



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

- Het gebiedsambitiedocument Bloemhof-Midden vast te stellen;
- Kennis te nemen van het principebesluit van ons college: naar uitgiftepeil brengen van Bloemhof waardoor het in 2050 een toekomstbestendige wijk is.

Waarom dit voorstel? / Waarom nu voorgelegd?

In de collegebrief d.d. 10 oktober 2023, met kenmerk 23bb006713, is aangegeven dat ons college in Bloemhof aan de slag gaat met drie zaken. Ten eerste voert zij met eigenaren en bewoners het gesprek over bodemdaling en niet gefundeerde panden. Ten tweede voert zij het bredere gesprek over de toekomst van Bloemhof. Te meer omdat de bouwontwikkelingen doorlopen, zeker in het gebied rond Bloemhofplein. Om die reden wordt u het gebiedsambitiedocument Bloemhof-Midden ter vaststelling aangeboden. Ten derde heeft ons college de lobby richting rijk geïntensiveerd over de stapeling van opgaven in de particuliere woningvoorraad. Ons college informeert u over de voortgang en het vervolg.

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

- Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027 (23bb001471);
- Omgevingsvisie Rotterdam: De Veranderstad (21bb15056);
- Rotterdamse Woonvisie(24bb000950);
- De Rotterdamse funderingsaanpak;
- Rotterdams Weerwoord;
- Gemeentelijk rioleringsplan van buis naar buitenruimte (21bb2205);
- Oostflank (23bb003399);
- Koers op Zuid (23bb004221);
- Volkshuisvestingsfonds 4e tranche (24bb006680, 24bb008684, 25bb000923);
- Brief aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal, n.a.v. 'Goed gefundeerd' (24bb003084).

Toelichting

Dit raadsvoorstel is opgebouwd uit drie onderdelen. Ten eerste bieden wij u conform het besluitvormingsmodel Ruimtelijke ontwikkelingen Rotterdam het gebiedsambitiedocument Bloemhof-Midden aan inclusief een voorstel aan uw raad dit document vast te stellen. Ten tweede informeren wij u over het verloop van de gesprekken in de hele wijk Bloemhof sinds de start in oktober 2023. Ten derde informeren wij u over ons principebesluit om Bloemhof als geheel een toekomstbestendige wijk te laten zijn in 2050 en de wijk naar uitgiftepeil brengen.

A. Plan voor de wijk/ Gebiedsambitiedocument Bloemhof-Midden:

Samen met bewoners, corporaties en nutspartijen heeft de gemeente vijf ambities opgesteld voor het gebied Bloemhof-Midden. Bloemhof-Midden is het gebied wat begrensd wordt door de Lange Hilleweg, Violierstraat, Putsebocht en Hillevliet. Bloemhofplein is het hart van dit projectgebied. De ambities schetsen een ontwikkelrichting tot het jaar 2050, passend binnen de kaders zoals o.m. gesteld in Koers op Zuid, in het gemeentelijk rioleringsplan en in het Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027. Het zijn vijf ambities, die luiden als volgt:

- In 2050 is Bloemhof-Midden een buurt waar straten en pleinen toekomstbestendig zijn;
- In 2050 heeft de gemeente woningeigenaren ondersteund om hun woning toekomstbestendig te maken;
- In 2050 zijn er meer huizen in Bloemhof-Midden voor ouderen en sociale stijgers (waaronder gezinnen);
- In 2050 is Bloemhof-Midden vanuit eigen identiteit ontwikkeld;
- In 2050 blijft Bloemhof-Midden een buurt met voldoende kwalitatieve voorzieningen op loopafstand.

Voor het vervolg ziet ons college vier stappen:

- Afmaken ingezette projecten Violierblok (1), Dahliablok (2), Pioen (3), Patrimoniumshof (4), Ranonkel (5) en Bloemhofschool (6). Deze projecten zijn gestart met renovatie, sloop en/of starten op korte termijn fysiek met de uitvoering (tot ca. 3 jaar). Openbare ruimte wordt aangeheeld, zie ook onderstaande kaart.
- In gesprek met bewoners voor de gebiedskoers detailhandel 2025;
- Opstarten van studies ten behoeve van een eventueel masterplan, met als belangrijkste onderdelen; start van de strategie om samen met vastgoedeigenaren rond 2050 alle woningen en buitenruimte (ongeveer) op uitgiftepeil te hebben, zie verderop in deze brief. Ook het onderzoek naar de gebouwde parkeervoorziening aan de Asterstraat valt daaronder;
- Ruimte om samen met bewoners te experimenteren in de openbare ruimte tijdens de langdurige 'tussenfase' tot de rioolvervanging in de wijk. Dan kunnen eventuele succesvolle aspecten in een definitief plan terugkomen.



B. Participatie: Bloemhof. Mijn huis en bodemdaling.

Naast het gesprek met bewoners over de ambities voor Bloemhof-Midden, heeft de gemeente vanaf oktober 2023 eigenaren, huurders en verhuurders in heel Bloemhof geïnformeerd over bodemdaling en de problemen die daarbij kunnen ontstaan bij niet-onderheide panden en de openbare ruimte. De woningbouwcorporaties hebben hun huurders geïnformeerd.

De gemeente heeft met een transparante, intensieve, proactieve aanpak bewoners geïnformeerd over deze impactvolle boodschap met weinig handelingsperspectief. Omdat bewoners in Bloemhof niet altijd gemakkelijk te bereiken zijn, heeft de gemeente veel geïnvesteerd om in contact te komen. De gemeente heeft ongeveer 300 huisbezoeken afgelegd op een totale doelgroep van ca. 550 particuliere adressen. Het netwerk van sleutelpersonen in Bloemhof is geïnformeerd over deze huisbezoeken, met het doel de boodschap over te brengen bij bewoners via het warme netwerk.

De gemeente heeft ook meerdere acties ondernomen om bewoners en verhuurders te informeren. Partners (corporaties, scholen, welzijnswerk etc.) uit de wijk zijn geïnformeerd. Er zijn brieven op maat aan bewoners verstuurd. Via verschillende kanalen is de boodschap gecommuniceerd. Zowel eigen kanalen als kanalen van derden, online en offline met posters en flyers, met een Abri-bike een koffietent op drukbezochte locaties in de wijk. De gemeente was in de maanden oktober en november 2023 tweemaal per week op verschillende plekken in de wijk aanwezig in de wijk met een koffiekar. Er zijn acht informatieavonden voor bewoners georganiseerd en twee webinars voor verhuurders. Op uitnodiging heeft de gemeente uitleg gegeven bij diverse bewonersnetwerken in de wijk. En was de gemeente aanwezig bij het Bloemhof-festival. Er is zoveel mogelijk opgetrokken met de corporaties in het gebied: Hef Wonen en Woonstad Rotterdam.

Uit de verschillende gesprekken die de gemeente heeft gevoerd, zijn diverse reacties naar voren gekomen:

- Geen erkenning van het probleem: Sommige eigenaren en bewoners herkennen het probleem van bodemdaling en de gevolgen voor niet-onderheide woningen momenteel nog niet of ondervinden er geen hinder van. Dit is begrijpelijk. In de collegebrief van 10 oktober 2023 is aangegeven dat de problemen die horen bij bodemdaling en niet-onderheide panden per locatie kunnen verschillen en niet overal al even ernstig zijn;
- Wantrouwen jegens gemeentelijke intenties: Er zijn bewoners die vermoeden dat de gemeente deze kwestie gebruikt als middel om marktprijzen te laten dalen, met als doel woningen goedkoop op te kopen en vervolgens te herstructureren. Deze bewoners maken zich zorgen over mogelijke verdringing;
- Verzoek om handelingsperspectief. Een andere groep bewoners erkent het probleem en vraagt om concrete handelingsperspectieven. Zij willen weten welke stappen zij nu kunnen ondernemen om met de situatie om te gaan. Het ontbreken van een handelingsperspectief leidt ertoe dat bewoners zelf gaan speculeren over mogelijke toekomstige scenario's zoals bijvoorbeeld verhalen over sloop. Dit kan er ook toe leiden dat bewoners zelf maatregelen gaan treffen waar ze later spijt van krijgen;
- Onbegrip over het probleem: er zijn ook bewoners die het probleem niet begrijpen. Bodemdaling in combinatie met niet-onderheide panden is een technisch complex probleem dat niet altijd zichtbaar is, waardoor het voor sommige bewoners lastig te doorgronden is. Dit vraagt om voortdurende uitleg en beschikbaarheid voor vragen;
- Gelaten reacties: Bewoners zijn afwachtend, omdat er weinig tot geen handelingsperspectief is;

- Schuldgevoelens en frustratie: Bewoners ervaren schuldgevoelens en frustratie, omdat een gezamenlijke aanpak niet lukt doordat burens niet in actie komen, en het verenigen van een bouwblok ondanks diverse pogingen niet slaagt;
- Geen reactie. Een groot deel van de verhuurders heeft niet gereageerd op de eerste oproep en waren afwezig bij de webinars. Ook met een deel van eigenaar-bewoners en huurders probeert gemeente nog steeds in gesprek te komen.

In het najaar 2024 heeft de gemeente Rotterdam een aanvraag gedaan voor sloop/nieuwbouw voor de vierde tranche van het Volkshuisvestingsfonds. Mede op advies van de wijkraad is de gehele wijk transparant geïnformeerd over de aanvraag en de uitslag. Veel bewoners waardeerden dat. Daarnaast bracht deze strategie ook onzekerheid met zich mee en veel vragen over welke huizen het zou gaan.

Wijkraad

De gemeente overlegt elk kwartaal met de wijkraad. De wijkraad heeft een actieve rol, door met ons te sparren, mee te kijken naar de participatie, toezicht te houden op het proces. Daarnaast helpt de wijkraad mee om bewoners te vinden die willen meedenken. In diverse adviezen (o.a. Koers op Zuid, Oostflank) heeft de wijkraad gevraagd om onafhankelijk advies, een externe procesregisseur en onafhankelijk platform. De wijkraad heeft voor de concrete invulling van die ondersteuner een verkenner aangesteld. Die onderzoekt hoe bewoners komende jaren ondersteund kunnen worden bij deze problematiek.

C. Principebesluit: toekomstbestendige wijk in 2050 en daartoe het naar uitgiftepeil brengen van de wijk

Waarom dit besluit?

De gemeente kent een zorgplicht voor afvalwater (resultaatverplichting), hemelwater en grondwater (beide inspanningsverplichting). Daarnaast kent de gemeente ook een zorgplicht in het kader van gezond en veilig wonen. Deze is in de Omgevingswet en Besluit bouwwerken leefomgeving omschreven. Gemeenten moeten hierop toezicht houden en handhaven als zich ongezonde en/of gevaarlijke situaties kunnen voordoen aan panden met risico voor bewoners, omwonenden of passanten. In de collegebrief van oktober 2023 heeft ons college al gesteld dat voor Bloemhof rioolvervanging noodzakelijk is. Het riool ligt er grotendeels sinds 1970. Enkele delen zijn uit 1980 of begin deze eeuw. Riool gaat ca. 60 jaar mee. Ongelijke zakkings in de openbare ruimte leiden ertoe dat het riool niet meer op afschot ligt, waardoor afvalwater ophoopt, op middellange termijn extra onderhoud nodig is en op langere termijn de gemeente niet meer kan voldoen aan haar zorgplichten rond afvalwater, grondwater en hemelwater. Dat is een bedreiging voor de volksgezondheid.

Eerder heeft ons college al aangegeven dat cf. gemeentelijk rioleringsplan (GRP) en straks Water- en klimaatadaptatie Programma (WKP) het uitgangspunt is om bij rioolvervanging de openbare ruimte op te hogen naar uitgiftepeil (in Bloemhof op de meeste plekken – 0,65 m t.o.v. NAP). Op die manier kan een vrijvervalriolering worden aangebracht. Niet alleen vanuit rioleringsbeheer is periodiek ophogen noodzakelijk. Ook wegbeheer is op dit uitgangspunt gebaseerd, zodat de weg voldoende draagkracht heeft. Kabels en leidingen in de ondergrond liggen bij voorkeur boven het grondwater en hebben ook voldoende gronddekking nodig, om schade te voorkomen. Verder is het ook voor groen noodzakelijk om voldoende afstand tot het grondwater te houden, om ruimte te hebben voor het wortelpakket, ook voor het groenbeheer is periodiek ophogen daarom nodig. Het uitvoeren van dit uitgangspunt is op dit moment niet mogelijk vanwege woningen die verzakt zijn. Het ophogen van de openbare ruimte zou de toegang tot deze woningen belemmeren en zou bovendien wateroverlast kunnen veroorzaken bij en in deze huizen.

Essentie van het besluit?

Ons college spreekt de ambitie uit dat Bloemhof in 2050 een toekomstbestendige wijk is. Onderdeel daarvan is een robuust rioolsysteem. Dat betekent met een vrijvervalriolering zoals de gemeenteraad in het GRP heeft vastgelegd. Ons college houdt vast aan de principes uit het GRP, omdat op die manier de verwachting is dat het rioolsysteem tot ca. 2110 robuust is. Zo kunnen mensen in de toekomst ook veilig en gezond in Bloemhof wonen. Het gevolg is dat de meeste straten in Bloemhof na rioolvervanging ca. 50 centimeter hoger komen te liggen dan nu het geval is, namelijk op uitgiftepeil van (in de meeste delen van Bloemhof) -0,65 t.o.v. NAP. Dat kan niet zonder aanpassingen aan de woningen. Welke maatregelen eigenaren precies moeten nemen, zal verschillen per gebied en bouwblok. De gemeente gaat hen bij die zoektocht actief ondersteunen. Dat wordt hieronder verder toegelicht.

Dit principebesluit geldt voor heel Bloemhof. Weliswaar ligt nu alleen gebiedsambitiedocument Bloemhof-Midden voor, maar een dergelijke systeemkeuze geldt voor de gehele wijk. Ons college verwerkt dit in toekomstige ruimtelijke producten. Door het nu breed te communiceren zijn alle eigenaren transparant op de hoogte. Wij verwachten ca. tien jaar nodig te hebben voor de rioolvervanging in de gehele wijk. Dat betekent dat eigenaren tot ca. 2040 de tijd hebben om maatregelen te nemen aan hun woning, waarbij de gemeente hen ondersteunt.

Welke afwegingen en scenario's?

Ons college heeft vijf scenario's besproken. De centrale vraag in die scenario's is welk uitgiftepeil hanteert de gemeente in de buitenruimte, waar stuurt de gemeente op en wat vragen we van de vastgoedeigenaren in dit gebied in relatie tot dat uitgiftepeil? Hoe kan de gemeente zijn verantwoordelijkheid blijven nemen om de stad veilig en gezond en leefbaar te houden zonder verantwoordelijkheid van private eigenaren over te nemen? Waarbij de gemeente keuzes moeten maken en duidelijk communiceren wat de gemeente kan doen om private eigenaren te faciliteren bij invullen van hun verantwoordelijkheid.

Geen van die vijf scenario's is zonder pijnlijke keuzes. In de scenario's zijn diverse aspecten meegenomen: kwaliteit van de woningvoorraad, aankomende opgaven zoals fundering aanbrengen, van het gas af, robuust beheer van het watersysteem en opgaven in de openbare ruimte.

Die scenario's zijn (zie bijlage 3):

- Niets doen;
- Het dilemma benoemen en later invulling geven;
- Onverkort terug naar uitgiftepeil;
- Openbare ruimte en rioolsysteem aanpassen op het vastgoed;
- Vastgoed en buitenruimte in samenhang zien en tijd nemen voor transitie.

Ons college heeft met de zorgplichten van de gemeente op vlak van zowel het water, als de kwaliteit van de gebouwde omgeving in ogenschouw, de verantwoordelijkheden en belangen van huidig woningeigenaren en belangen van toekomstige inwoners van Bloemhof woningeigenaren geconcludeerd dat scenario 5 het meest wenselijke is. Dit probleem wordt alleen opgelost als alle partijen die verantwoordelijkheid invullen. En hoe dan verder wordt hieronder toegelicht.

Ons college neemt dit principebesluit nu voor Bloemhof, omdat de woningbouwcorporaties in delen van deze wijk een vastgoedopgave hebben, waardoor het nu noodzakelijk is om over deze kwestie te besluiten, om spijtinvesteringen van vastgoedeigenaren te voorkomen en om naar de toekomst toe het probleem niet groter te laten worden; de gemeente het riool moet vervangen en de gemeente in Bloemhof doelstellingen heeft gesteld in het kader van NPRZ Wonen. Andere gebieden in de stad waar ook niet-onderheide woningen staan en de bodem daalt, vragen wellicht om een andere aanpak. Ook de technische situatie kan in andere gebieden zo veel verschillen dat een andere aanpak noodzakelijk is.

Hoe nu verder?

Daarom gaan we het volgende doen in de wijk.

- De gemeente houdt het rioleringsstelsel en de gehele buitenruimte langer in stand dan oorspronkelijk voorzien. Om dit te doen is maatwerk niet te voorkomen en zullen er bij tijd en wijle noodoplossingen gedaan moeten worden om de leefbaarheid in de wijk te kunnen garanderen. Vanuit het doelmatigheidsprincipe is het streven om dit tot een minimum te beperken. Een toename van (water)overlast en klachten is gedurende de transitieperiode naar een toekomstbestendige wijk niet geheel te voorkomen.
- Samen met corporaties Woonstad Rotterdam en Hef Wonen onderzoekt ons college hoe dit principebesluit samenvalt met hun vastgoedopgaven en de overige opgaven in de wijk, zoals hittestress, vergroening, verduurzaming en andere kwesties. Die exercitie moet leiden tot ten eerste een opgavenkaart op hoofdlijnen en ten tweede een instrumentenkoffer hoe die opgaven aangepakt kunnen worden. Het doel is om samen met hen de juiste aanpak voor de juiste locaties te formuleren en plannings op elkaar af te stemmen. We nodigen particuliere eigenaren en bewoners uit om op dit traject mee te kijken en mee te denken. De verwachting is dat hier ruimtelijke producten cf. BRO uit voort komen.

Bouwblokondersteuning

- Ons college gaat eigenaren ondersteunen met het formuleren van een blokgerichte aanpak. Ons college erkent dat dit besluit enorm veel impact heeft voor de huidige woningeigenaren. Ons college heeft afgelopen jaar in de gesprekken ook gehoord dat individuele eigenaren hulp nodig hebben van gemeente om burens bij elkaar te brengen. Er is sprake van gespikkeld bezit van zowel eigenaar-bewoners als eigenaar-verhuurders. De gemeente gaat eigenaren ondersteunen bij het formuleren van een aanpak voor hun woning door eigenaren te verenigen, adviseurs en kennis ter beschikking te stellen. Hierbij wordt nadrukkelijk ook verwezen naar de gesprekken met de financiële sector in het kader van het leerprogramma dat naar aanleiding van de bestuurlijke top Toekomstbestendig Wonen wordt opgesteld. Bij het traject met de woningeigenaren laat ons college zich inspireren door de theorie van *Joint Fact Finding*. Er wordt gestart met twee bouwblokken. Per locatie kunnen zowel de impact van het principebesluit om naar uitgiftepeil te gaan als de mogelijkheden voor een aanpak verschillen. In Bloemhof zijn veel monumenten. Daar heeft ons college ook aandacht voor.

De verwachting is dat ons college uw raad medio 2026 over de voortgang kan informeren.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Financieel

De gepresenteerde procesmatige stappen voor het vervolg zijn gedekt binnen de beschikbaar gestelde middelen ten laste van NPRZ.

Dat geldt voor het afmaken van de projecten in Bloemhof-Midden, het studeren op een gebouwde parkeervoorziening, in gesprek gaan over de detailhandel en experimenteren komende jaren. Specifiek voor de strategie buurtjes wordt vermeld dat de eerste drie bouwblokken gedekt zijn. Indien aanvullende middelen nodig zijn voor de verdere buurtjesaanpak, proceskosten voor nieuwe bouwblokken, dan wel uitvoeringskosten voor bouwblokken uit de eerste fase, wordt daar de benodigde besluitvorming voor doorlopen.

Juridisch

De gemeente kent een zorgplicht voor afvalwater (resultaatverplichting), hemelwater en grondwater (inspanningsverplichting). Daarnaast kent de gemeente ook een zorgplicht in het kader van gezond en veilig wonen. De verschillende plichten staan in de Omgevingswet en Besluit bouwwerken leefomgeving omschreven. De bodem daalt, dit heeft niet alleen gevolgen voor het vervangen van het rioolsysteem, maar ook voor de bestaande woningvoorraad. Om deze problematiek in samenhang aan te kunnen pakken wordt conform het uitgangspunt van het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP, later vervangen door het Water- en Klimaatadaptatie Programma (WKP)) gehandeld: bij vervanging van het riool wordt de openbare ruimte op uitgiftepeil gelegd. Zo kan Bloemhof een toekomstbestendige wijk worden. Om dat te bereiken is gekozen is voor het scenario om vastgoed (bestaande voorraad) en buitenruimte in samenhang te bezien en tijd te nemen voor de transitie.

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. Gebiedsambitiedocument Bloemhof-Midden;
2. Participatieverslag;
3. Afwegingen scenario's uitgiftepeil.

Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 maart 2025

gelet op:

- het besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Rotterdam;
- de lopende herstructurering/renovatie projecten van Hef Wonen en het project Dahliablok;
- de noodzakelijke rioolvernieuwing en de daaraan gekoppelde herinrichting van de openbare ruimte.

overwegende dat:

- Bloemhof in de Omgevingsvisie Oostflank en de gebiedsuitwerking Koers op Zuid erkend wordt als een wijk die structurele verbeteringen nodig heeft om toekomstbestendig te worden. Deze ambitie aansluit aan bij bredere stedelijke ontwikkelingen en programma's, zoals het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ).

besluit:

Het gebiedsambitiedocument Bloemhof-Midden vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,