



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

De raad wordt geïnformeerd over het, door het college, vastgestelde Nota van Uitgangspunten (NvU) Pioen (Bloemhof). Voor de herontwikkeling van complex Pioen 1 is een NvU opgesteld die het programmatisch en stedenbouwkundig kader biedt voor de verdere uitwerking van het bouwplan. De NvU sluit aan bij de gebiedsgerichte aanpak voor Bloemhof-Midden, zoals in het door het college ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden Gebiedsambitiedocument Bloemhof-Midden 2050. Dit document is in april 2025 besproken in de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte. De commissie heeft daarbij aangegeven behoefte te hebben aan aanvullende informatie en comfort, onder andere over het uitgiftepeil en maatwerk in de uitvoering. Daarom is het document nog niet door de raad vastgesteld. Tegelijkertijd heeft de commissie uitgesproken dat projecten in het gebied voortgang moeten houden. Met deze NvU wordt invulling gegeven aan die wens. De ontwikkeling levert bovendien 17 extra sociale huurwoningen op, en sluit aan bij de bredere beleidsambities voor vitale stadswijken.

In de NvU zijn uitgangspunten opgenomen voor woningbouw, openbare ruimte, cultuurhistorie en duurzaamheid. De NvU geeft richting aan de ruimtelijke, programmatische, stedenbouwkundige en beeld kwalitatieve uitwerking van het bouwplan. Het document is opgesteld in samenwerking met relevante gemeentelijke vak afdelingen en tot stand gekomen met input van bewoners via participatie georganiseerd door Hef Wonen.

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

De NvU sluit aan op de gebiedsgerichte aanpak Bloemhof-Midden, waarin diverse sloop/nieuwbouw- en renovatieprojecten lopen, zoals de ontwikkelingen aan de Violierstraat, het Dahliablok, Ranonkel, de Bloemhofschool en de herinrichting van de openbare ruimte.

Toelichting:

De herstructurering van complex Pioen 1 vindt plaats binnen een wijk waar woningcorporaties aanzienlijke opgaven hebben.



Zij bezitten veel woningen in Bloemhof-Midden en willen deze toekomstbestendig maken voor de huidige én toekomstige bewoners. Naast het verbeteren van de fysieke kwaliteit, is er ook de ambitie om de woningvoorraad te differentiëren en doorstroming mogelijk te maken.

Ook op het gebied van openbare ruimte en energie liggen er uitdagingen. De bewoners onderstrepen de zorgen over hun woningen en zien dat er het een en ander moet gebeuren. De gemeente Rotterdam onderschrijft deze missie ook en faciliteert initiatiefnemers om de opgaven in samenhang aan te pakken.

Een deel van de ontwikkelingen in Bloemhof-Midden gebeuren nu op blokniveau en zijn meestal herstructureringsoperaties met sloopnieuwbouw- of transformatieopgaven van bestaande (beeldbepalende) gebouwen. De wens bestaat om dit soort ontwikkelingen meer gebiedsgericht aan te pakken. Daarom is parallel aan dit bouwinitiatief een gebiedsambitiedocument opgesteld. In dit document worden uitspraken gedaan hoe ambities op gebied van wonen, voorzieningen en openbare ruimte in Bloemhof Midden kunnen landen. En dat met behoud van karakter van een buurt waarin krappe straten en een dalende bodem een probleem zijn. Het ambitiedocument is door het college vastgesteld en zal dienen als leidraad voor de verdere ontwikkeling van het gebied. De raad heeft nog niet ingestemd met het gebiedsambitiedocument, maar is wel geïnformeerd dat de besluitvorming over de NvU wordt voortgezet.

De NvU dient als toetsingskader voor de verdere planvorming en procedures (waaronder BOPA). Het geeft richting aan de stedenbouwkundige en programmatische keuzes die de initiatiefnemer moet maken bij de uitwerking van het plan. De Nota heeft ook uitgangspunten voor de nieuwbouw opgenomen waarin rekening wordt gehouden dat er in de omgeving van een Rijksmonument wordt gebouwd.

De initiatiefnemer moet contact opnemen met de DCMR om te bekijken met welke milieuonderdelen het plan eventueel rekening moet houden. Dit gebeurt onder andere door een aanmeldnotitie bij DCRM voor een plan- of project Mer-beoordeling.

In Bloemhof-Midden zijn al meerdere projecten in uitvoering of voorbereiding, waaronder de renovatie van het Patrimoniumshof, de sloop-nieuwbouw aan de Violierstraat, vervangende scholenbouw door Stichting BOOR, en de vernieuwing van het Dahliablok. Ook het naastgelegen complex Ranonkel (Hef Wonen) maakt deel uit van de gebiedsvernieuwing. Deze projecten zijn richtinggevend voor het gewenste kwaliteitsniveau in de wijk.

Complex Pioen 1 heeft (deels) de dubbelbestemming Cultuurhistorie. Deze bestemming schrijft onder andere voor dat gronden en gebouwen zijn bestemd voor het behoud van aan het gebied eigen zijnde cultuurhistorische waarden. De uitwerkingen worden in overleg afgestemd met de gemeente Rotterdam.

- In dit project spreken we over vijf nieuwbouwlocaties. Deze maken onderdeel uit van acht bouwblok-wanden aan het plein.
- In totaal komen hier maximaal 74 woningen in het sociale huursegment. Deze bestaan uit grondgebonden eengezinswoningen en appartementen op de beneden- en bovenwoning. De woningen zijn geschikt voor bestaande gezinnen, ouderen en sociale stijgers.
- Om zoveel mogelijk wooncomfort voor de verschillende doelgroepen wordt rekening gehouden met gezinsgrootte en -samenstelling, levensfase, beroep, woonlasten en cultuur, waardoor plattegronden van elkaar kunnen variëren.
- De nieuwbouw heeft in de basis 3 bouwlagen.



- De nieuwbouw kent duidelijke spiegel symmetrische kenmerken in het midden van de gevel aan het Bloemhofplein én tussen gebouweenheden van hetzelfde blok.
- De nieuwbouw kent verbijzonderde hoekuitwerkingen, die aantoonbaar verwijzen naar het oorspronkelijk ontwerp.
- De nieuwbouw heeft een duidelijk dak landschap en aanwezige gevellijn.
- De nieuwbouw heeft een duidelijk gevelvlak.
- In de nieuwbouw wordt de systematiek van deuropeningen zoals in de oorspronkelijke bouw teruggebracht.
- De raamopeningen zijn in samenhang ontworpen en worden afhankelijk van de parcellering gekoppeld of gestempeld aan elkaar.

De afgelopen tijd heeft Hef Wonen verschillende participatiemomenten en een woonwensensessie georganiseerd om voor de planuitwerking wensen in kaart te brengen en vervolgens is gekeken hoe dit vertaald kon worden naar het ontwerp. Zo is behoefte aan een mix aan woningtypes (gezinnen, maar ook woning voor ouderen op de begane grond). Belangrijke uitkomsten waren betere ventilatie en isolatie van de woningen, zodat in de zomer de warmte in de woning beter weg kan en dat kou, vocht en schimmel in de winter voorkomen worden. Bewoners gaven aan dat de schuine daken ruimteverlies gaven waardoor er geen kasten geplaatst konden worden en vroegen of er hier iets mee kan worden gedaan. Ook was er een wens dat iedereen een eigen berging/schuur zou krijgen in plaats van een gezamenlijke fietsenberging. Aan de eerste wens wordt gehoor gegeven, de woningen worden duurzaam en toekomstbestendig gebouwd. De schuine daken zijn wel gehandhaafd in het ontwerp. Ze zijn bewust gekozen om aan te sluiten bij de historische bouwstijl van de wijk (wederopbouwperiode) en om een menselijke schaal en herkenbaarheid toe te voegen aan het stedenbouwkundig beeld. Wel is er gezocht naar een indeling waarbij bewoners een kast kwijt kunnen in een slaapkamer. Voor bijna alle woningen zijn individuele bergingen van ongeveer 5 m² zijn, wat aansluit bij de wens voor eigen bergingen. Andere thema's waarover we in gesprek gingen waren woondromen, ontmoeten, buitenruimtes, duurzaamheid en algemene ruimtes.

Ook is de wijkraad intensief betrokken bij het project. Zo is de voorzitter van de wijkraad bij de meeste klankbordgroepen (die sinds medio 2022 11 keer bijeengekomen is) aanwezig geweest. Ook neemt Hef Wonen deel aan de sessies die de wijkraad organiseert en heeft Hef Wonen een update gegeven over het project in de wijkkrant.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Financiële

Er wordt geen anterieure overeenkomst gesloten, omdat er geen sprake is van wijziging van het omgevingsplan. De gemeentelijke inzet vindt plaats vanuit reguliere BW-uren. Hef Wonen levert een financiële bijdrage voor de aanheling rondom de gebouwen, de gemeente draagt zorg voor de verdere aanpassing van de openbare ruimte. Daarnaast zal Hef Wonen een kostendekkende bijdrage leveren aan de tijdelijke parkeerplekken en een bijdrage aan het onderzoek naar de definitieve parkeeroplossing. De afspraken over het aanhelen, de tijdelijke parkeerplaatsen en het onderzoek naar een permanente parkeeroplossing worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst (SOK).



Juridische

De NvU is geen juridisch bindend document, maar vormt wel een formeel vastgesteld kader voor toetsing bij afwijkingen van het omgevingsplan. Eventuele juridische risico's zijn getoetst door juridische zaken.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



G.J.D. Wigmans

De burgemeester,



R.A.C.J. Simons, L.b.