



Aan de gemeenteraad

Op 31 oktober 2024 stelde de heer Engberts van de fractie PvdA ons schriftelijke vragen over 'Wooncrisis enerzijds, cultuurhistorisch stadsgezicht anderzijds', naar aanleiding van een bericht van OPEN Rotterdam op 30 oktober 2024.

Inleidend wordt gesteld:

"Op 30 oktober jl. heeft OPEN Rotterdam een nieuwsbericht gepubliceerd met betrekking tot het feit dat tien historische panden aan de Meidoornstraat in het Oude Noorden al twee jaar leegstaan. Deze situatie roept vragen op, zeker gezien de huidige wooncrisis en de stijgende huurprijzen in Rotterdam. Woningbouwcorporatie Woonstad Rotterdam heeft plannen voorgesteld om deze panden te slopen, historiserend terug te bouwen en een extra verdieping toe te voegen om meer woningen te creëren. Echter, de gemeente heeft dit voorstel tot nu toe afgewezen.

Gezien de urgentie van de wooncrisis enerzijds en de wens om cultuurhistorische stadsgezichten te behouden anderzijds, willen wij graag uw aandacht vestigen op deze kwestie en enkele vragen stellen om meer duidelijkheid te krijgen over de standpunten en plannen van het college."

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording.

Vraag 1: Hoe verklaart het college de langdurige leegstand van deze panden in het licht van de huidige wooncrisis en de stijgende huurprijzen in Rotterdam, vooral met het oog op de voorstellen die door Woonstad Rotterdam zijn gedaan om historiserend terug te bouwen en op te toppen waardoor er meer woningen ervoor terugkomen?

Antwoord

Woonstad is in 2020 gestart met de planontwikkeling voor twee deelprojecten. Wat betreft het deel Tochtstraat 77-97 en Meidoornstraat 29-45 ('de hoek om') is de keuze gemaakt voor behoud en herstel. Lopende het proces is gebleken dat bij de woningen aan de Meidoornstraat 61-77 (waar het artikel van OPEN Rotterdam over gaat) de bouwkundige veiligheid niet langer gegarandeerd kon worden. Op advies van de constructeur zijn toen versneld deze bewoners uit-verhuisd.



De uitverhuizing is in mei 2021 gestart en in november 2022 afgerond. In februari 2024 heeft Woonstad vervolgens na een uitgebreid haalbaarheidsonderzoek het directiebesluit genomen de panden 61-77 te slopen en te vervangen. De gemeente kan zich hierin vinden. Vanwege de zeer slechte bouwkundige staat van de panden (ernstige zakkingen van de fundering, scheurvorming, losgekomen bouwmuren en gevels) en de bouwkundige onveiligheid was voortgezette (tijdelijke) bewoning geen optie.

Uit het haalbaarheidsonderzoek voor het gedeelte Meidoornstraat 61-77, dat uitging van 15 woningen voor ouderen (met lift), was de wenselijkheid bij Woonstad naar voren gekomen om terug te bouwen in vier bouwlagen, waar er nu twee bouwlagen en een kapverdieping zijn, deels terugspringend. Er is hier dus geen sprake van 'optoppen' van bestaande gebouwen, maar van hoger terugbouwen na sloop van bestaande gebouwen.

Begin 2024 is dit voorstel ingebracht bij de gemeente voor een stedenbouwkundige beoordeling, in de wetenschap dat voor het beoogde volume een wijziging van het Omgevingsplan benodigd zou zijn. Na een periode van goed overleg, waarin verschillende varianten zijn uitgewerkt en beoordeeld, is door de gemeente geconcludeerd dat het bouwen in vier lagen hier niet op een aanvaardbare wijze ingepast kon worden op deze locatie (zie het antwoord op vraag 2). Woonstad is hiermee in september 2024 akkoord gegaan en ging zich beraden op een alternatieve invulling.

De periode die nodig is gebleken voor onderzoek en planvorming, en de tijd die nodig was voor uitverhuizing van de bewoners, vormen de verklaring voor de langere periode van leegstand.

Vraag 2: Waarom vindt het college dat optoppen in deze casus niet zou passen bij het karakter van de straat?

Antwoord

Kort gezegd wordt de ruimtelijke impact van hoger terugbouwen op het hier kenmerkende straatbeeld te groot gevonden. Kijkend naar het stratenpatroon, is deze locatie gelegen aan een interne woonstraat of 'tussenstraat', niet aan een doorgaande straat of hoofdroute of aan een belangrijke openbare ruimte zoals plein, park of water.

Zie de afbeelding hieronder, met daarin de Meidoornstraat wit gestippeld.



Deze panden zijn als 'beeldondersteunend' aangemerkt in de cultuurhistorische verkenning van het gebied. Ze zijn namelijk typerend voor bebouwing uit de periode van de 'revolutiebouw'. Kenmerkend is allereerst het seriematige karakter ervan en daarmee de sterke samenhang over de lange lengte van de straat. Kenmerkend zijn een eenduidige bouwhoogte, met een hoogte accent op de hoeken. Omdat we - samen met Woonstad - er op uit zijn gekomen een deel van deze gevelwand te slopen en nieuw te bouwen, is en wordt verkend hoe we kunnen terugbouwen met respect voor die beeldondersteunende kwaliteit van de huidige bebouwing.

Het ontwerp van de gevels, zoals Woonstad dat heeft voorgelegd, is stedenbouwkundig positief beoordeeld, mede door de grondige cultuurhistorische analyse die eraan ten grondslag lag. Er is nog één punt van aandacht. Het voorstel was aan de twee lagen met kap een 'dakdoos' toe te voegen met 4 woningen, als teruggelegde vierde bouwlaag. Deze zou evenwel niet ver naar achteren geplaatst kunnen worden, vanwege de beperkte diepte van het woonblok. De extra bouwlaag zou aan de zorgvuldig ontworpen voorgevels alleen maar afbreuk doen, omdat deze in het straatprofiel duidelijk zichtbaar zou zijn. Ook was er een variant met een kap over twee lagen, die de bebouwing 'topzwaar' maakte en in het kenmerkende straatbeeld een sterk vervreemdend effect had.

Bovenstaande betekent dat er nog een aantal van 4 woningen (op een totaal van 15 woningen in dit blok plus de woningen in het tweede blok binnen het project Tochtstraat/Meidoornstraat) onderwerp van gesprek is. We hebben Woonstad in goed overleg gevraagd om te bezien of de vier woningen niet anders opgelost kunnen worden en een planvoorstel te doen binnen de cultuurhistorische kenmerken. Er is zicht op een oplossing: zie het antwoord op vraag 3.



Vraag 3: Wat is de reactie van het college op de uitingen van de wijkraad Oude Noorden die in dit geval de wens uitspreekt dat hier zo snel mogelijk actie op moet worden ondernomen?

Antwoord

Wij delen dit gevoel van urgentie, en zijn in overleg met Woonstad om zo spoedig mogelijk tot een alternatief en vergunbaar bouwplan te komen. Woonstad hanteert de stedenbouwkundige visie van de gemeente (zie antwoord op vraag 2) en werkt nu aan een alternatief programma in drie bouwlagen. Dit zal binnenkort verder besproken worden.

Vraag 4: Hoe gaat het college ervoor zorgen dat de kosten voor het behoud van cultuurhistorische panden niet onevenredig worden afgewenteld op de onderkant van de samenleving?

Antwoord

In de casus van de Meidoornstraat gaat het om beeldondersteunende panden, die juist niet behouden kunnen worden. Samen met Woonstad werken wij aan een haalbaar en vergunbaar bouwplan, zie het antwoord op de vragen 1 t/m 3.

Het college werkt aan een afdoening van de aangenomen motie 'Bescherm onze stadsgezichten wijkgericht' (24bb006715), waarin wij de algemene strekking van deze vraag zullen meenemen.

Vraag 5: Is het college bereid om, indien het optoppen van de panden niet wordt toegestaan, het daardoor ontstane tekort te compenseren zodat de woningen sociaal verhuurd kunnen blijven worden?

Antwoord

Het is eerst en vooral aan de woningcorporaties - en alle andere initiatiefnemers - om binnen de vastgestelde kaders tot plannen te komen, dan wel per situatie in overleg te treden over afwijking van die kaders. Wij zien dus bij voorbaat geen aanleiding voor compensatie. Bij zowel optoppen als terugbouwen na sloop wordt wel te allen tijde situationeel gekeken naar toelaatbare bouwhoogtes en -profielen, omdat er altijd een belangenafweging aan de orde is, bijvoorbeeld tussen het belang van woningproductie en de impact op de omgeving. Het is aan de gemeente om binnen de vastgestelde kaders een belangenafweging te maken. Wij doen dit zo veel mogelijk in goed overleg met woningcorporaties en andere initiatiefnemers.

Vraag 6: Vindt het college het verantwoord dat huur van kwetsbare bewoners, die woningcorporaties hard nodig hebben om voor hen te bouwen, wordt gebruikt voor het behoud van cultuurhistorische stadsgezichten in plaats van ten bate van deze groep?

Antwoord:

De gemeente heeft een eigen verantwoordelijkheid voor bijvoorbeeld de fysieke leefomgeving en cultuurhistorie. Het behoud van cultuurhistorisch waardevolle panden is een algemeen belang, waarvoor uw raad ook beleid heeft vastgesteld. Alle initiatiefnemers van bouwprojecten moeten met dit beleid rekening houden. Wel is er ruimte voor een belangenafweging: zie het antwoord op vraag 5.



Het is niet zo dat er met panden die een cultuurhistorische betekenis hebben niets mogelijk is: de casus Meidoornstraat laat dit ook zien.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten