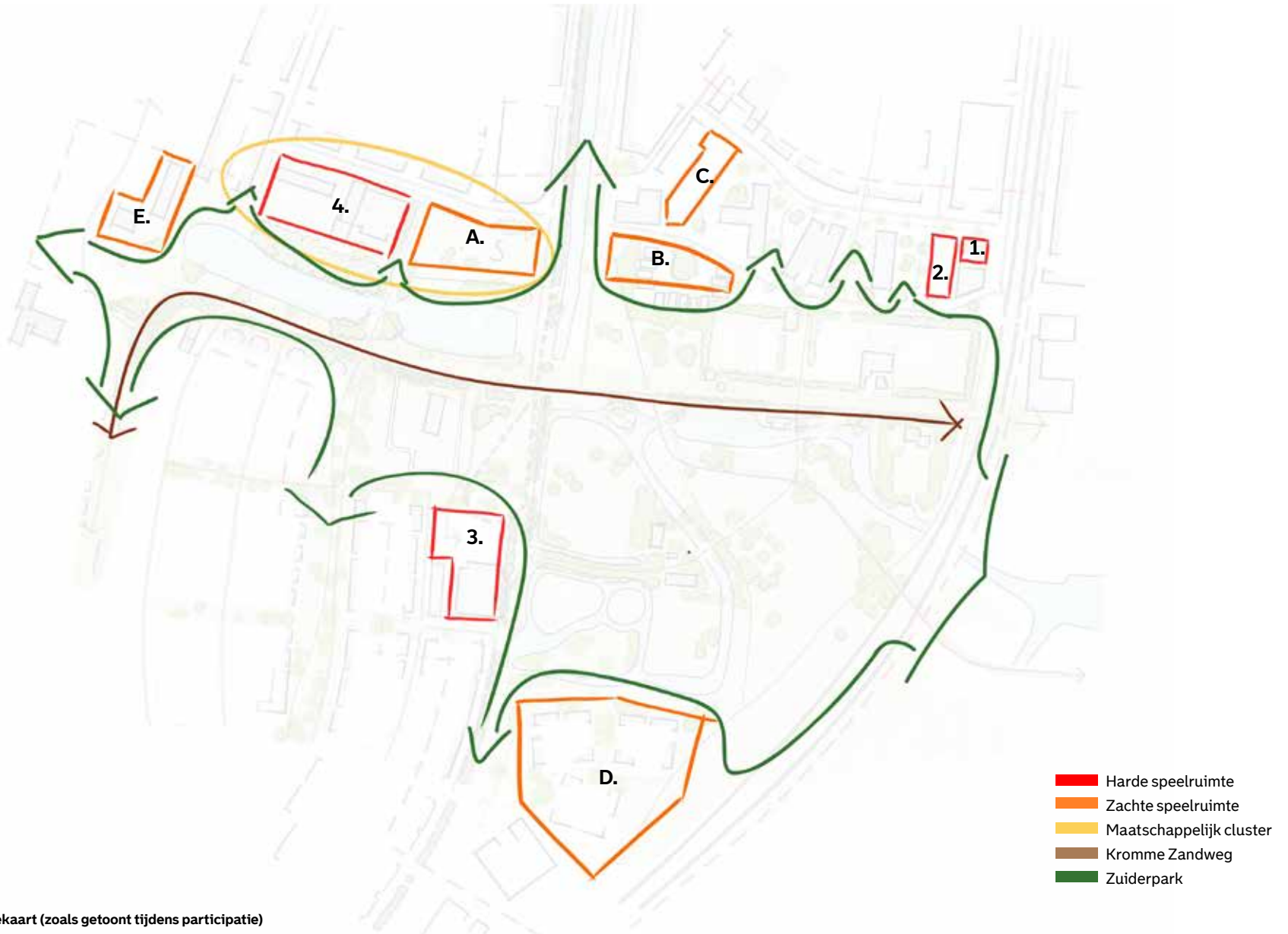
- Het Zuiderpark zelf, met een krachtige hoofdstructuur, een centrale speelvoorziening, een duidelijke afbakening en logische routes en entrees
- De Boergoensevliet: Een historische groen-blauwe structuur met een duidelijke vormgeving als verbinding vormt tussen het Zuiderpark en Oud-Charlois
- Het Waaltje: Een historische groen-blauwe structuur ontstaan uit een dijkdoorbraak die de schakel tussen stad, park en haven vormt
- De Kromme Zandweg: Een historische structuur als belangrijke oost-west verbinding in het gebied
- De geprogrammeerde zone, met o.a. de R.S.C. Zuid'27 het tuincentrum en brasserie de Koriander. Een gebied met geprogrammeerde parkkamers die één centrale gemeenschappelijke parkeervoorziening krijgen en waarin ten minste één fijne en royale verbinding tussen wijk en het park wordt gecreëerd.

## Harde speelruimte (initiatieffase of verder)

1. Notariskantoor Vermeul - privaat bezit, hier speelt een sloop-nieuwbouw initiatief (Sustain) ruimte voor ca. 25 Woningen - februari 2024 gepresenteerd aan de wijk.
2. Albatroslaan – privaat bezit (Apostolisch genootschap). ERA-contour in opdracht van Woonbron. 34 sociale woningen ter compensatie voor Carnisse eiland. - februari 2024 gepresenteerd aan de wijk.
3. Sporthal de Wielewaal (na verplaatsing)/tramlus – Gemeentelijk eigendom Ca. 50 woningen - reeds opgenomen als optie in het vastgesteld stedenbouwkundig plan voor de Nieuwe Wielwaal (oktober 2016).
4. Schoolgebouw Huismanstraat - Gemeentelijk eigendom en toekomstig monument. Ontwikkellocatie voor een maatschappelijk cluster - Oktober 2023 gepresenteerd aan de wijk.

## Zachte speelruimte (nader te onderzoeken)

- A. Speelveld Huismanstraat (inclusief locatie huidige tijdelijke schoolgebouw Ibn I Sina). Gemeentelijk eigendom. Potentiële wissellocatie voor maatschappelijke voorzieningen die anders achter het schoolgebouw aan de Huismanstraat zouden moeten komen. Gewaardeerde speelvoorziening door zowel wijk als toekomstige school, dus vergt zorgvuldige behandeling.
- B. Zone HPC/woonwagenpark: Eigendom gemeente & woonstad. Suboptimaal ingepast Woonwagenpark & restruimte. Nader te onderzoeken locatie voor optimalisatie/ontwikkeling.
- C. Mezenstraat: Gedeeld eigendom gemeente/Woonstad. Potentiële ontwikkellocatie.
- D. Wielewaal Oost: Eigendom gemeente - Potentiële verdichtingslocatie door gestapeld programma toe te passen in plaats van grondgebonden woningen.
- E. Waelenstein: Eigendom Hef Wonen. Bestaand complex met suboptimale ruimtelijke inpassing. Geén verdichtingslocatie, wel cruciaal om deze hoek van het park beter te integreren in het geheel.



Figuur 15: Speelruimtekaart (zoals getoont tijdens participatie)

# 6. Participatie en FAQ

Het opstellen van een ambitiedocument is een kans gebleken om vroegtijdig en op strategisch niveau met alle verschillende stakeholders in het gebied in gesprek te treden.

De verschillende opgaven in het gebied zijn op de openbare wijkraadvergadering van 27 maart 2025 gedeeld met bewoners (jongvolwassenen tot senioren) en stakeholders (Kinderboerderij, de molenaar,...), net zoals de gemeentelijke SWOT en de eerste aanzet tot gebied brede ambities. Daarna is bewoners gevraagd om hun indruk van het gebied en hun mening over de ambities. Het verslag van deze avond is als bijlage bijgevoegd.

## Belangrijkste reacties

- De gemeentelijke SWOT kreeg veel bijval vanuit bewoners.
- Met name de parkambities werden hoog gewaardeerd; er is behoefte aan duidelijke parkgrenzen en goede groene verbindingen
- Versterking van de cultuurhistorische waarden en een ander mobiliteitssysteem zijn nodig. De kruising Kromme Zandweg, Boergoensevliet en Zuiderpark wordt gezien als een groot aandachtspunt
- De steun voor programmatische toevoegingen (woningbouw en maatschappelijke voorzieningen) was beperkt.
- Als het ging om programmatische toevoegingen zoeken bewoners naar mogelijkheden om het gekende/gewaardeerde parkgebied zo min mogelijk aan te tasten. Locaties buiten de huidige speelruimte worden geopperd: Prokino, Wielewaal Oost, rand Dorpsweg, Perentuin...)
- Veiligheid werd door bewoners als een belangrijk aandachtspunt naar voren gebracht, met name in de omgeving van de huidige sporthal en op de parkeerterreinen. Er zijn zorgen geuit over de huidige situatie, waarbij bewoners hebben gevraagd om maatregelen die de veiligheid in dit gebied kunnen verbeteren.

- Qua woningbouw bestaat vooral behoefte aan mogelijkheden tot doorstroming: appartementen in het middensegment met goede terrassen.
  - Programmatisch leidt vooralsnog vooral de sporthal tot weerstand bij bewoners, met name de onzekerheid over de verkeer aanzuigende werking en de mogelijke overlast in de avonden speelt dan een rol – zie vervolg
- Op basis hiervan is het concept ambitiedocument dan ook niet wezenlijk gewijzigd, alleen op punten genuanceerd.

## Veelgestelde vragen

Verder kwamen enkele vragen herhaaldelijk aan bod, waardoor is gekozen om in het participatieverslag ook een FAQ (Frequently Asked Questions) op te nemen met zorgvuldig antwoord. Vragen die hierin beantwoord worden zijn:

- *Waarom moet de bestaande sporthal weg?*
- *Waarom moet de hal bij het voorzieningencluster Huismanstraat komen?*
- *Moeten er echt 200 woningen komen in dit gebied?*
- *Kan het Arie Berkelaarpad niet worden behouden?*
- *Hoe wordt de ontsluiting van de Wielewaal geregegeld?*
- *Waar blijft dat Verkeerscirculatieplan?*
- *Waarom is Prokino niet opgenomen in deze studie?*
- *Komt er nog een brug bij de Boergoensevliet?*
- *Kan het Waaltje als erfgoed worden geklasseerd?*
- *Wat is de status van het plan van Woonstad aan het Albatrospad?*
- *Wat gaat er gebeuren met Waelestein?*
- *Is er sprake van uitbreiding van het woonwagenkamp?*

Participatiemomenten	Communicatie/participatiemiddelen	Inhoud	Verwerking
27 maart 2025 Openbare wijkraadsvergadering Oud-Charlois-Wielewaal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mondelingen uitnodigingen (woonwagewoners)</li> <li>• Geflyerde uitnodigingen door de wijk</li> <li>• Uitnodigingen via de mail (contactpersonen gebied en deelprojecten van o.a. de Huismanschool, Wielewaal en kinderboerderij)</li> <li>• Uitnodiging via mijn.rotterdam pagina</li> <li>• Interactieve bewonersbijeenkomst</li> </ul>	Tijdens de openbare wijkraadsvergadering van 27 maart 2025 zijn de concept ambities gepresenteerd aan bewoners en andere stakeholders, zoals de molenaar en Woonstad. Deze openbare wijkraadsvergadering vond plaats in de vorm van een interactieve bewonersbijeenkomst waarbij de aanwezigen werden verdeeld over 3 thematafels (Albatroslaan, Wielewaal en Huismanstraat). Vervolgens konden zij reageren op desbetreffend gebied. Zo konden zij hun visie over het gebied delen en aangeven wat zij belangrijk en minder belangrijk vonden voor het gebied.	<p>Aanwezigen hebben een uitgebreid verslag opgestuurd gekregen via de mail. Hierin is ook een FAQ opgenomen met beantwoording. Het verslag is daarnaast geplaatst op mijn.rotterdam.</p> <p>Op 24 april 2025 heeft er tijdens de openbare wijkraadsvergadering een terugkoppelmoment plaatsgevonden over de verwerking van participatieresultaten in het gebiedsambitiedocument. Er is o.a. teruggeblekt op de vorige wijkraad en de vervolgstappen zijn verder toegelicht.</p> <p>Aanwezigen van de 1<sup>e</sup> wijkraadsvergadering zullen nog een document ontvangen, waarin staat welke van hun suggesties wel en niet zijn meegenomen in het gebiedsambitiedocument. De contactpersonen krijgen deze via de mail opgestuurd en het document zal ook op de mijn.rotterdam pagina gedeeld worden. Dit zal tijdens de masterplanfase gedaan worden.</p>
28 maart 2025 mijn.rotterdam pagina Westrand Zuiderpark	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Participatie-instrument ranking</li> <li>• Participatie-instrument argumenten/reacties</li> </ul>	Op 28 maart zijn de presentatie en ingevulde documenten van voorafgaande wijkraadsvergadering gedeeld op mijn.rotterdam.nl. Daarnaast zijn er twee participatie-instrumenten geopend: ranking van de ambities en argumenten/reacties op de ambities.	De resultaten zijn opgenomen in het verslag van de wijkraadsvergadering en gedeeld op de mijn.rotterdam pagina
Q4 2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Informatiebrief via de mail (contactpersonen gebied)</li> <li>• Nieuwsbericht op mijn.rotterdam pagina</li> </ul>	De laatste stand van zaken met daarin een terugblik op de afgelopen periode en het vooruitzicht op aankomende periode	
Q2/Q3 2026 Bewonersbijeenkomst	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interactieve bewonersbijeenkomst</li> <li>• Mondelingen uitnodigingen</li> <li>• Geflyerde uitnodigingen door de wijk</li> <li>• Uitnodigingen via de mail (contactpersonen gebied en deelprojecten van o.a. de Huismanschool, Wielewaal en kinderboerderij)</li> <li>• Uitnodiging via mijn.rotterdam pagina</li> </ul>	Na afronding van het concept masterplan wordt er participatiemoment ingepland door middel van een bewonersbijeenkomst. Hierin wordt het masterplan gepresenteerd en kunnen bewoners meedenken en feedback geven.	



# 7. Risico's en vervolg

## Beleidsgevoelige kwesties/risico's

Het vaststellen van en kiezen voor deze gebiedsambities betekent impliciet dat sommige beleidskeuzes mogelijk ondergeschikt worden gemaakt aan de gebiedsdoelstellingen. Het is wenselijk daar vroegtijdig rekenschap van te nemen;

- De ambitie om te verdichten met meerwaarde is gericht op het realiseren van een eenduidige en samenhangende parkrand. In de speelruimtekaart zijn zones aangeduid als 'zachte speelruimte', die in de masterplanfase nader onderzocht dienen te worden. Deze zones overlappen met het bestaande groenareaal, wat dit tot een beleidsgevoelige kwestie maakt.
- De ambitie om te 'verdichten met meerwaarde' conflicteert waarschijnlijk met de aanwezige molenbiotoop, onderdeel van 'cultuurhistorie als drager'. Uitgangspunt is behoud zonder inperking, dan wel minimale aantasting. Dit betreft echter een stedelijke biotoop die in een inventarisatie van de provincie Zuid Holland in 2010 al is gekwalificeerd als 'slecht' en sindsdien alleen nog maar is afgenomen in kwaliteit door groeiende bomen. De exacte impact en afweging op de stedenbouwkundige samenhang en verdichtingsmogelijkheden zullen in de masterplanfase inzichtelijk worden gemaakt.
- Zoals de SWOT in de gebiedsomschrijving al duidt belemmert de huidige positie en inpassing van het woonwagenkamp Albatroslaan de verbinding tussen wijk en park en vertroebelt het de parkrand. Gezien de bestuurlijke gevoeligheid wordt de huidige positie als uitgangspunt genomen voor het masterplan. Dit werkt naar verwachting beperkend voor ambities 'Versterken Zuiderpark' en 'verdichten met meerwaarde'. Daarom wordt in de masterplanfase onderzocht of een betere inpassing denkbaar is binnen het projectgebied. Impact en afweging worden inzichtelijk gemaakt.
- Het 'versterken van het Zuiderpark' vraagt (waarschijnlijk) ingrepen in het bestaande waternetwerk, o.a. om voldoende maat en schaal te scheppen voor een goed in gepaste Zuiderparkpromenade. Compensatie wordt zo veel als mogelijk binnen de gebiedsonwikkeling gezocht, maar overschrijdt mogelijk het projectgebied als gevolg van netwerkverbetering.
- De ambitie cultuurhistorie als drager raakt aan het vastgestelde plan voor de Wielewaal en bijbehorende afspraken. De contractuele afspraken die er zijn gemaakt voor de Wielewaal staan vast en worden niet aangepast.
- Zoals op meer plekken in de stad speelt netcongestie een potentieel risico bij verdere projectuitwerking.

## Vervolg

Conform het besluitvormingsmodel voor Ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Rotterdam zou de volgende stap een Masterplan zijn. In dit masterplan worden vanuit een grondige analyse de ambities doorvertaald in heldere ruimtelijke principes en wordt het exacte programma bepaald.

Voor de masterplanfase is meer inzicht nodig in de volgende zaken:

- Een Quicksan milieu moet aan de hand van dit ambitiedocument worden opgemaakt en loopt parallel met het bestuurlijk traject(DCMR) .
- Haalbaarheid/inpasbaarheid maatschappelijk cluster op locatie A (Buca verkenning)
- Verkeerscirculatieplan/mobiliteit-effectenonderzoek vanaf sept 2025 op de mobiliteitsstromen (Advies mobiliteit).

# 8. Ontwikkelstrategie

In het gebied lopen vele plannen en initiatieven. Deze kunnen vaak zelfstandig en zonder grote invloed op andere initiatieven gerealiseerd worden. De financiering verloopt per project bijna verschillend. Er is een globale verkenning van het programma, maar dit zal in de uitwerking richting het Masterplan waarschijnlijk nog wijzigen. Per deelproject hanteert de gemeente de meest passende rol op basis van grondeigendom, contractuele posities en ontwikkelambities:

## Sturend met grond

- **Huismanstraat:** Gemeente ontwikkelt op eigen grond maatschappelijk vastgoed (basisschool, huis van de wijk, sporthal). Volledige regie en risico bij gemeente. Gronduitgifte in eigendom voor eventuele resterende woningbouw na realisatie voorzieningen.

### Ontwikkelvarianten/scenario's

- **Grotere sporthal:** Over de omvang van de sporthal is discussie. Daarin is met name de ruimtelijke inpasbaarheid doorslaggevend. Er zijn maatschappelijk gezien goede redenen om te onderzoeken of een grotere sporthal dan nu gebudgetteerd is gerealiseerd kan worden.
- **Eerstelijnszorg:** De gemeente kan dit beleidsmatig faciliteren en op de markt zetten, maar niet zelf realiseren. Hier is geen budget voor.
- **Woningen:** Als er na inpassing van het maatschappelijk vastgoed nog ruimte is kunnen hier nog woningen worden ontwikkeld. Het is te verwachten dat dit geen groot project zal zijn.

Risico: Het precieze plangebied moet nog bepaald worden.

- **Wielewaal Oost** Gemeente ontwikkelt op eigen grond woningen. Volledige regie en risico bij de gemeente.
- **Sporthallocatie de Wielewaal** Gemeente ontwikkelt op eigen grond woningen. Regie en risico liggen volledig bij de gemeente. Stedenbouwkundig/architectonisch ligt een samenwerking met BPD hier voor de hand - het betreft een afronding van de wijk de Wielewaal.  
Risico: Dit is Didam gevoelig.

## Sturend zonder grond

- **Mezenstraat (Woonstad):** Gemeente maakt met Woonstad afspraken over programmering, kwaliteit, buitenruimte/parkeren etc. De vastgestelde molenbiotoop beperkt de woningontwikkeling Mezenstraat.

Risico: Een niet optimaal plan op deze locatie en daardoor financieel voor Woonstad ingewikkelder.

## Faciliteren zonder grond

- **Complex Waelestein (Hef Wonen):** Gemeente faciliteert private ontwikkeling door eigenaar. Het is nog niet duidelijk welke rol de gemeente hier uiteindelijk in zal nemen. De rol van de gemeente zal mede afhangen van de wensen van de eigenaar. Het maken van een doorsteek zou goed zijn, maar er is geen budget. Dit is geen verdichtingslocatie. Hef Wonen studeert op wat zij wil met dit complex.

## Ondersteunende rol

- **Albatroslaan/Apostolisch genootschap:** Gemeente ondersteunt de ontwikkeling van de Albatroslaan vanwege de randvoorwaardelijkheid voor het doorgaan van het project Carnisse Eiland (buiten dit plangebied).
- **Woonwagencentrum Albatroslaan (Woonstad):** In het gemeentelijk woonwagencentrum is vastgelegd dat op de Albatroslaan (in erfpacht uitgegeven aan en beheer door Woonstad) gekeken wordt naar toevoegen van een beperkt aantal standplaatsen op het centrum zelf. Er loopt nog een gemeentelijk onderzoek naar de ruimtelijke en financiële mogelijkheden hiervoor.

## Overige wensen

- **Ingrepen in nutsen en bestaande infra:** Deze kunnen pas ontworpen en berekend worden als er een nieuw parkontwerp is.
- **Het doortrekken en verplaatsen van de tramlus naar bedrijventerrein Charloisse poort tbv P&R op Charloisse poort:** Op dit moment geen budget. De aanpassing van het tramtracé wordt onderzocht in de volgende fase. De aanpassing is nodig om eventuele woningbouw op de locatie van sporthal De Wielewaal mogelijk te maken. Er lijkt ruimte voor ca. 50 woningen.
- **Watercompensatie:** Er moeten eerst plannen gemaakt worden om iets over de uitvoerbaarheid en kosten te zeggen.
- **Betere routing door en beter gesitueerd parkeren in het Zuiderpark:** Aanpassen kost ruimte. Dit schuurt met de ruimte van de volkstuinen. Budget is er (nog) niet.
- **Het centraliseren van speelvoorzieningen:** Er is hier geen budget voor, maar het is wel wenselijk voor de wijk en de Wielewaal. Hier wordt verder onderzoek naar gedaan.

## Dekkingsbronnen

- **WBI-subsidie:** Vanuit de WBI Noordrand Zuiderpark co-financiering (eigen middelen NPRZ + RIM) is een bedrag beschikbaar van ruim 7 mln euro voor circa 200 woningen in het gebied Westrand Zuiderpark. Dit is op basis van een verdeling van de totale 50 mln euro (25 mln Rijk, 25 mln co-financiering door de gemeente) tussen de deelprojecten Hart van Zuid, Motorstraatgebied, Carnisse eiland en Zuidrand Oud-Charlois.  
In eerste instantie waren de 200 woningen geprojecteerd op de Huismanstraat. Dit in verband met een op het moment van indienen voorliggend woningbouwplan voor deze locatie. Dit plan is echter ingetrokken door de initiatiefnemer. Ondertussen is het plangebied uitgebreid (met goedkeuring vanuit BZK) naar meerdere deelprojecten rond het westelijk deel van het Zuiderpark. Het is nog te bepalen welke woningbouwprojecten we passend binnen de kaders van de WBI kunnen

toerekenen aan de aantallen voor de WBI. De verdeling van de subsidie zal ook nog bepaald moeten worden en in breder verband bekeken moeten worden, waarschijnlijk ook richting andere deelprojecten uit de WBI-beschikking voor de Noordrand van het Zuiderpark. Tot slot dienen projecten waarvoor subsidie is verkregen binnen 10 jaar na toekenning, dus in 2030 opgeleverd en financieel afgehandeld te zijn. Als de gemeente zich daar niet aan houdt bestaat het risico dat de WBI-subsidie (gedeeltelijk) terugbetaald moet worden. Ten aanzien van dit punt zit in bijzonder een risico bij de sporthal.

- Afronding ter plekke van de huidige sporthal vergt eerst nieuwbouw sporthal, dan sloop huidige hal, dan bouw op vrijgemaakte locatie. Ieder van deze ontwikkelingen vergt een afwijking van het omgevingsplan. E.e.a. hangt dan ook nog eens samen met de fasering van de Nieuwe Wielewaal. Die fasering en juridische procedure speelt ook een rol voor de Wielewaal Oost. Daar is nu een bouwweg gesitueerd en staat het omgevingsplan
- **Gemeentelijke middelen:** lopende deelprojecten in het gebied beschikken over hun eigen financiering.
  - **Externe financiering:** Woonstad, BPD, Hef Wonen voor eigen ontwikkelingen

## Colofon

Gemeente Rotterdam  
Projectteam Zuidrand Oud-Charlois

[www.rotterdam.nl](http://www.rotterdam.nl)

---



Gemeente  
Rotterdam