

Goed Wonen in Crooswijk West

Projectambitiedocument Oud Crooswijk West - mei 2025



Gemeente
Rotterdam

Colofon

Dit projectambitiedocument voor Oud Crooswijk West is opgesteld door de afdeling Stadsontwikkeling van de Gemeente Rotterdam en in samenwerking met woningcorporatie Havensteder, Slokker Bouwgroep en KAW architecten.

Dit document is vastgesteld door de gemeenteraad op xx juni 2025.

Verantwoording beeldmateriaal:

De auteur van het beeldmateriaal is vermeld bij de afbeelding. Indien niet anders vermeld is het beeldmateriaal opgesteld door de gemeente Rotterdam.

Voorwoord

‘Goed wonen in Crooswijk West’ gaat over de vernieuwing van een deel van de woningen van Havensteder in Oud Crooswijk West. Het gaat om het gebied tussen de Rotte, Crooswijkseweg, Crooswijksestraat en Isaïc Hubertstraat. Hiervoor heeft gemeente Rotterdam in samenwerking met woningcorporatie Havensteder een projectambitiedocument opgesteld. Het door de raad vast te stellen projectambitiedocument bevat ambities voor de vernieuwing.



In Oud Crooswijk West is het Frederiksplein recent vernieuwd en voorzien van meer groen en ruimte voor water.



De Hendrikstraat kan een opknappbeurt gebruiken. Havensteder wil hier sloop-nieuwbouw realiseren (wit omlijnde panden).

Inhoudsopgave

1. Introductie

- 1.1 Woningaanpak Havensteder
- 1.2 Goede groei
- 1.3 Beleid in Crooswijk
- 1.4 Opgaven en projecten in Crooswijk

2. Context en historie

- 2.1 Plek in de stad
- 2.2 Historie Crooswijk
- 2.3 Oud Crooswijk West: beeld van de buurt
- 3.4 Oud Crooswijk West straks

3. Ambities

- 3.1 Goed wonen
- 3.2 Thuis in Crooswijk
- 3.3 Buurt met Crooswijkse sfeer
- 3.4 Behoud karakteristieke gebouwen en groen
- 3.5 Duurzame buurt
- 3.6 Stadsbuurt met goede plinten
- 3.7 Gezond van A naar B
- 3.8 Leefkwaliteit op peil bij bouw

4. Uitwerking en vervolg

- 4.1 Participatie
- 4.2 Ontwikkelstrategie
- 4.3 Planning en vervolg

7

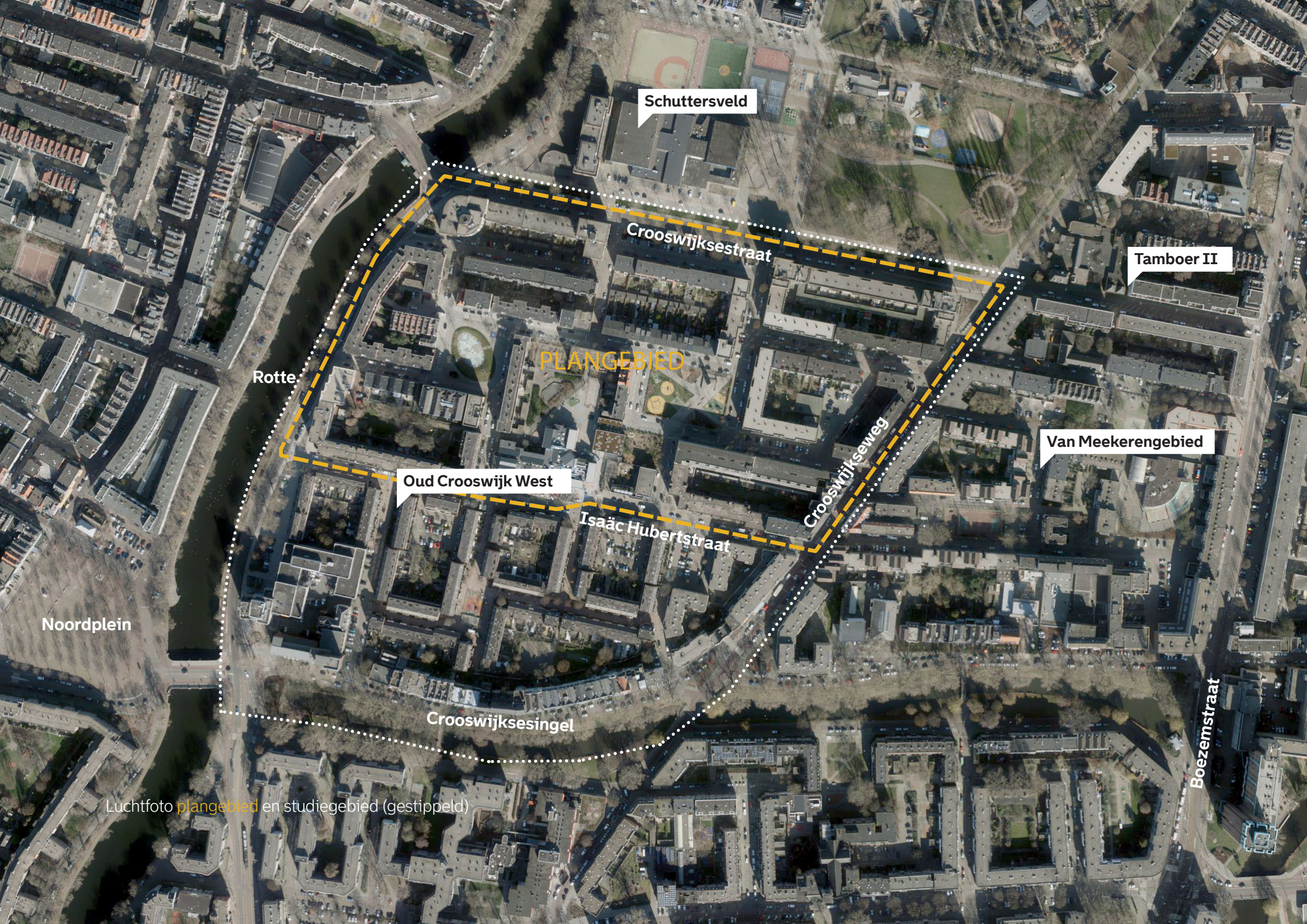
11

17

27



Locatie plangebied in Rotterdam



Schuttersveld

Crooswijksestraat

Tamboer II

Rotte

PLANGEBIED

Oud Crooswijk West

Van Meekeregebied

Isaäc Hubertstraat

Crooswijkseweg

Noordplein

Crooswijksesingel

Boezemstraat

Luchtfoto plangebied en studiegebied (gestippeld)

1. Introductie

Aanleiding voor dit projectambitiedocument is het doel van woningcorporatie Havensteder om een deel van haar vastgoed te verduurzamen, te vernieuwen en om nieuwe woningen bij te bouwen. Een aantal panden in het gebied tussen de Rotte, Crooswijkseweg, Crooswijksestraat en Isaäk Hubertstraat heeft te maken met achterstallig onderhoud, funderingsproblemen en de bebouwing sluit niet goed op elkaar aan. Daarnaast is wooncarrière maken in eigen wijk lastig. De woningvoorraad is eenzijdig met voornamelijk sociale huurwoningen. Havensteder en gemeente wensen de stedelijke vernieuwing op samenhangende wijze aan te pakken. Met participatie op het geheel én de deelprojecten kunnen zo scherpe keuzes worden gemaakt. Gemeente Rotterdam ziet kansen om tot goede groei van de stad te komen met betere woningen, méér woningen en een fraaier aanzicht van Crooswijk.

Projectambitiedocument 'Goed wonen in Oud Crooswijk West' is opgesteld door de gemeente Rotterdam in samenwerking met Havensteder en beschrijft de programmatische en ruimtelijke ambities voor de vernieuwing. Ook bevat het een plan hoe er samen met de buurt gewerkt wordt aan de vernieuwing. Met de vaststelling van het projectambitiedocument wordt gehandeld in lijn met het Ruimtelijk Besluitvormingsmodel. Het eerste hoofdstuk brengt de afwegingen van Havensteder in beeld om met deze wijk aan de slag te gaan. Vervolgens wordt inzichtelijk gemaakt waarom de gemeente dit initiatief faciliteert. Hoofdstuk 2 brengt in beeld wat de belangrijkste karakteristieken van de buurt zijn. Dat vormt immers de basis waarop de buurt zich in de toekomst ontwikkelt. In hoofdstuk 3 worden de ambities voor de vernieuwing beschreven. Ten slotte staan in hoofdstuk 4 procesafspraken voor het vervolg.

1.1 Woningaanpak Havensteder

Woningcorporatie Havensteder bezit een groot deel van de woningen in Oud-Crooswijk-West en enkele bedrijfsruimtes (zie inzet rechts, 2024). Een aantal complexen van Havensteder in het plangebied heeft een slechte of matige technische staat. De betreffende panden bevinden zich in het noordelijk deel van Oud Crooswijk West. Dit zijn tevens de oudste panden. Zo is de instandhoudingstermijn voor de fundering van het complex aan de Crooswijksestraat maar 5-15 jaar. Ook zijn de energielabels laag. Daarnaast is er sprake van geluids-overlast door gebrekkige isolatie en is er in sommige panden asbest aanwezig. Een aantal panden is door stadsvernieuwing in de jaren '80 dusdanig aangepast en aangetast dat renovatie niet voor de hand ligt.

Het woningaanbod is eenzijdig door ruim 78% sociale huurwoningen (bron: Rotterdam in cijfers, 2024). In het afgelopen decennium heeft Havensteder ingezet op het differentiëren van het woningaanbod door zowel (sloop-) nieuwbouw, sturing in de bestaande portefeuille en verkoop.

In december 2024 heeft Havensteder het besluit genomen om de locaties zoals opgenomen in deze kaart te verbeteren. Voor een aantal locaties is de exacte strategie duidelijk (nieuwbouw of sloop-nieuwbouw). Voor het complex aan de Hendrik de Keyserstraat / Isaac Hubertstraat is gekozen voor renovatie en dringende werkzaamheden (hierna aangeduid als: renovatie). Deze aanpak richt zich op het duurzaam verbeteren van het complex door grootschalig onderhoud en aanpassingen die aansluiten bij de huidige en toekomstige eisen. Nader onderzoek is nodig om de exacte invulling te bepalen. Sloop-nieuwbouw is niet uitgesloten.



De kaart toont het plangebied waar Havensteder aan de slag wil met haar bezit. Het plangebied is onderdeel van (studiegebied) Oud Crooswijk West. De inzet rechtsonder toont al het bezit van Havensteder (2022).



Op de kaart staat het plangebied en de specifieke complexen waar Havensteder aan de slag wil gaan. Havensteder heeft in 2023 en 2024 met haar huurders gesproken over de staat van de woningen. De doelstellingen voor de aanpak van Havensteder zijn:

- Verbetering kwaliteit huurwoningen door grootschalig onderhoud in onbewoonde staat of sloop/nieuwbouw.
- Deze woningen kwalitatief op peil houden tot het moment van uitverhuizen en/of sloop en daarmee klachten voorkomen.
- Toevoegen woningen en differentiëren in het woningaanbod met meer woningen in het hogere sociale huursegment en door toevoegen van middeldure huurwoningen en sturing op huurbeleid richting middenhuur.

- Verbeteren stedenbouwkundige structuur.
- Vergroten betrokkenheid bewoners bij de buurt.

Uitgangspunt is dat het aantal sociale huurwoningen tenminste gelijk blijft aan de huidige situatie, extra woningen worden toevoegd (o.a. in het middenhuur segment) en voldoende parkeerplaatsen horend bij deze doelgroepen te realiseren. Havensteder hanteert het interne beleid "Van Groot naar Beter" waarbij oudere bewoners in grotere woningen worden begeleid naar kleinere, toegankelijke woningen passend bij hun woonbehoefte. Dit ambitiesdocument richt zich op de ontwikkellocaties. De overige complexen van Havensteder worden in de reguliere onderhoudscyclus meegenomen, worden verduurzaamd of vallen binnen een nader te besluiten verkoopstrategie.

1.2 Goede groei

Gemeente Rotterdam zet met de **Omgevingsvisie** (2021) in op goede groei. Hiermee versterken we de bestaande stad en geven we ruimte aan transitie. Dit doen we door:

- Samen de stad te maken.
- Ontwikkelen vanuit eigen identiteit en bestaande kwaliteiten.
- Groeien door middel van vijf perspectieven: compacte stad, productieve stad, inclusieve stad, gezonde stad en duurzame stad.

Rotterdam wil daarbij dat bestaande stadswijken zoals Crooswijk vitaler en toekomstbestendig worden. Het moet er veilig en gezond zijn en er moet prettig gewoond kunnen worden door zowel huidige als nieuwe bewoners. In de omgevingsvisie van Rotterdam (2021) is Oud Crooswijk aangewezen als focuswijk voor stedelijke vernieuwing. Focuswijken zijn sociaal kwetsbare wijken waar de stapeling van opgaven de gebieden onder druk zet. Dat betekent dat vernieuwing op integrale wijze aangepakt moet worden en de gemeente hierbij regie voert.

Op stadsniveau is daarnaast het **coalitieakkoord Eén Stad** van belang. Speerpunten zijn daarin een aantrekkelijk, divers en betaalbaar woningaanbod creëren in prettig leefbare en veilige wijken. En het bouwen voor starters, sociale stijgers in de wijk, studenten, mensen met een kleine beurs en mensen met een middeninkomen.

1.3 Beleid in Crooswijk

In het plan **Goed in Crooswijk 2030** staat hoe gemeente, Havensteder en Woonstad samen met de bewoners toe werken naar een wijk waar plek is voor



Omgevingsvisie Rotterdam (2021): schematische weergave hoe goede groei bereikt moet worden.

iedereen, waar mensen graag willen wonen, naar elkaar omkijken, zich thuis voelen en écht trots op zijn. Het plan is door de stuurgroep in het voorjaar van 2021 vastgesteld. Naast inzet op een beter toekomstperspectief voor bewoners van Oud Crooswijk en een veiligere en leefbaardere wijk gaat het plan in op het realiseren van een betere en gevarieerdere woningvoorraad. De aanpak richt zich op een actievere en ondernemendere houding van bewoners en ondernemers waarmee co-creatie wordt vormgegeven.

In de **Rotterdamse Prestatieafspraken 2024-2025** is vastgelegd dat Havensteder in Oud Crooswijk West gaat bouwen voor doelgroepen die in aanmerking komen voor sociale huur en middenhuur. Op wijkniveau heeft de wijkraad **Wijkvisie Crooswijk 2023-2026** opgesteld. De

opgaven die zij benoemen zijn:

- Crooswijk is veiliger, leefbaarder en groener.
- Er zijn betere en meer gevarieerde woningen en voldoende (culturele) voorzieningen voor alle Crooswijkers.
- Een community bouwen met actieve en ondernemende bewoners.
- Een wijk waar verkeersveiligheid centraal staat.

Verbetering van woningen, vernieuwen van de buitenruimte en het verhogen van het voorzieningenniveau en werkaanbod in de wijk vormen integraal onderdeel van de visie. De ambities voor de vernieuwing in het zijn dan ook gebaseerd op de doelen uit het plan 'Goed in Crooswijk 2030'. 'Goede groei' is daarbij het uitgangspunt (Omgevingsvisie Rotterdam 2021).

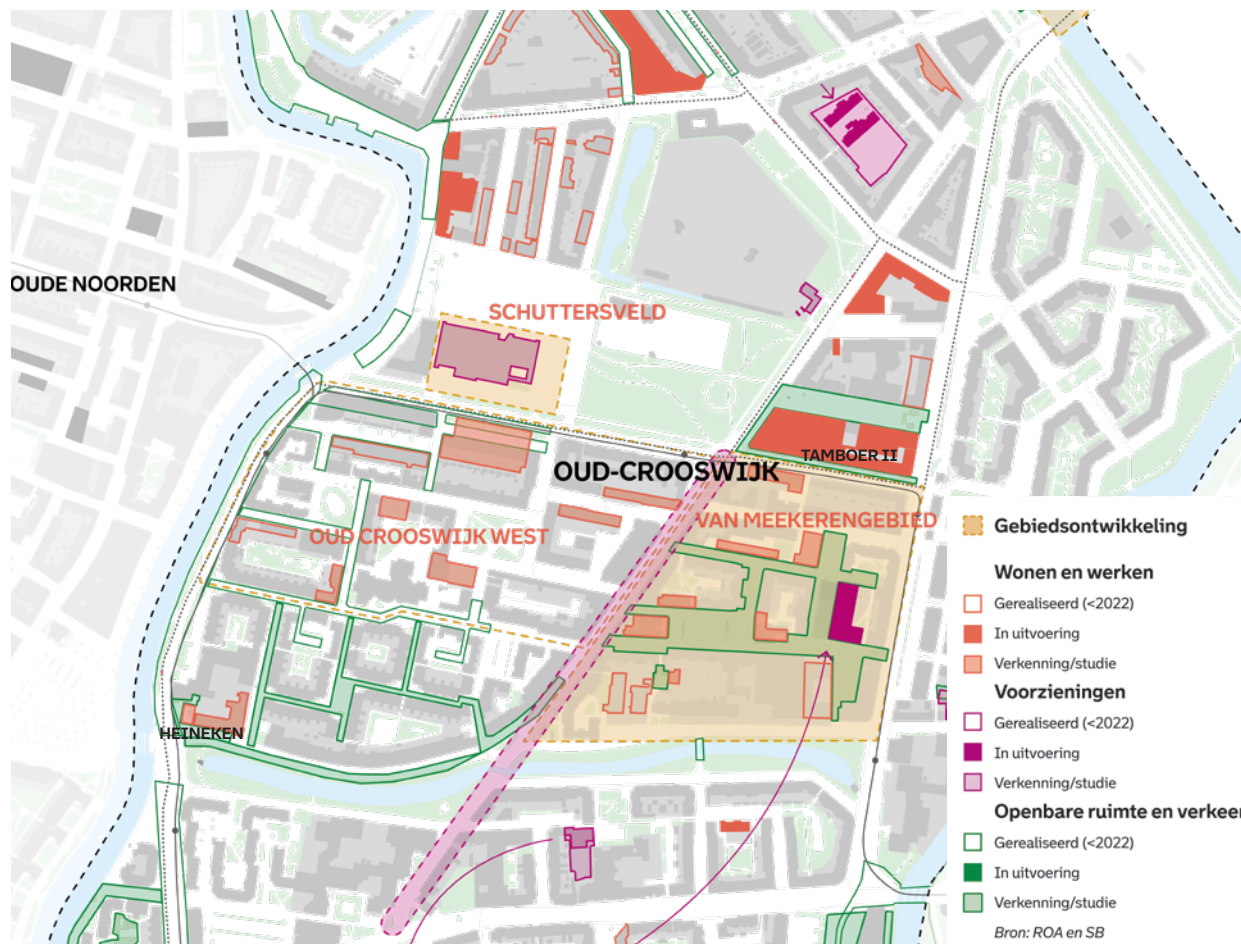
1.4 Opgaven en projecten in Crooswijk

De vernieuwing van bebouwing moet bijdragen aan de goede groei van Rotterdam. Het vormt een kans om de ruimtelijke samenhang in Oud Crooswijk (West) te vergroten, woningen toe te voegen en woningen te verbeteren en te verduurzamen.

Werken aan goede groei gebeurt in Crooswijk al op een aantal plekken. Ten oosten van het plangebied werkt Havensteder samen met de gemeente en schoolbestuur van de OBS Crooswijk aan de vernieuwing van het **Van Meekereengebied**. Op basis van het Masterplan 'Oud Crooswijk in de lift' worden 80 woningen vernieuwd, circa 60 middenhuurwoningen bijgebouwd, een nieuwe basisschool met gymzaal gebouwd en een deel van de buitenruimte vergroend en leefbaarder gemaakt. In 2030 moet alles klaar zijn.

Sporthal **Schuttersveld** is flink verouderd en het gebouw is daarom dringend aan vervanging toe. Doel is een multifunctioneel woon-sport-zorggebouw met meer ruimte voor zaalsport, zorgfuncties en ouderenwoningen in Crooswijk. Een nieuw hart voor Crooswijk en impuls voor het park Schuttersveld. Plan is om in 2027 te starten met de bouw. Dit betreft een ontwikkeling van Amvest met Kavel Vastgoed in samenwerking met de SOR.

Op locatie **Tamboer II** zijn een aantal verouderde, vooroorlogse panden gesloopt. Er komen 51 nieuwe sociale huurwoningen van Havensteder, twee supermarkten met parkeergarage en koopwoningen. Hiermee moet o.a. de Crooswijkseweg als winkelstraat worden versterkt. De bouw is reeds gestart.



Uitsnede projectenkaart Crooswijk (gemeente Rotterdam - 2024)

De **Crooswijkseweg** krijgt een opknappbeurt. Winkel-panden worden opgeknapt met gemeentelijke subsidie. Samen met eigenaren wordt gewerkt aan een diverser winkelbestand. Ook wordt geïnvesteerd in beter beheer en groenverbetering en branchering.

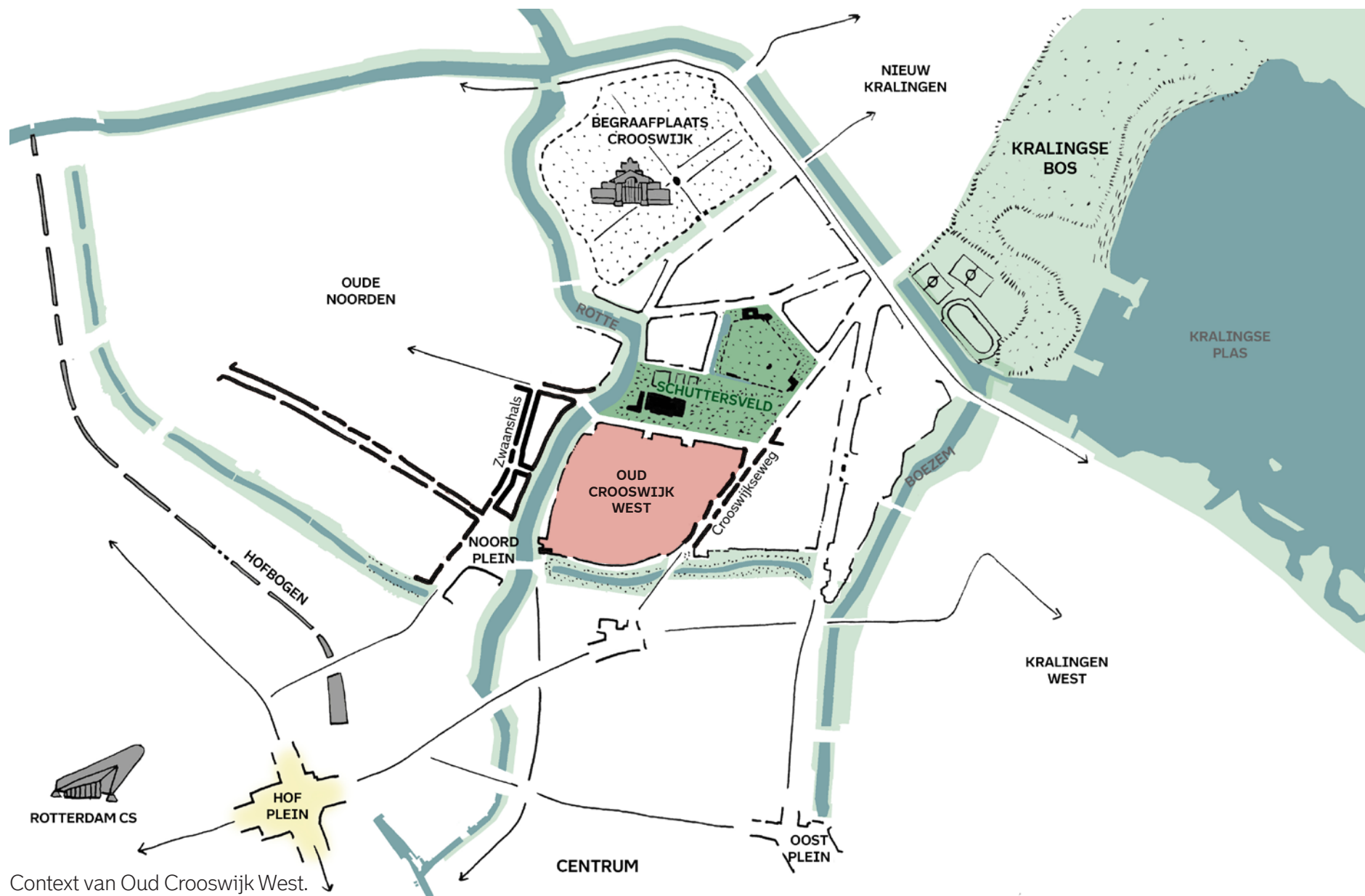
Afgelopen jaren zijn de **Rotte-oever**s door de gemeente vernieuwd met meer ruimte voor verblijf en groen. Langs de Rotte moet het goed vertoeven zijn en fijn bewegen naar de binnenstad en het buitengebied. Voor het oude Heinekengebouw zijn daarnaast plannen voor transformatie en vestiging van een museum en horeca.

2. Context en historie

Om tot goede groei van de stad te komen en Oud Crooswijk (West) als vitale stadswijk te ontwikkelen, is het nodig inzicht te verkrijgen in de karakteristieken en kwaliteiten van de buurt. Ook is het van belang informatie te vergaren over het dagelijks gebruik van bewoners en bezoekers van de buurt. In dit hoofdstuk wordt op het eerste ingegaan.

2.1 Plek in de stad

Oud Crooswijk West is een buurt in Crooswijk. Crooswijk is een historische stadswijk met diverse voorzieningen en is omgeven door water en groen. De wijk ligt tussen de Kralingse Plas en het centrum ('stadsdriehoek'). Aan weerszijden wordt de wijk begrensd door water. De Rotte aan de westkant met aan de andere zijde het Oude Noorden en aan de oostkant de Boezem met aan de andere kant Kralingen. Door de ligging tussen de Rotte en de Boezem is de wijk noord-zuid georiënteerd. De drukke verkeersweg Crooswijksestraat-Pijperstraat vormt echter een harde scheiding tussen Nieuw Crooswijk en Oud Crooswijk. Crooswijk doet stads aan door de nabijheid van het centrum, de klassieke straten, bebouwing van gemiddeld vier bouwlagen hoog en het aandeel voorzieningen. Ook de stempel van arbeiderswijk draagt hieraan bij. Crooswijk heeft - van oudsher - een groot aandeel woningen voor mensen met een smalle beurs. Crooswijkers zijn trots op de saamhorigheid van de wijk - ook al is er minder sprake van dan vroeger. Minstens zo belangrijk voor de identiteit van nu is de multiculturele bevolkingssamenstelling en het gegeven dat er zowel veel gezinnen als ouderen leven.



2.2 Historie Crooswijk

Crooswijk heeft van oorsprong een heldere stedenbouwkundige opbouw met de 'Crooswijkse vork' (gele lijnen) als belangrijke wegen, gelegen tussen Rotte en Boezem (zie kaart met Stedenbouwkundige opzet hiernaast). Door hun centrale ligging en functies vormen het Schuttersveld en de Crooswijkseweg de belangrijkste plekken van samenkomst. Verder zijn er diverse pleintjes (lichtgrijs) in de verschillende buurten te vinden. De singel vormt een belangrijke oost-west-verbinding en recreatieve route langs historische bebouwing.

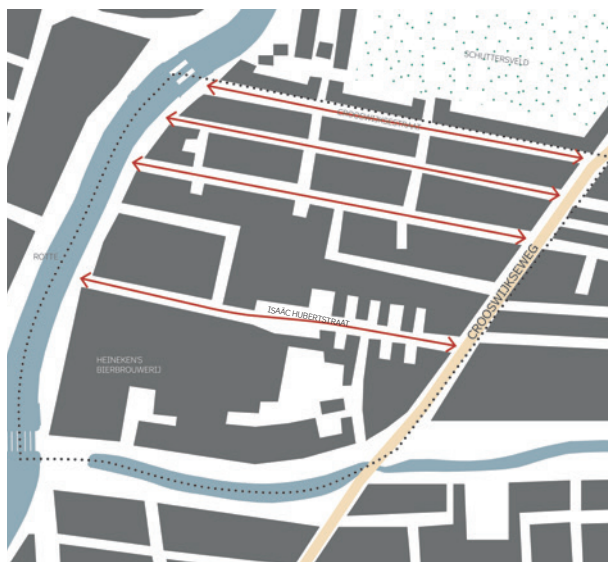
Anders dan in Nieuw Crooswijk en Rubroek ontbreekt het in Oud Crooswijk aan doorgaande straten. En omdat de Crooswijkseweg en Boezemstraat drukke (auto) wegen zijn, zijn buurten hierdoor meer besloten van karakter en minder verbonden met elkaar.

Dit was vroeger anders. De auto was veel minder dominant: de wegen waren smaller en bebouwing stond dicht op elkaar. Ook volgde de bebouwing het oude polderlandschap langs lange oost-west-straten. Die bebouwing bestond uit vele goedkope arbeiderswoningen die op niet planmatige wijze waren opgetrokken. Oorspronkelijke bebouwing was veelal slecht of niet gefundeerd en zakte weg in de slappe veengrond. Al in de jaren '20 werd veel bebouwing vervangen door hogere bebouwing van 4 à 5 lagen.

Toen werd ook Nieuw Crooswijk gebouwd op basis van een Gemeentelijk Uitbreidingsplan. Dat uitbreidingsplan laat een streven naar een monumentaal stadsbeeld zien waarbij het onderliggende polderpatroon werd losgelaten. Zowel Nieuw als Oud Crooswijk kwamen ongeschonden door het bombardement in de Tweede



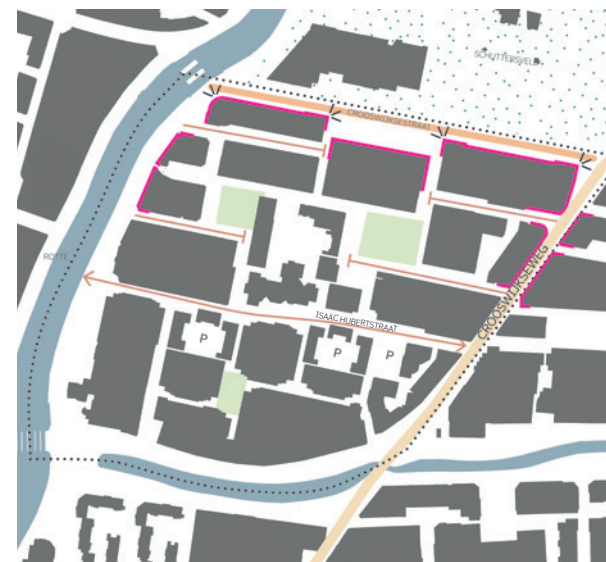
Stedenbouwkundige opzet van Crooswijk (met gestippeld studiegebied)



1940: dichtbebouwde buurt met lange, doorgaande oost-west straten.



1985: grootschalige stadsvernieuwing bracht ruimte voor pleintjes, groen en parkeren.



2022: buurt heeft duidelijke randen (zoals aan Schuttersveld) met wirwar aan straatjes binnenin.



Frederikstraat, richting de Rotte (1965)



Pissuissestraat - nieuwbouw op het voormalig Heineken terrein (1981)

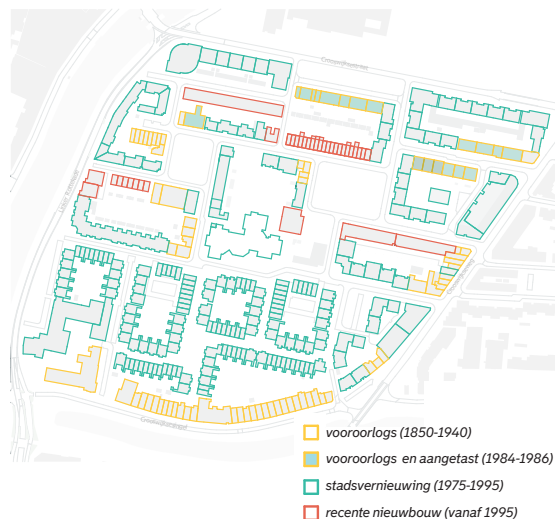


Crooswijksestraat, richting de Rotte (2022)

Wereldoorlog. Rubroek is heropgebouwd naar de ideeën van de moderne tuinstad met veel meer open ruimte en groen.

Toch is inmiddels ook in Oud en Nieuw Crooswijk veel gesloopt. In Oud Crooswijk is in de periode 1970-1995 - ook wel stadsvernieuwing genoemd - veel veranderd als reactie op de jaren '60, toen de wijk sterk verloederde. Met 'Bouwen voor de buurt' kwamen er betere en grotere woningen en meer ruimte voor spelen, groen en parkeren. Lange straten werden doorbroken. Ook zijn grote fabrieksterreinen als het Heinekenterrein en het Slachthuisterrein met de grond gelijk gemaakt om plaats te maken voor woningen. Bebouwing aan één zijde van de Crooswijksestraat is in zijn geheel gesloopt waardoor de straat breder is geworden en Oud Crooswijk met een voorkant aan het Schuttersveld ligt. In Nieuw Crooswijk zijn na 2010 een aantal bouwblokken met sociale woningbouw gesloopt om de wijk diverser van samenstelling te maken. Er kwamen (duurdere) koopwoningen voor in de plaats.

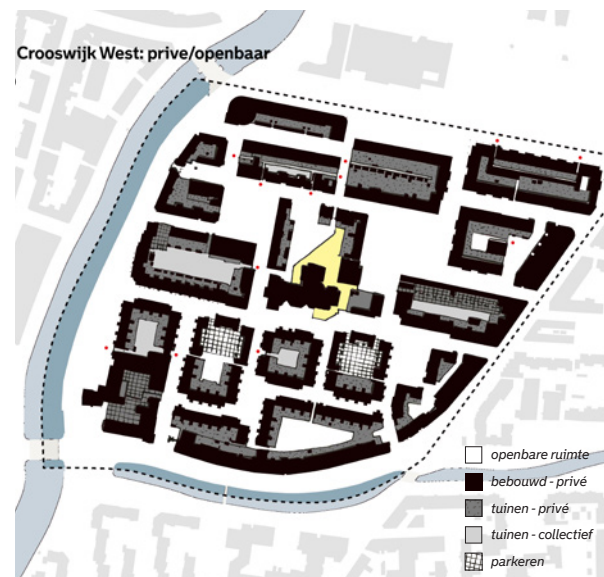
De veranderingen zijn op straat goed zichtbaar. In Oud Crooswijk is in het midden van de verschillende buurten het historische karakter bijna verdwenen en is de stadsvernieuwingsarchitectuur dominant. De stadsvernieuwing heeft veel meer licht in de straten en woningen opgeleverd en meer ruimte voor spelen en groen. Door de drukke autowegen en het vele parkeren op straat is de auto echter dominant aanwezig in de buitenruimte. Ook is door de focus op wonen (in de stadsvernieuwing) sindsdien het aandeel kleinschalige bedrijvigheid en buurtvoorzieningen sterk afgenomen. De langgerekte oost-weststraten zijn verdwenen en hebben plaatge maakt voor kortere straten.



Bouwperiodenkaart - weinig gave vooroorlogse gebouwen (KAW architecten).

2.3 Oud Crooswijk West: beeld van de buurt

Oud Crooswijk West kent hele duidelijke randen met de Rotte, de singel en het Schuttersveld. Aan de oostkant ligt de Crooswijkseweg als plek van samenkomst met allerlei winkels en voorzieningen. Er komen veel straten op uit. Er is sprake van een robuuste structuur van (veelal gesloten) bouwblokken met een duidelijke voor- en achterkant. Bebouwing is gemiddeld 4-5 lagen hoog en er zijn veel voordeuren aan de straat. De bouwblokken hebben over het algemeen een royale maat. De binnenterreinen die van waarde zijn als luwe tegenhanger aan de drukke, stenige straten. De opzet van de binnenterreinen is veelal een combinatie van privétuinen met collectief groen, openbaar groen, parkeren of expeditie. Daarmee verschilt ook het gebruik en de kwaliteit van de binnenterreinen.



Eigendomskaart: veel binnenterreinen hebben een collectief / openbaar karakter.

Er zit een stedenbouwkundige driedeling in de opzet van de buurt. Aan de singel staat een lange rij historische en voorname panden. Er wordt gewoond maar ook gewerkt. Vlak daarachter bevindt zich op het voormalige Heinekenterrein een woonomgeving met een dorps karakter. Er zijn woonerven met een hoog aandeel grondgebonden woningen en auto's op geclusterde parkeerterreinen. Ten noorden van de Isaäk Huberstraat vind je straten met buurpleintjes en hogere bebouwing. Aan het Schuttersveld (Crooswijksestraat) staan een aantal hoogteaccenten van 8-10 lagen hoog.

Het straatbeeld ten noorden van de Isaäk Huberstraat oogt gefragmenteerd. De maat van bouweenheden verschilt sterk, architectonische stijlen zijn divers en sluiten in kleur en opzet niet goed op elkaar aan.

Ook ontbreken doorgaande bomenrijen. Daarnaast wisselt het wegprofiel vaak van breedte en is er sprake van zowel langsparkeren als dwarsparkeren. Woningen hebben over het algemeen een harde scheiding tussen privé en openbaar.

Ten zuiden van de Isaïc Huberstraat is veel meer samenhang. Materiaal en kleur van de bebouwing komt sterk overeen. Ook is er een heldere groenstructuur. De opzet is echter verre van saai. Er is ruimte voor kleinschaligheid en architectuur met aandacht voor detail. Er zijn kleine pleintjes, veel voordeuren en voortuintjes aan de straat en alles is ingericht op de voetganger. De bebouwing aan de singel kent nog veel meer detail en heeft een hoge mate van divers kleurgebruik. Omdat de begane grond van de woningen hoger ligt dan de straat is er veel privacy. En doordat de bouwstijl overeenkomstig is en langs de singel dezelfde monumentale platanen staan is ook hier een grote mate van samenhang én diversiteit.

2.4 Oud Crooswijk West straks

De bestaande kwaliteiten en karakteristieken van de buurt zijn benoemd. Benutten van de kwaliteiten en voortbouwen op de karakteristieken is van belang voor een integrale aanpak van deze focuswijk en vormt de basis om tot goede groei van Crooswijk te komen.



Oud Crooswijk West bestaat ruimtelijk gezien uit drie delen: Singelbebouwing, bebouwing op voormalig Heinekenterrein e.o. en bouwblokken aan noordzijde. De noordzijde is divers maar ook gefragmenteerd qua opzet van bouwblokken, in architectuur en groen.

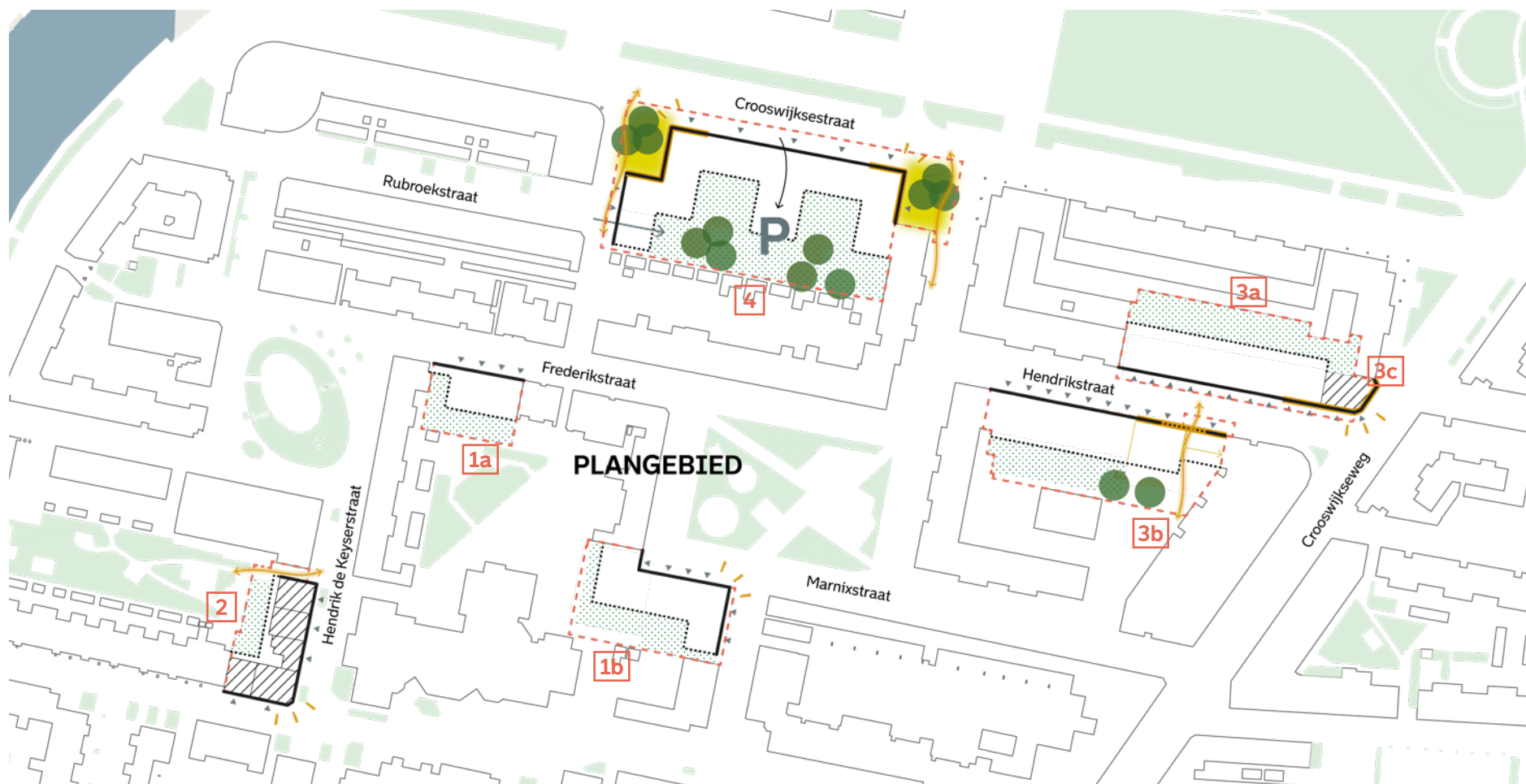
3. Ambities

In het vorige hoofdstuk zijn de belangrijkste karakteristieken en kwaliteiten van Oud Crooswijk West beschreven. Deze inzichten zijn in dit hoofdstuk gekoppeld aan de Vuistregels voor Bouwen in Stadswijken* en de doelen van initiatiefnemer Havensteder voor de vernieuwing en verduurzaming van bebouwing op zes locaties. Samen met Havensteder zijn de vuistregels vertaald naar acht ambities. Elke ambitie begint met een introductie van de vuistregel en de relatie tot Crooswijk. Alle ambities gelden voor de gehele vernieuwing. Per deellocatie worden de ambities - samen met de buurt - vertaald naar concrete uitgangspunten.

De acht ambities:

1. Goed wonen
2. Thuis in Crooswijk
3. Buurt met Crooswijkse sfeer
4. Behoud karakteristieke gebouwen en groen
5. Duurzame buurt
6. Stadsbuurt met goede plinten
7. Gezond van A naar B
8. Leefkwaliteit op peil bij bouw

*De Vuistregels vormen een overzicht van het ruimtelijke beleid van de gemeente Rotterdam. Voor dit projectambitiedocument is gebruik gemaakt van de Vuistregels uit 2021. Deze zijn aangescherpt op basis van de vernieuwde Vuistregels uit oktober 2024.



Ambitiekaart met projectgebieden

- | | | | | | |
|---|---|--|--|--|--|
| <p>1a
nieuwbouw
bouwblok sluiten</p> | <p>1b
nieuwbouw
bouwblok sluiten
verbreden Marnixdwarsstraat</p> | <p>2
renovatie en dringende werkzaamheden
aandacht voor cultuurhistorie</p> | <p>3a
sloop-nieuwbouw
eenduidige rooilijn
zoekruimte bedrijfsruimte</p> <p>3c (kop Crooswijkseweg)
renovatie
aandacht voor cultuurhistorie
niet-woon functie in de plint</p> | <p>3b
sloop-nieuwbouw
bouwblok afmaken i.c.m.
verbeteren expeditiehof
zoekruimte bedrijfsruimte
versterken groen
koppelkans rioolvervanging</p> | <p>4
sloop-nieuwbouw
heldere rooilijn en bouwblok sluiten
zoekruimte bedrijfsruimte
parkeren eigen terrein (+compensatie)
twee pleintjes voor verblijf
groencompensatie</p> |
|---|---|--|--|--|--|

3.1 Goed wonen

Woningdifferentiatie en woonkwaliteit

Rotterdam heeft grote behoefte aan kwalitatief hoogwaardige woningen voor de juiste doelgroepen op de juiste plek. De gemeente streeft naar een gedifferentieerde woningvoorraad die toekomstbestendig is. In Crooswijk wil de gemeente de sociaal-economische positie van Crooswijkers verbeteren en een meer leefbare wijk creëren. In Oud Crooswijk West wordt ingezet op vernieuwing van de sociale huurwoningen voor de (steeds ouder wordende) Crooswijker. Ook worden meer woningen toegevoegd in het midden-segment en hogere segment.

Bron: Vuistregels voor bouwen in stadswijken (2021)

Havensteder gaat woningvoorraad vernieuwen.

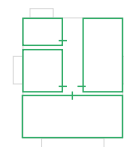
De focus ligt daarbij op de vooroorlogse panden. Voor drie complexen is sloop-nieuwbouw het uitgangspunt. Voor één complex en één hoekpand is de ambitie renovatie.

Ruimte maken voor circa 140-180 woningen erbij.

Havensteder gaat twee onbebouwde kavels (Frederikstraat en Marnixplein) ontwikkelen. Dit conform eerdere afspraken die de gemeenteraad heeft gemaakt met Havensteder. Ook biedt sloop-nieuwbouw van drie complexen ruimte om daar meer woningen te realiseren. De locatie aan de Crooswijksestraat biedt daarvoor de grootste kansen, is daarmee de grootste (her)ontwikkellocatie maar ook de meest complexe ontwikkeling.

Toevoegen sociale en middensegment huurwoningen.

Het aantal sociale huurwoningen blijft minimaal gelijk.



De toevoeging van woningen bestaat uit zowel sociale en huurwoningen en maximaal 90 middensegment huurwoningen. Daarmee wordt de mix aan woningen groter in Crooswijk. Door een gebiedsgerichte aanpak kan het programma worden afgestemd op de wenselijke mix in de buurt en de specificaties en karakteristieken van de verschillende kavels/deelprojecten.

Ruimtelijke, goed toegankelijke woningen.

Havensteder maakt woningen met verschillende typologie en zoveel mogelijk levensloopbestendig. Woningen bieden ruimte voor verschillende indelingen en mogelijk veranderende woonwensen. Dit onderzoekt Havensteder samen met (toekomstige) bewoners. Tezamen worden de nieuwbouwwoningen minimaal gemiddeld 60 m² GO (gebruiksoppervlak) groot. Woningen zijn niet kleiner dan 50 m² GO. Kleinere woningen zijn enkel denkbaar bij renovatie of bij een innovatief woonconcept zoals meergeneratiewoningen.

Aangename plint-woningen.

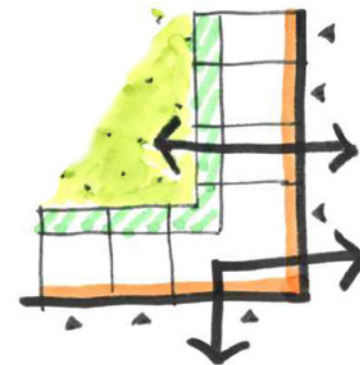
Aan de straat krijgen (plint)woningen een geleidelijke overgang tussen privé en openbaar. Bijvoorbeeld door keukens aan de straatkant te plaatsen, een ruime entree en/of een Delftse stoep te maken.

Gemeente onderzoekt mogelijkheden vergroening.

Er wordt gekeken of de stenige straten (plaatselijk) vergroend kunnen worden en het aandeel geparkeerde auto's op straat verlaagd. Er zijn hier vooralsnog geen middelen voor beschikbaar.

Goede woningen passend bij gesloten bouwblokken.

Woningen zijn bij voorkeur meerzijdig georiënteerd en beschikken over een luwe zijde. Woningen zijn daarbij goed toegankelijk vanaf de openbare ruimte. Als tegenhanger aan de vrij stenige straten vol auto's zijn groene, geluidsluwe en gemeenschappelijke binnentuinen van belang. Onderzocht wordt of met corridorwoningen ook kan worden aangesloten op de karakteristieken en kwaliteiten van de wijk.



3.2 Thuis in Crooswijk

Inclusieve stad

Rotterdam streeft naar wijken waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waar mensen de kansen krijgen om volop mee te doen in de samenleving. In Crooswijk ligt een grote taak om de juiste condities te scheppen zodat mensen veel meer mee kunnen doen en elkaar makkelijker kunnen ontmoeten. Op korte termijn betekent dat aandacht voor goede communicatie over renovatie of sloop-nieuwbouw, tijdige participatie en zorgvuldige herhuisvesting. Op lange termijn betekent het meer doen om voorzieningen en werkplekken nabij of gemakkelijk toegankelijk te houden via OV. En ruimte om bewoners hun eigen woonomgeving te laten vormgeven.

Bron: Vuistregels voor bouwen in stadswijken (2021)

Vergroot sociale betrokkenheid van bewoners.

In Crooswijk West wonen mensen met ideeën, zorgen én ambities voor hun buurt. Zij willen niet alleen betrokken worden wanneer er plannen klaarliggen, maar vanaf het begin meedenken en meepraten over wat er nodig is – en waarom. Bewoners vragen om echte dialoog: over hun leefomgeving én over bredere thema's als veiligheid, sociale verbinding, kansen voor jongeren, buurtinitiatieven en ondernemerschap. Zij zien zichzelf niet als 'klankbord', maar als volwaardige gesprekspartner met het recht om onderwerpen op de agenda te zetten.

Dit project gaat niet alleen over stenen maar ook over samenleven. Over wie we zijn als buurt, wat we belangrijk vinden, en hoe we samen bouwen aan een toekomst waarin iedereen meetelt.

Participeren met omwonenden.

De sociale opgaven in de wijk en de planontwikkeling worden in samenhang benaderd en volgen de ambities uit dit document. Op de korte termijn worden omwonenden gefaseerd betrokken bij de planontwikkeling, met aandacht voor zowel de ruimtelijke als de sociale effecten van de planontwikkeling. In de bijlage is de samenvatting van het participatieplan te vinden.

Voor de huidige huurders waarvoor het sociaal plan van toepassing is, wordt gewerkt op basis van de uitgangspunten van het Stedelijk-Sociaal statuut. Dit betekent onder andere dat Havensteder de bewoners de mogelijkheid biedt om terug te keren in de wijk indien de huidige huurder dit wenst.



Koppel bouwen aan werken in de buurt.

Havensteder wil de invulling van de SROI zodanig vormgeven zodat er een positieve sociale impact wordt gerealiseerd voor bewoners uit Crooswijk. Dit geeft Havensteder samen vorm met de gebiedsorganisatie van de gemeente en de aannemer.

Inzet op stimuleren van ontmoeting en beweging.

Zowel in wooncomplexen, in binnentuinen en op straat. Stoepen worden waar mogelijk verbreed en binnenterreinen beter toegankelijk gemaakt. Het is de ambitie van Havensteder om zoveel mogelijk gelijkvloerse/levensloopbestendige woningen te realiseren.

Zorg voor gelijkwaardige uitstraling van panden.

Middensegmentwoningen en sociale huurwoningen krijgen een gelijkwaardige uitstraling en woonkwaliteit.



3.3 Buurt met Crooswijkse sfeer

Versterken karakteristieken van de wijk



Nieuwe initiatieven moeten aansluiten bij de Rotterdamse laag, in architectuur en/of volume. Ook sluiten nieuwe initiatieven aan op de context van de wijk. Denk hierbij aan de typologie, beeldkwaliteit, stedenbouwkundige structuur en de groenstructuur. Al met al volgt een bouwplan logischerwijs uit een analyse van de wijk. Crooswijk is een echte Rotterdamse stadswijk. In de Welstandsnota zijn de karakteristieken en kwaliteiten van Oud Crooswijk als stadswijk (en niet-planmatige uitbreidingswijk) beschreven. In Hoofdstuk 2 zijn deze gespecificeerd voor het studiegebied Oud Crooswijk West. De geplande renovatie en nieuwbouw gaan zorgvuldig om met de bestaande context, versterkt het karakter van de stadswijk en/of voorziet de wijk van een kwalitatieve verbijzondering.

Bron: Vuistregels voor bouwen in stadswijken (2024)

Extra aandacht voor architectuur.

De architectonische kwaliteit in Oud Crooswijk West verschilt sterk van plek tot plek en is op een aantal plekken laag. De buurt oogt met name in het binnen-gebied gefragmenteerd. Vernieuwing moet zorgen voor het versterken van de samenhang in de buurt en de relatie met de rest van Crooswijk.

Maak bouwblokken af.

Uitgangspunt is het maken van gesloten bouwblokken met een heldere rooilijn. 'Gaten' in bouwblokken als aan de Frederikstraat en de Marnixstraat worden gedicht. Ambitie is om een doorlopende wand met bebouwing aan het Schuttersveld te realiseren (opschuiven rooilijn).



Referentie: Rubroekstraat, Rotterdam

Het is van belang het openbare of collectieve karakter van binnenterreinen te behouden en versterken. Bijzondere aandacht is er voor het Lettersnijderpad (3b) wat een openbare en logistieke route moet blijven.

Verdichten is vergroenen.

De keuze voor bouwen op open plekken in de buurt moet hand in hand gaan met vergroening. Crooswijk is stenig en het hitte-eilandeffect in de buurt is groot. Met de verdichting verdwijnen openbare en groene plekken in de buitenruimte en ontstaat meer verharding. Het is belangrijk dat er geïnvesteerd wordt in groene binnenterreinen en daken en nieuwe openbaar toegankelijke ruimte met een impuls voor verblijf en groen.



Visualisatie: natuurinclusieve stad (Biodiversiteitskader, Rotterdam)

De biodiversiteit wordt bevordert en er wordt rekening gehouden met de ecologische gidssoorten.

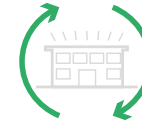
Bouw ensembles van gemiddeld 4 à 5 lagen hoog.

Aan de Crooswijksestraat (Schuttersveld) en aan pleintjes is meer hoogte voorstelbaar. Nieuwbouw zoekt aansluiting op de alomvertegenwoordige stadsvernieuwingsarchitectuur en vooroorlogse parels worden gevierd (Crooswijkseweg en Hendrik de Keyserstraat). Lange, monotone bouwwallen worden voorkomen.

Realiseer doorgaande bomenrijen (lange termijn).

De gemeente zal de haalbaarheid onderzoeken. Doel is om de verblijfskwaliteit te verbeteren, hittestress te verminderen en de biodiversiteit te vergroten.

3.4 Behoud karakteristieke gebouwen en groen



Hergebruik gebouwen

Rotterdam hecht veel waarde aan de historische gelaagdheid van de stad.

Bron: Vuistregels voor bouwen in stadswijken (2021)

Koester gave vooroorlogse bebouwing.

In Oud Crooswijk West is het aandeel historische bebouwing laag en het aandeel uit de stadsvernieuwingsperiode hoog. Havensteder spant zich specifiek in voor renovatie en herstel van het kopgebouw aan de Crooswijkseweg/Hendrikstraat. Voor het complex Isaäk Hubertstraat - Hendrik de Keyserstraat is behoud met renovatie de ambitie. Daarvoor is nader onderzoek naar de staat van het complex nodig. De andere bebouwing langs de Hendrikstraat en Crooswijksestraat is in de stadsvernieuwingsperiode van voorzijde 'gewisseld' door het omleggen van straten en is zodanig aangetast dat sloop-nieuwbouw vanuit cultuurhistorie voorstelbaar is.

Onderzoek waarde en verplaatsing bomen.

Naast waardevolle panden is er ook waardevol groen in het studiegebied. Langs de randen bevinden zich vele oude, volwassen bomen. Maar ook om en nabij de projectgebieden van Havensteder is waardevol groen aanwezig. Bij nieuwbouw wordt onderzocht of verplaatsing van bomen mogelijk is - bijvoorbeeld naar binnenterreinen.



Vooroorlogse bebouwing in rood minus voorgenomen sloop. Panden met sloopbescherming zijn gemerkt met wit bolletje.



Complex Isaäk Hubertstraat - Hendrik de Keyserstraat.

Mogelijke uitwerking renovatie hoekpand Crooswijkseweg/Hendrikstraat.



beeld: Google street view



beeld: Stadsarchief Rotterdam



beeld: Beeldkwaliteitsplan Crooswijkseweg (2020)

3.5 Duurzame buurt

Duurzame gebouwen & aantrekkelijke daken

Voor Rotterdam is duurzaamheid van fundamenteel belang voor de leefbaarheid - nu en in de toekomst. Duurzaam bouwen is integraal onderdeel van de vernieuwing van Oud Crooswijk West. Zes componenten staan daarin centraal: energie, klimaat, circulair, gezond, mobiliteit en natuur.

Bron: Vuistregels voor bouwen in stadswijken (2021)

Havensteder heeft de ambitie om met slimme, kosten-neutrale maatregelen (extra) duurzaamheidsambities te verwezenlijken op onderstaande thema's. Daarbij wordt rekening gehouden met aanscherping van de milieuprestatie voor nieuwe woningen per 2025 (MPG naar 0,5) en mogelijke knelpunten met de energieprestatie (BENG).

Energie: ontwerp voor lage energievraag.

Nieuwbouw voorziet zoveel mogelijk in haar eigen energiebehoefte. Uitgangspunt is dat vastgoed aansluiting op stadswarmte krijgt. Oud Crooswijk West is reeds gedeeltelijk aangesloten op stadswarmte. Partijen zorgen voor ruimtereservering in de ondergrond (gemeente) en bovengrond voor nutskasten (in pandig of op eigen terrein, Havensteder). Aandachtspunt is het voorkomen van oververhitting van de woningen en de omgeving. Hiervoor worden de nodige bouwkundige maatregelen getroffen. Geluiduitstraling van installaties op de omgeving wordt voorkomen.

Klimaat: maak klimaatadaptieve gebouwen en tuinen

Crooswijk heeft te maken met bodemdaling, hittestress en wateroverlast. Oud Crooswijk West moet daarom

klimaatadaptiever. Straten en binnentuinen moeten in de toekomst door vergroening en meer ruimte voor water bestand zijn tegen hitte en hevige neerslag. Nieuwbouw met meer woningen creëert verharding. Daarom dienen tuinen zo onverhard mogelijk en met ruimte voor bomen ingericht te worden. Daken dienen zo veel mogelijk multifunctioneel benut te worden. Havensteder spant zich in voor het maken van groene daken - specifiek op laaggelegen daken en op plekken met autoparkeren in binnenterreinen. De nieuwbouw moet daarbij ook zorgen voor waterberging op eigen terrein. Havensteder onderzoekt of hergebruik van regenwater mogelijk is.

Circulair: inzet op circulaire sloop en biobased materialen.

Bij sloop-nieuwbouw past Havensteder circulaire sloop toe en wordt ingezet op lokaal hergebruik door derden. De gemeente kan ondersteunen in het koppelen van vraag en aanbod van materialen. Daarnaast onderzoekt Havensteder de toepassing van biobased materialen. Onderzocht wordt of materialenpaspoorten kunnen worden opgesteld.

Gezond: stimuleren van ontmoeting en beweging.

Dat gebeurt in wooncomplexen, in binnentuinen en op straat. We hebben aandacht voor de gezondheid van de (toekomstige) bewoners in de uitwerking van de plannen. Aandacht gaat met name uit naar een gezond binnenklimaat voor woningen aan de verkeersbelaste Crooswijksestraat.



Natuur: betrekken landschapsarchitect/ecoloog.

Bij de uitwerking van bouwplannen worden biodiversiteit verhogende oplossingen geïntegreerd in de architectuur. Dit versterkt groen-blauwe structuren in de omgeving (Schuttersveld, Rotte) en draagt bij aan het welbevinden van bewoners. Specifiek aandachtspunt is het verbinden van groen in binnenterreinen met het groen in straten en pleinen.

3.6 Stadsbuurt met goede plinten

Funciemix op lange termijn & plinten met hoge kwaliteit

Stadswijken zoals Crooswijk kennen een brede stedelijke funciemix die meebeweegt met de ontwikkelingen van leven, wonen en werken in de loop van de tijd. Kracht van de stadswijken is de flexibiliteit in gebruik. Nieuwe gebouwen moeten in de toekomst kunnen wisselen van programma, gebruik of doelgroep zonder grote aanpassingen aan de stedenbouwkundige structuur. Extra aandacht in de stadswijken gaat uit naar het behoud en de versterking van werkmilieus voor kleinere ondernemers en makers.

Van grote waarde is een diverse programmering en aantrekkelijke vormgeving van de plint. De plint is beeldbepalend voor de kwaliteit op straat: het is Rotterdam op ooghoogte. De plint markeert de overgang van het gebouw met de openbare ruimte en zorgt voor levendigheid in de straat.

Bron: Vuistregels voor bouwen in stadswijken (2021)

Funciemix nu en situering in de wijk.

In Oud Crooswijk West zijn voorzieningen en bedrijvigheid vooral langs de Singel en de Crooswijkseweg te vinden. Met de ontwikkeling van twee supermarkten op de Tamboerlocatie verschuift de focus van de voorzieningen aan de Crooswijkseweg naar het noorden. In het Masterplan voor het Van Meekereengebied (2024) is vastgelegd dat het zuidelijke deel van de Crooswijkseweg mag verkleuren en andere functies dan detailhandel mag bestaan. Op het Schuttersveld komt een multifunctioneel sport-zorg-wooncomplex.

Behoud en versterk bedrijvigheid en voorzieningen.

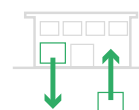
Havensteder zal de plint van het hoekpand aan de Crooswijkseweg transformeren naar niet-wonen met een omvang van circa 75 m² BVO. Daarnaast zet Havensteder zich in voor de realisatie van ca. 175 m² BVO kleinschalige bedrijfsruimtes (ca. 2% in omvang van het toe te voegen programma). Het gaat hier om bedrijfsruimte waarin hoofdzakelijk geproduceerd, gerepareerd, gedistribueerd of hieraan verwante zaken. Dit is circa. Het bouwen van bedrijfsruimte is geen hoofdtaak van de corporatie. Havensteder ziet echter het belang van niet-woonfuncties en specifiek werkfuncties in de wijk. Dit maakt een wijk levendig, geeft een impuls aan de wijk economie en zorgt voor sociale verbinding. Toevoeging van bedrijfsruimtes vraagt om maatwerk in relatie tot de andere ambities in het gebied.

Creeër goede overgangszones bij plintwoningen.

In de meeste plinten in Oud Crooswijk West wordt gewoond. Veel woningen keren zich nu af van de straat. Met de vernieuwing wordt ingezet op goede overgangszones - voor zowel privacy én ontmoeting - door het toepassen van een borstwering met zitelement, lichte verhoging van de begane grond, situeren van leefruimtes aan de straat of het maken van een Delftse stoep. We voorkomen vlakke gevels en grote glasvlakken.

Maak veel voordeuren aan de straat.

Passend bij Crooswijk komen er veel voordeuren aan de straat. Ze worden verbijzonderd en goed zichtbaar gemaakt. Entreehallen voor bovengelegen woningen vormen aangename ontmoetingsplekken.



Gemeente wenst gemixte buurt met voorzieningen en werkfuncties aan de randen (oranje) en ondersteunende bedrijvigheid in de zijstraten (groen).



Referentie: Drosteterrein Haarlem (FARO architecten)

3.7 Gezond van A naar B

Veranderende mobiliteit

Mobiliteit staat in dienst van de gezonde leefomgeving en de ruimtelijke verdichting. Dit betekent dat we op zoek moeten naar een goede balans tussen voetganger, fietser, OV en auto. We zetten in op nieuwe schone vervoersmiddelen en duurzaam reisgedrag.

Bron: Vuistregels voor bouwen in stadswijken (2024)

Verkeerssituatie nu en straks

Oud Crooswijk West is omgeven door drukke straten. In de buurt is veel ruimte voor autoparkeren en zijn de stoepen smal. Uitzondering is het voormalige Heineken-terrein met woonerven. In het concept verkeerscirculatieplan (VCP) wordt voorgesteld om twee verkeersfilters te maken: op de Zaagmolenbrug en Noorderbrug. Daardoor is geen doorgaand autoverkeer meer mogelijk. Het effect voor Oud Crooswijk West is dat er minder doorgaand verkeer langs de randen van de buurt zal zijn - binnen de buurt valt er weinig effect te verwachten. Het VCP is nog niet vastgesteld.

Focus op voetganger en fietser.

Ambitie is om meer ruimte te geven aan voetganger en fietser. In gebouwen zijn fietsenstallingen goed vindbaar, veilig en goed afsluitbaar vormgegeven.

Cluster parkeren auto en fiets.

In elk complex wordt fietsparkeren zo veel mogelijk geclusterd in gemeenschappelijke stallingen. Uitgangspunt is dat autoparkeren geclusterd wordt zodat binnenterreinen groen en geluidsluw kunnen blijven. Ambitie is om in de nieuwbouw aan de Crooswijk-

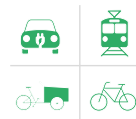


Referentie: fietsenstalling Studentenhuisvesting TUE (Office Winhov)

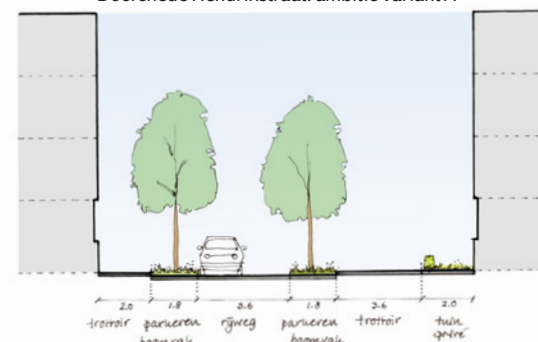
sestraat een parkeergarage te maken. Autoverkeer hoeft daardoor minder de buurt in. Alle bewoners van de nieuwbouwlocaties parkeren op eigen terrein conform de Beleidsregel parkeernormen auto en fiets 2025 en diens opvolger. Voor de ontwikkeling van de locatie Crooswijksestraat worden parkeerplaatsen onttrokken uit de openbare ruimte die in de nieuw te bouwen parkeervoorziening worden gecompenseerd.

Parkeerstrategie

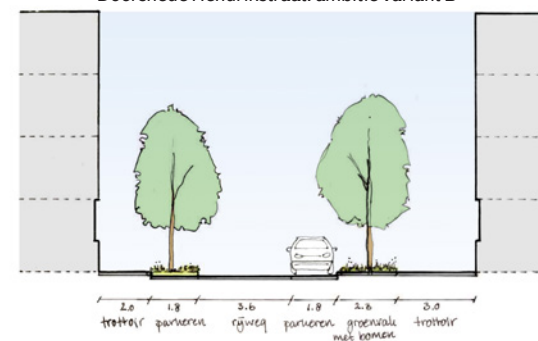
Uitgangspunt is om autoparkeren te clusteren. Hiervoor dient in principe eerst het complex waar parkeren beoogd is gerealiseerd te worden. Wanneer alternatieve parkeervoorzieningen nabij beschikbaar zijn, kan hiervan gebruik gemaakt worden voor locaties die voorafgaand aan de geclusterde parkeerlocatie worden ontwikkeld conform Beleidsregel parkeernormen auto en fiets 2025 en diens opvolger.



Doorsnede Hendrikstraat: ambitie variant A



Doorsnede Hendrikstraat: ambitie variant B



Mogelijke vernieuwing Hendrikstraat: twee varianten.
NB. nog geen gemeentelijke middelen hiervoor beschikbaar

Koppelkansen voor herinrichting buitenruimte.

Gemeente onderzoekt koppelkansen voor de herinrichting van buitenruimte in het gebied. De grootste kwaliteitslag kan worden gemaakt in de Hendrikstraat en het binnenterrein bij de school.

3.8 Leefkwaliteit op peil bij bouw

Bouwplaatsinrichting en kwaliteit in tijdelijke situatie



In Crooswijk is de dynamiek van bouwen hoog. Er staan veel projecten op stapel in de wijk. Een goede invulling bij leegstand van complexen en een goede uitstraling van een bouwplaats zijn belangrijk, zodat de leefomgeving ook in tijdelijke situaties haar kwaliteit behoudt.

Bron: Vuistregels voor bouwen in stadswijken (2024)

Zorgvuldige communicatie met omwonenden.

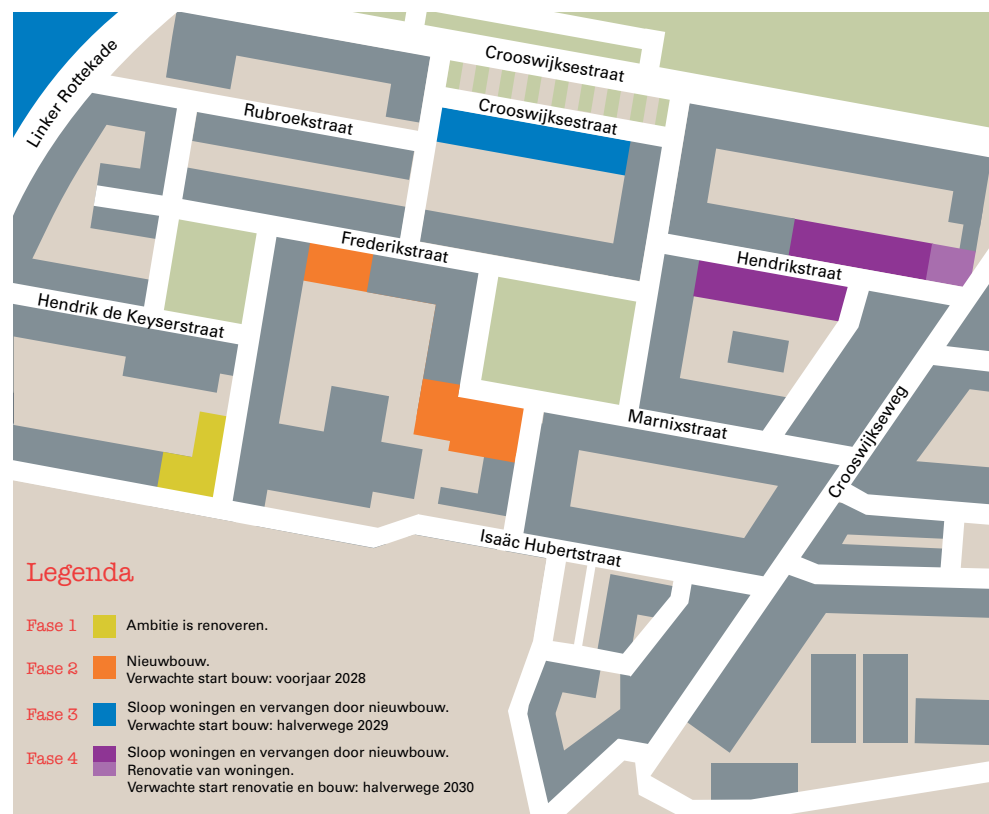
De belangrijkste maatregel bij het beperken van overlast is goede communicatie ten aanzien van bouwlogistiek en -werkzaamheden. Voor start van de bouwwerkzaamheden legt Havensteder aan omwonenden uit wat er komende periode staat te gebeuren, waar zij informatie kunnen vinden, hoe gecommuniceerd gaat worden en waar zij terecht kunnen met vragen. Daarnaast worden onder andere open dagen en informatieavonden georganiseerd.

Voorkomen van een buurt 'op slot'.

Door de verschillende deelprojecten na elkaar uit te voeren wordt voorkomen dat de wijk "op slot" wordt gezet. Voorstel is om te starten met de projecten in het hart van de wijk. Vervolgens wordt een terugtrekkende beweging gemaakt richting de meer doorgaande wegen.

Toepassen prefab bouwelementen.

Er zal waar mogelijk gebouwd worden op een fabrieksmatige manier. Door bijvoorbeeld een prefab casco toe te passen kan de bouw in een korter tijdsbestek gerealiseerd kan worden. Dit leidt tot minder transport, geluidsoverlast en druk op het verkeer in de wijk.



Kaart met voorlopige fasering Havensteder

Aandacht voor naastgelegen panden

Om er voor te zorgen dat tijdens de werkzaamheden het geluidsniveau en de trillingen tijdens bijvoorbeeld het heikwerk binnen de toegestane normen blijven, worden meters ingezet die bij overschrijding van de normen een signaal geven. Preventief worden voor het heikwerk de bestaande situatie en naastgelegen panden opgenomen.

4. Uitwerking en vervolg

De ambities die Havensteder en gemeente hebben geformuleerd voor de vernieuwing van Oud Crooswijk West zijn nu bekend. Voor uitwerking van ambities naar concrete plannen is betrokkenheid van de omgeving essentieel. Dit hoofdstuk gaat in op de wijze waarop Havensteder de omgeving betrokken heeft en wil betrekken - inclusief de wijze waarop de gemeente de ruimtelijke ontwikkelingen van Havensteder wil faciliteren. Daarnaast wordt een doorkijk gegeven in de planning.

4.1 Participatie

In 2023 en 2024 zijn huurders van Havensteder geïnformeerd en bevraagd over hun woning en woonomgeving. Dit is de eerste stap geweest in het communicatie -en participatietraject met bewoners. Belangrijke uitkomsten waren dat bewoners zich over het algemeen erg verbonden voelen met Crooswijk en er graag blijven wonen. Ze ervaren het burenccontact als goed en de buurt met winkels en het Kralingse Bos op loopafstand als prettig. Wel ervaren bewoners last door vervuiling en ongedierte en asociaal rijgedraag en voelen zij zich soms onveilig. Over de woningen zijn bewoners minder positief: de conditie is slecht, er is veel achterstallig onderhoud en het binnenklimaat houdt te wensen over (te warm, te koud, te vochtig) wat resulteert in schimmelproblematiek. In het ambitiedocument is met nadruk de ambitie 'Goed Wonen' als eerste ambitie benoemd.

Het ambitiedocument vormt samen met het buurtparticipatieplan het startpunt voor de vernieuwing. De buurt kan meedenken met de vernieuwing. Per locatie wordt bekeken met wie en in welke vorm er wordt geparticipeerd. Hiervoor is een partici-

patieplan opgezet conform het beleid van Gemeente Rotterdam. De samenvatting van het participatieplan is als bijlage aan dit ambitiedocument toegevoegd.

Een concept van het ambitiedocument is besproken met de wijkraad in maart 2024. Begin maart 2025 is de wijkraad geïnformeerd op het participatieplan. Toen is ook een eerste brede bijeenkomst met de buurt geweest. De uitkomst van de verschillende participatiemomenten wordt verwerkt in Nota's van Uitgangspunten voor de bouwprojecten van Havensteder. De nota's bevatten de randvoorwaarden voor het ontwerp. Ze vormen de basis voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit en een wijziging van het omgevingsplan.

4.2 Ontwikkelstrategie

Bestuurlijke besluitvorming

De herontwikkelingsplannen in Oud Crooswijk West richten zich primair op de locaties van woningcorporatie Havensteder. Er is gekozen voor het opstellen van een projectambitiedocument omdat dat de mogelijkheid geeft tot het in samenhang bezien van alle locaties en het slim invulling geven aan bijvoorbeeld mobiliteitsoplossingen en het verdelen van het woonprogramma.

Havensteder zorgt als initiatiefnemer voor het doorlopen van de passende ruimtelijke procedures binnen de Omgevingswet. De gemeente richt zich hoofdzakelijk op het faciliteren van het initiatief en het borgen van gemeentelijk beleid en doelen. Daarvoor stelt zij de benodigde ruimtelijke besluitvormingsdocumenten op.

Na vaststelling van het projectambitiedocument door de raad volgt per deellocatie een Nota van Uitgangspunten

(NvU). Het college stelt vervolgens de NvU's vast.

Kostenverhaal en gronduitgifte

Voor het kunnen realiseren van de in dit document benoemde Rotterdamse ambities en beleidsdoelstellingen moeten de vier deelprojecten technisch, financieel en maatschappelijk haalbaar zijn. Na vaststelling van dit ambitiedocument en het sluiten van een overkoepelende anterieure voorovereenkomst onderzoeken partijen verder de haalbaarheid. Voorafgaand aan de ter inzagelegging van de buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) moet de haalbaarheid definitief duidelijk zijn.

Voor sociale woningbouw geeft de gemeente de grond in erfpacht uit, voor middenhuur betreft dit verkoop van grond. Voor alle deellocaties wordt onderzocht of wijziging van de toepasselijke privaatrechtelijke bouwen gebruiksbepalingen, nodig om tot realisatie van de initiatieven te kunnen komen, tot de verschuldigdheid van een ontheffingsvergoeding leidt. Op die eventuele ontheffingsvergoeding wordt het bedrag van de exploitatiebijdrage in mindering gebracht. Onderstaand volgt per deellocatie een uitwerking van de benodigde overeenkomsten.

Locatie 1 (Marnixstraat-Frederikstraat) betreft (her) ontwikkelingen op gronden die al in erfpacht zijn uitgegeven aan Havensteder. Deze projecten worden, voor eigen rekening en risico, ontwikkeld en gerealiseerd door de initiatiefnemer Havensteder waarbij de gemeente faciliterend optreedt. Er lijkt voor deze ontwikkelingen sprake te zijn van een buitenplanse omgevingsactiviteit. Er zullen passende overeenkomsten, over onder andere kostenverhaal en ontheffingsvergoeding, worden gemaakt voor deze verschillende ontwikkelingen.

Locatie 2 (Isaac Huberstraat) kan bij renovatie via een binnenplanse omgevingsvergunning worden uitgevoerd. Er is dan geen sprake van kostenverhaalmogelijkheden.

Locatie 3 (Hendrikstraat) is grotendeels op gronden die al in erfpacht zijn uitgegeven aan Havensteder. Mogelijk is er sprake van een kleine uitgifte van grond aan Havensteder en/of andersom. Er lijkt voor deze ontwikkelingen sprake te zijn van een buitenplanse omgevingsactiviteit. Er zullen passende overeenkomsten, over onder andere kostenverhaal, ontheffingsvergoeding en uitgifte grond, worden gemaakt voor deze verschillende ontwikkelingen.

Bij **locatie 4** (Crooswijksestraat) is een herontwikkeling voorzien op (erfpacht)grond van Havensteder (sloop-nieuwbouw) én op gemeentelijke grond die nu in gebruik is als openbare ruimte. De gemeente zal een grondexploitatie voor locatie 4 gaan voorbereiden waarvan de financiële haalbaarheid in de uitwerking nader moet worden onderzocht. Vervolgens zal een uitgifteovereenkomst worden opgesteld. Tevens zullen afspraken over de clustering van parkeren in combinatie met de andere deellocaties gemaakt worden.

4.3 Planning en vervolg

Na vaststelling van het projectambitiedocument door de raad zet Havensteder stappen richting de uitvoering. Streven is om de NvU's voor locatie 1 (Marnixstraat en Frederikstraat) in 2025 vast te stellen met als inschatting dat de uitvoering voorjaar 2028 kan starten. Locatie 2 (Isaac Huberstraat) is ambitie de renovatie en vraagt nader onderzoek over haalbaarheid. Havensteder verwacht met uitvoering van locatie 4 (Crooswijksestraat) in 2029 te starten en locatie 3 (Hendrikstraat) vanaf 2030.

Goed wonen in Crooswijk West

Projectambitiëdocument Oud Crooswijk West - mei 2025