



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor: Het Masterplan Van Meekereengebied vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Sinds 2017 wordt in het kader van de programma-aanpak Oud-Crooswijk gewerkt aan de verbetering van het Van Meekereengebied. Met drie partijen (gemeente, Havensteder en Stichting BOOR (basisonderwijs)) wordt gewerkt aan respectievelijk de verbetering van de buitenruimte, het kwalitatief verbeteren van het woningbezit in de wijk en de ontwikkeling van een nieuwe basisschool (fusie Pierre Bayle en Vier Leeuwen). Voor het Van Meekereengebied in Crooswijk is nu een Masterplan opgesteld, dat de basis vormt voor de verdere uitwerking van de ontwikkelplannen in de wijk.

Ons college heeft op 27 juni jl. het besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkelingen Rotterdam vastgesteld, en u daarover geïnformeerd met een raadsinformatiebrief (22bb2201). Omdat de planvorming voor het Masterplan Van Meekereengebied al geruime tijd liep voordat het besluitvormingsmodel werd vastgesteld, zal niet met terugwerkende kracht een ambtiedocument worden opgesteld.

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

Plan van Aanpak beter Oud-Crooswijk 2021 – 2030

Woonvisie 2030 (2016) + Addendum Woonvisie (2019)

Actieplan Middenhuur (2019)

Gemeente Rotterdam (2021) Omgevingsvisie. De Veranderstad. Werken aan een wereldstad voor iedereen (o.a. duurzame mobiliteit, autoluwe wijken, prettige openbare ruimte).

Nota Bedrijfsruimte 2019

Coalitieakkoord 2022-2026

Toelichting:

Het Van Meekereengebied ligt tussen de Crooswijkseweg, Pijperstraat, Boezemstraat en Boezemsingel, omvat ca. 870 woningen, waarvan ruim 90% eigendom is van de corporaties, merendeel Havensteder.



Het Masterplan Van Meekereengebied sluit aan op de in 2017 ingezette aanpak Programma Oud-Crooswijk (huidige Plan van Aanpak beter Oud-Crooswijk 2021-2030). Oud-Crooswijk staat bekend als een van de armste wijken van Rotterdam en Nederland. De wijk is op de sociale en veiligheidsindex (Wijkprofiel Rotterdam;2022) vergelijkbaar met wijken in Rotterdam-Zuid, zoals Charlois en Bloemhof. Met het programma Oud-Crooswijk wordt gestreefd naar een verbeterde sociaaleconomische positie van bewoners in Crooswijk, het creëren van een meer leefbare wijk, het verbeteren en gevarieerder maken van de woningvoorraad en het stimuleren van een actieve en ondernemende houding van bewoners en ondernemers om samen de wijk vorm te geven. Het Van Meekereengebied is hier specifiek in opgenomen voor de aanpak van buitenruimte en het verbeteren en gevarieerder maken van de woningvoorraad. Daarbij wordt aangesloten bij doelstellingen uit het coalitieakkoord, te weten:

- Buitenruimte: vergroenen en klimaatadaptiever maken van de buitenruimte.
- Onderwijs: inzet op groene schoolpleinen.
- Fijn en betaalbaar wonen voor iedereen: (duurzaam) bouwen voor mensen met een kleine beurs en sociale stijgers en middeninkomens, divers aanbod.
- Participatie: bewoners vanaf het begin bij gebiedsontwikkelingen betrekken.

Binnen het Van Meekereengebied wordt door 3 partijen gewerkt aan de verbetering van de wijk:

- De gemeente werkt aan de verbetering van de buitenruimte en zal via een nog te openen grondexploitatie bijdragen aan verdichting en vergroting van het aantal woningen in het middensegment in de wijk.
- Havensteder werkt aan het kwalitatief verbeteren van haar woningbezit in de wijk door sloop en nieuwbouw van minimaal 79 sociale huurwoningen en verdichting met ca. 60-80 woningen in het middensegment.
- Stichting BOOR ontwikkelt een nieuwe basisschool (fusie Pierre Bayle en Vier Leeuwen).

Om te komen tot een gedragen en afgestemd plan voor de aanpak van het Van Meekereengebied is door de gemeente in samenwerking met Havensteder, de basisschool én de bewoners in de buurt gewerkt aan het Masterplan Van Meekereengebied. Deze ligt hier nu voor. In de voorbereiding van dit Masterplan heeft uitgebreide participatie plaatsgevonden met bewoners in de wijk. Dit Masterplan vormt een richtinggevende basis voor:

- de ontwikkelplannen van Havensteder (op eigen grond), het ontwikkelplan op gemeentegrond, waar een grondexploitatie voor geopend dient te worden, en de Nota van Uitgangpunten die de gemeente ter voorbereiding op de ontwikkeling van de bouwplannen op deze locaties opstelt;
- het Inrichtingsplan (IP) Buitenruimte dat de gemeente opstelt en waarvan de start uitvoering is gepland in 2025.

Totstandkoming Masterplan Van Meekereengebied

De aanpak van het Van Meekereengebied is een complexe opgave. De wens om de buurt te verdichten, om het veiliger en groener te maken en ook het parkeren goed te organiseren geeft een spanningsveld dat bij aanvang van de opdracht al helder was. Dat betekent dat het vanaf het begin noodzakelijk is geweest de gesprekken hierover goed te voeren met elkaar (betrokken partners en de buurt) om tenslotte scherpe en toekomstgericht keuzes te maken.



Het Masterplan is met input uit meerdere bijeenkomsten met bewoners tot stand gekomen. In januari 2023 zijn portiekgesprekken gevoerd met bewoners in de wijk om op te halen hoe men het wonen in het Van Meekeregebied ervaart. Daarna zijn een viertal bewonersbijeenkomsten georganiseerd, waarin kansen, knelpunten, opgaves en oplossingsrichtingen zijn besproken en vertaald naar fysieke keuzes. Alle bijeenkomsten zijn breed bezocht; bewoners hebben met professionals in een opbouwende sfeer gepuzzeld aan de opgaven in de wijk.

Hoofdpunten uit Masterplan Van Meekeregebied

Aan de basis van het Masterplan liggen een viertal startpunten die het uitgangspunt vormen in het komen tot toekomstige plannen voor deze wijk. Deze zijn gebaseerd op bestaand beleid en doelstellingen uit o.a. het Programma Oud-Crooswijk, de Omgevingsvisie, Nota Bedrijfsruimte en het coalitieakkoord 2022-2026. Dit zijn:

Een buurt met een meer diverse mix aan woningen

- met plek voor huidige bewoners, en plek voor doorstromende Oud-Crooswijkers en nieuwe bewoners;
- wooncarrière in Oud-Crooswijk mogelijk maken door het toevoegen van meer woningen (verdichting);
- een groter draagvlak voor voorzieningen creëren;
- waarbij het aantal sociale huurwoningen niet afneemt.

Een stadsbuurt met Crooswijkse sfeer

- Behoud van historisch waardevolle panden waar mogelijk.
- Behoud en versterking van de mix van wonen, werken (behoud kleinschalige bedrijfsruimtes) en ontmoeten.
- Groene, klimaatbestendige en verzorgde straten, pleinen en bebouwing.
- Gericht op voetgangers, fietsers en OV.
- Minder autoparkeerplekken op straat ten bate van groene en gezonde leefomgeving, toevoeging van parkeren op eigen terrein.

Een kansrijke leeromgeving voor Crooswijkse kinderen

- Een nieuwe basisschool met ruimte voor meer activiteit dan alleen klaslokalen.
- Veilige looproutes en brede stoepen.
- Nieuwe, autoluwe buitenruimtes (minder gemotoriseerd verkeer, meer ruimte geven aan voetgangers en fietsers).

Samen stadmaken

- Eigenaarschap en binding met de wijk vergroten.

Op basis van een analyse van het Van Meekeregebied aan de hand van de vijf thema's van de Omgevingsvisie en de input van de bewonersbijeenkomsten zijn de opgaven en kansen voor het Van Meekeregebied in beeld gebracht. Dit heeft geresulteerd in een opgave voor de wijk, die vertaald is in een viertal visiekaarten (zie Masterplan voor toelichting). Samengevat zijn de opgaves als volgt:

- Versterk historische structuur van bouwblokken en straten en verdicht.
- Vergroen straten en binnentuinen en verbind verblijfsplekken.
- Zet voetganger en fietser op 1 en maak auto's minder dominant (d.w.z.: inzet eenrichtingsverkeer, minder parkeren op straat, gedeeltes waar de buitenruimte geheel autovrij is en delen waar autoverkeer gebruik maakt van de rijbaan).



- Behoud functiemix en zet in op multifunctioneel ruimtegebruik.

Deze opgaves worden tenslotte in het Masterplan vertaald naar een concrete uitwerking, waarbij ook inzichtelijk is gemaakt wie verantwoordelijk is voor welke opgave:

Havensteder zorgt voor:

- vernieuwing van minimaal 79 sociale huurwoningen door Havensteder met terugkeergarantie voor bewoners (sociaal plan);
- ca. 60-80 woningen in het middensegment erbij met parkeren op eigen terrein;
- inzet op houtbouw, groene daken en circulair materiaalgebruik;
- behoud en vernieuwing van bedrijfsruimten: inspanning ca 200-400 m2 bvo;
- ruimtereservering voor energietransitie in nieuwbouw.

Tabel 1 Overzicht wijzigingen totale woonprogramma Van Meekereengebied

Van Meekereengebied	Nu	Toekomst	Eenheid	Verandering	Toelichting
Sociale huur (corporatiebezit)	804	804	woningen	0	Aantal sociale huurwoningen blijft ten minste gelijk
Middenhuur	0	60-80	woningen	+60-80	tbv divers woningaanbod/doorstroomkansen in de wijk

Schoolbestuur zorgt voor:

- een nieuw gebouw met gymzaal;
- parkeren (auto en fiets) op eigen terrein;
- ruimtereservering voor energietransitie in nieuwbouw.

Gemeente zorgt voor:

- vernieuwing van een aantal straten en pleinen, met:
 - eenrichtingsverkeer en meer ruimte voor voetganger en fietser;
 - compensatie van kap van bomen en ca. 25 nieuwe bomen;
 - klimaatadaptieve en biodiverse inrichting;
- een grotendeels autovrije schoolomgeving;
- uitbreiding van tijden betaald parkeren;
 - 10% autoparkeerplekken op straat ten behoeve van nieuwe woningen en verkeersveilige, groenere straten en pleinen;
- meer fietsparkeerplekken;
- ruimtereservering voor energietransitie in ondergrond.

Gemeente, Havensteder en school zorgen samen voor:

- klimaatadaptieve straten en binnentuinen: bomencompensatie en ca. 1.200 m² tegels eruit en groen erin;
- goede afspraken over beheer collectieve binnentuinen en schoolpleinen;
- een openbaar toegankelijk speelplein;
- betrekken van een ecooloog, nutspartners en bewoners en gebruikers bij uitwerking van de plannen.



Het Masterplan kent een stevige ambitie met een concrete, richtinggevende uitwerking, die het verschil zal maken in de woonbeleving voor de Crooswijkers en schoolgaande kinderen. Met het bieden van een kansrijke schoolomgeving en betaalbare en duurzame woningen met lagere lasten wordt ook een bijdrage geleverd aan een betere sociaal-economische positie voor de huidige bewoners. Het Masterplan vraagt commitment van alle partijen. De afzonderlijke opgaves die in het van Meekereengebied zijn gesteld zijn integraal benaderd waarbij is gezocht naar een optimum in woningaantallen, groen en parkeerplaatsen. Het Masterplan wordt gedragen door de betrokken partners (gemeente, Havensteder en school) en de buurt, daarbij vooropgesteld dat het niet mogelijk is om alle (individuele) belangen en wensen in te willigen.

Bedrijfsruimten

Omdat in het Van Meekereengebied bestaande bedrijfsruimten komen te vervallen, is Havensteder bereid zich in te spannen om in de nieuwe situatie tussen de 200m² en 400m² bvo bedrijfsruimte te realiseren. Dat sluit aan op de lijn van de Nota bedrijvigheid (2019) en het Actieplan Bedrijfsruimte (25 oktober 2023 door het college vastgesteld), maar daarmee wordt niet het huidige oppervlak aan bedrijfsruimte volledig gecompenseerd. De corporatie erkent het gemeentelijk beleid dat er ligt en het belang van kleinschalige bedrijvigheid in de wijken, maar is ook afhankelijk van de economische haalbaarheid, randvoorwaarden uit de Woningwet en beschikbare ruimte in de complexen die aangewezen zijn voor de middeldure huurwoningen. De gesprekken en afspraken over het Van Meekereengebied lopen al van ver voor het Actieplan Bedrijfsruimte. Bovendien wordt er door de herontwikkeling kwalitatief goede bedrijfsruimte teruggebracht. Daarom wordt binnen deze ontwikkeling – in de bredere belangenafweging die wordt gemaakt – niet vastgehouden aan het realiseren van 10% bedrijfsruimte.

Aandachtspunt autoparkeren

Het uitgangspunt is dat voor de nieuwe woningen in het middensegment de parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd en voor de sociale huurwoningen gebruik gemaakt wordt van de salderingsregeling conform het gemeentelijk parkeerbeleid (d.w.z. dat er alleen parkeerruimte wordt toegevoegd als er sociaal programma bij komt, maar sociaal programma blijft hier gelijk dus parkeerplaatsen ook).

Omdat we in dit gebied echter ook verdichting, vergroening en een veilige omgeving voor langzaam verkeer mogelijk maken, kunnen niet alle parkeerplaatsen die op grond van de salderingsregeling benodigd zijn, op straat terugkomen. Het gaat om een afname van 10% parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Deze afname van parkeerplaatsen is op te vangen in de bestaande omliggende buurt (naar verwachting neemt de parkeerdruk toe tot 80-90%). Bovendien heeft de uitbreiding van het betaald parkeren (gepland voor invoering Q4 2023) in Crooswijk een verlichtend effect op de parkeerdruk en zorgt dit ervoor dat er ruimte ontstaat voor vergroening. Dit wordt verder uitgewerkt en voorgelegd ter besluitvorming bij de Nota van Uitgangspunten. Er wordt tot vaststelling van de NvU vinger aan de pols gehouden over de parkeerdruk.

Vanuit de participatie blijkt daarnaast dat overlast vooral in te hard rijdend en vreemd verkeer zit. Naast de uitbreiding van het parkeerregime (betaald parkeren) in Q4 2023 wordt ingezet op invoering van eenrichtingsverkeer in het Van Meekereengebied, wat bijdraagt aan de afname van deze overlast.

*Aandachtspunten uit de informatie- en participatiebijeenkomsten en schriftelijk advies
wijkraad Crooswijk d.d. 20 juni 2023.*



Het concept-Masterplan is op 22 mei 2023 tijdens een afsluitende bijeenkomst met bewoners in het Van Meekerengebied gedeeld, waarbij bewoners zijn gekend in het verdere besluitvormingstraject. Ook heeft de Wijkraad Crooswijk advies uitgebracht dat hierop aansluit. Belangrijke aandachtspunten in de uitwerking zijn:

- De inpassing van de verdichting in de Van Reynstraat/Martinplein ("zone 3"). Een deel van de bewoners ziet de verrommelde ruimte graag verdwijnen en begrijpt de wens voor meer woningen. Een ander deel heeft zorgen over een nieuw bouwblok voor/achter hun huis i.v.m. licht, privacy etc. Deze zorg is serieus genomen. Er heeft daarom met een vertegenwoordiging van de omwonenden een viertal vervolgbijeenkomsten plaatsgevonden (augustus tot en met november 2023) en bewoners zijn thuis bezocht. Daarbij is uitgebreid gesproken over de bezwaren en is gezocht naar oplossingen. Dit heeft geresulteerd in een verder uitgewerkt plan, waarbij het voorstel is om de nieuwbouw op de Van Reijnstraat te verlagen naar 3 lagen, meer groen en bomen te behouden en extra openingen in het bouwblok te maken. Dit is aangepast in het Masterplan en zal definitief uitgewerkt en vastgelegd worden in de door het college vast te stellen NvU. Havensteder heeft daarnaast toegezegd dat er binnen 5-8 jaar onderhoud zal plaatsvinden aan de bestaande woningen van huurders in de Van Reijnstraat (denk aan dubbele beglazing, gevelonderhoud).
- Ook de eigenaar van het particuliere pand aan de Pootstraat dat aan deze ontwikkeling grenst, wordt betrokken in de verdere planvorming. Daarnaast ziet de wijkraad vooral een zorg bij de woningen en huurders in het particuliere pand dat hieraan grenst. De wijkraad zou graag zien dat -gelet op de matige staat van het pand- dit wordt meegenomen in de gebiedsontwikkeling door aankoop van het pand door gemeente of corporatie. Samengevat ligt die wens er, omdat de wijkraad zorgen heeft over de huurders in dit pand. Zo is de onderhoudsstaat van het pand slecht en meent de wijkraad dat met de komst van alle nieuwbouw rondom hun woning de woonsituatie voor de huurder verder verslechtert. Aankoop van dit pand is vanuit gemeente en Havensteder echter niet aan de orde, omdat:
 - de gemeente in gesprek is met de eigenaar van het pand, waarbij de eigenaar aangeeft het pand niet te willen verkopen. Ook voert de eigenaar bij mutatie (als de woning wisselt van huurder) woningverbeteringen door;
 - de gemeente op andere manieren de pandeigenaar kan attenderen op goed verhuurderschap (gesprek, eventueel aanschrijven op achterstallig onderhoud)
 - het pand vanuit stedenbouwkundige optiek niet nodig is voor goede inpasbaarheid van de inbreiding. De inbreiding kan juist tot een verbetering leiden van de directe woonomgeving van de huurders; het is belangrijk hen in de ontwikkeling te betrekken;
 - de woningen in het sociaal segment verhuurd zijn en de eigenaar aangeeft dit te blijven doen;
 - Havensteder haar maatschappelijke investeringen liever inzet op duurzame nieuwbouw en verduurzaming van haar huidige bezit.
- Invoering van het parkeerregime: de parkeeroverdruk wordt als hoog ervaren in de wijk, vaak ook veroorzaakt door verkeer dat geen bestemming in de wijk heeft. Waar een deel van de bewoners minder parkeerplaatsen passend vindt (vrijmaken binnenterreinen en tegengaan overlast, meer groen), ziet een deel minder parkeerplaatsen ook als zorg (geen plek meer voor de deur). Bewoners vragen veel aandacht voor de verkeers- en parkeerdruk. Het heeft prioriteit om uitbreiding van



het parkeerregime spoedig te organiseren. Besluitvorming hierover heeft al plaatsgevonden: de verruiming van het betaald parkeren staat gepland voor de eerste helft 2024.

- Structurele informatie naar bewoners, waarbij de wijkraad oproept om aandacht voor bekendheid bijeenkomsten voort te zetten en laagdrempelige vormen van communicatie te gebruiken. De bewonersbijeenkomsten zijn zeker geen eindstation als het gaat om de participatie. Het is de bedoeling dat er middels een (nader samen te stellen) klankbordgroep door Havensteder op gedetailleerder niveau met bewoners en omwonenden de deelplannen worden uitgewerkt. Havensteder is hier inmiddels mee gestart, waarbij prioriteit ligt bij het gezamenlijk bespreken en vormgeven van de inbreiding aan de Van Reynstraat/Martinplein. De gemeente zal ook deel uitmaken van deze klankbordgroep.

Duurzaamheid

Ondanks de complexe opgave met de verdichtings- en parkeeropgave, wordt getracht verduurzaming (m.n. vergroening, materiaalgebruik) een grote rol te geven.

Ambities (nader uit te werken in PvE en IP Buitenruimte + NvU's voor Havensteder):

- Inzet op houtbouw, groene daken en circulair materiaalgebruik.
- Inzet op aansluiting stadswarmte.
- Inzet op waterberging/opvang.
- Ruimtereservering voor energietransitie in ondergrond.

We maken klimaatadaptieve straten en binnentuinen. We zorgen dat alle gekapte bomen worden gecompenseerd en voegen ca. 25 nieuwe bomen toe en wisselen ca. 1.200 m2 aan tegels uit voor een groene invulling.

Uitverhuistraject bewoners Havensteder

Havensteder is eind 2023 gestart met het persoonlijk informeren van huurders over de geplande sloop. Dit is goed verlopen. Vervolgens is in overleg met huurders (via een klankbordgroep) het sociaal plan opgesteld, dat vanaf maart 2023 van kracht is. Sindsdien zijn er al verschillende huurders verhuisd. Allen hebben een andere woning kunnen vinden in de directe woonomgeving in Crooswijk.

Hoe verder?

Na vaststelling van het Masterplan:

- wordt door de gemeente het omgevingsplan en de grondexploitatie voor het ontwikkelgebied aan de Van Reynstraat / Martinplein uitgewerkt en aan college en raad ter besluitvorming voorgelegd (beoogde datum: Q1 2025);
- wordt door de gemeente het traject voor het Inrichtingsplan Buitenruimte doorlopen. De buitenruimte zal vanaf 2025 worden opgeleverd, te beginnen met de buitenruimte rondom de school. De overige delen worden afgestemd op de bouwontwikkelingen van Havensteder en lopen door naar 2026-2027;
- Havensteder is gestart met uitvoering van de sociale plannen voor bewoners die horen bij sloop nieuwbouw (uitverhuizing bewoners, in twee fases). Daarnaast wordt in samenwerking met de gemeente de planuitwerking vormgegeven. De beoogde planning is:
 - Q2 2025 Start bouw eerste fase (Van Reynstraat en Pijperstraat) Havensteder (oplevering 2026-2027)
 - Q3 2027 Start bouw tweede fase (Van Meekerenstraat, Pleretstraat, Djeroekstraat) Havensteder (oplevering 2028)



Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Voor de herinrichting en vergroening van een aanzienlijk deel van de buitenruimte in het Van Meekereengebied is een budget beschikbaar van € 3,5 mln. Dit bedrag is opgenomen in de begroting in het jaar 2025. Voor één zone in het Van Meekereengebied (Van Reynstraat/Martinplein) zal een grondexploitatie moeten worden geopend. Dit staat gepland voor Q1 2025. Het programma van de grondexploitatie zal volledig uit betaalbaar programma (sociaal en/of middenhuur) bestaan. De grondexploitatie zal om die reden zeer waarschijnlijk niet sluitend zijn. Op basis van een quick scan wordt met de kennis van nu ingeschat dat deze een tekort zal hebben van maximaal € 0,5 mln. Vanwege de beperkte omvang van de grondexploitatie kan deze op een later moment middels een collegebesluit worden vastgesteld. Voor dekking van het tekort komt mogelijk het Doorbouwfonds in aanmerking.

Er is recentelijk een Samenwerkingsovereenkomst met Havensteder gesloten, waarbij dit concept-Masterplan Van Meekereengebied (onder voorbehoud van besluitvorming door de raad) de basis vormt.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.


De secretaris,
V.J.M. Roozen

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,


De burgemeester,
A. Aboutaleb

Bijlage(n):

1. Masterplan Van Meekereengebied
2. Advies Wijkraad Masterplan Van Meekereengebied



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 december 2023

overwegende dat er voor een leefbaarder Van Meekeregebied een integrale opgave ligt in verbetering van de buitenruimte (door de gemeente), het behouden van sociale huurwoningen (door Havensteder), maar ook toevoegen van middeldure huurwoningen (door Havensteder) en creëren van een veilige omgeving voor de in herontwikkeling zijnde basisschool (door stichting BOOR);

besluit:

Het Masterplan Van Meekeregebied vast te stellen. Dit Masterplan vormt een richtinggevende basis voor:

- De verdere uitwerking van de woningbouwplannen van Havensteder (op eigen grond), de verdere uitwerking van de woningbouwplannen op gemeenteground, waar een grondexploitatie voor geopend dient te worden, en de Nota's van uitgangpunten die de gemeente ter voorbereiding op de ontwikkeling van de bouwplannen op deze locaties opstelt.
- Het Inrichtingsplan (IP) Buitenruimte dat de gemeente opstelt en waarvan start uitvoering is gepland in 2025.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,