



Aan de gemeenteraad

**Gevraagd besluit:**

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Bijgevoegd Projectambitiedocument Oud Crooswijk-west vast te stellen.

**Waarom dit voorstel? Waarom nu voorgelegd?**

Havensteder is voornemens een deel van haar woningvoorraad in Oud Crooswijk-west te verbeteren teneinde duurzame, kwalitatieve en betaalbare woningen te realiseren en woningen toe te voegen. U bent hierover geïnformeerd op 19 februari 2025 (kenmerk 25bb001235). In lijn met het Ruimtelijke Besluitvormingsmodel geeft de gemeente randvoorwaarden mee in een Projectambitiedocument en vervolgens in Nota's van Uitgangspunten. Wij zijn bereid om het voornemen van Havensteder te ondersteunen. Bijgevoegd Projectambitiedocument Oud Crooswijk-west vormt de basis voor de verdere uitwerking van de plannen door Havensteder en wordt aan u voorgelegd ter vaststelling.

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

- Coalitieakkoord Eén Stad (Fijn en betaalbaar wonen)
  - o Een aantrekkelijk, divers en betaalbaar woningaanbod creëren in prettig leefbare en veilige wijken
  - o Bouwen voor starters, sociale stijgers in de wijk, studenten, mensen met een kleine beurs en mensen met een middeninkomen
- Rotterdamse Prestatieafspraken 2024-2025. Daarin staat: inzet stabiele bouwstroom vanaf 2026 voor Oud Crooswijk-west; bouwen voor sociale doelgroep en middeninkomens. Geen concrete locaties benoemd.

**Toelichting:**

Havensteder heeft in december 2024 een definitiebesluit genomen over de strategie van complexen die in slechte of matige technische staat verkeren en/of funderingsproblematiek kennen. Uitkomst is om op drie locaties woningen te slopen en te vervangen voor nieuwbouw. Op twee locaties is de ambitie om de woningen te renoveren. Voor één van deze locaties, zijnde het complex aan de Isaac Hubertstraat/Hendrik de Keyserstraat is bouwkundig onderzoek gepland om de haalbaarheid van de renovatie en dringende werkzaamheden te onderzoeken.

Op een tweetal locaties die rond 2008 braak zijn komen te liggen en, waarvan één nu niet bebouwd is en één tijdelijke bebouwing betreft, is de ambitie om woningen te realiseren.



En voor één locatie is de uitkomst dat Havensteder het complex zal verkopen (Frederikstraat 145 – 153). We vinden het belangrijk om samen met Havensteder, bij sloop- en renovatieprojecten die gestart zijn voor het recent ondertekende Stedelijk sociaal statuut, te werken in lijn met dit statuut. In de derde week van februari 2025 zijn alle 150 huurders die het betreft en waarvoor onder andere uitverhuizing of tijdelijke verhuizing noodzakelijk is persoonlijk geïnformeerd door Havensteder.

*Projectambitiedocument, integrale benadering; ieder eigen verantwoordelijkheid*

De gemeente geeft randvoorwaarden mee in het Projectambitiedocument en de daaropvolgende Nota's van Uitgangspunten per deellocatie. Dit vormt de basis voor de verdere uitwerking van de plannen door Havensteder. De reden dat gekozen is voor het opstellen van één projectambitiedocument voor meerdere ontwikkelplots is, dat we op deze manier de verschillende projectontwikkellocaties van Havensteder in samenhang kunnen bezien als het gaat om woningbouwprogrammering, de parkeeropgave, de stedenbouwkundige en cultuurhistorische kwaliteit. Het geeft schuifruimte om doelen te behalen. Volgens het Ruimtelijk Besluitvormingsmodel dient dit projectambitiedocument door de raad te worden vastgesteld, aangezien het meer dan 120 woningen betreft. De keuze voor een projectambitiedocument, en geen gebiedsambitiedocument komt voort uit het feit dat het een particulier initiatief van Havensteder betreft voor meerdere bouwblokken die in samenhang worden bekeken. Er is geen actieve betrokkenheid van de gemeente op bijvoorbeeld het gebied van de buitenruimte.

| Locatie                                                    | Huidige situatie                                             | Toekomstige ambitie                                        |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Frederikstraat 340 ev                                      | Braakliggend groen                                           | Nieuwbouw                                                  |
| Marnixstraat 72                                            | 1 Tijdelijke gymzaal                                         | Nieuwbouw                                                  |
| Isaac Hubertstraat 175-199<br>Hendrik de Keyserstraat 2-38 | 19 sociale huurwoningen,<br>13 sociale huurwoningen          | Renovatie                                                  |
| Hendrikstraat 15 – 67                                      | 25 sociale huurwoningen<br>1 middenhuur                      | Sloop-nieuwbouw                                            |
| Hendrikstraat 24 – 92                                      | 33 sociale huurwoningen                                      | Sloop-nieuwbouw                                            |
| Hendrikstraat 1-11 kopblok<br>zijde Crooswijkseweg         | 6 sociale huurwoningen                                       | Renovatie                                                  |
| Crooswijksestraat 220-304<br>2e Crooswijkse dwarsstraat 12 | 41 sociale huurwoningen                                      | Sloop-nieuwbouw                                            |
| <b>Totaal</b>                                              | <b>138 woningen, waarvan 137<br/>sociaal en 1 middenhuur</b> | <b>278-318 woningen, sociaal en<br/>max. 90 middenhuur</b> |

*Belangrijke uitgangspunten en uitdagingen*

Het projectambitiedocument moet voldoende ruimte geven om in de komende fase van voorbereiding en participatie concrete invulling te geven aan de verschillende deellocaties en toe te werken naar de Nota's van Uitgangspunten. De inzet op de ambities is benoemd, maar er wordt ook aangegeven waar of waarom het een uitdaging wordt om de ambities daadwerkelijk te realiseren. In de bijlage 1 is een uitgebreide toelichting te vinden. Op hoofdlijnen betreffen de acht ambities en uitgangspunten:

- **Goed wonen.** Toevoegen van circa 140-180 woningen, minimaal gelijk houden van het aantal sociale huurwoningen, toevoegen sociale huurwoningen en maximaal 90 middensegment huurwoningen met als doel meer woningdifferentiatie.
- **Thuis in Crooswijk.** De sociale opgaven in de wijk en de planontwikkeling worden in samenhang benaderd en volgen de ambities. Op de korte termijn worden omwonenden gefaseerd betrokken bij de planontwikkeling, met aandacht voor zowel de ruimtelijke als de sociale effecten van de planontwikkeling.
- **Buurt met Crooswijkse sfeer.** Afmaken van bouwblokken en realiseren rustige, groene binnenterreinen. Stadse bebouwing van vier à vijf lagen hoog en extra



hoogte op plekken waar dat kan. Extra aandacht voor ontmoeting en architectuur om de samenhang te vergroten.

- **Behoud karakteristieke gebouwen en groen** Koesteren gave vooroorlogse bebouwing. Inzet op behoud hoekpand Crooswijkseweg/Hendrikstraat en Isaac Hubertstraat /Hendrik de Keyserstraat. Onderzoek verplanten van bomen.
- **Gezond van A naar B.** Clusteren autoparkeren zodat autoverkeer minder de buurt in hoeft en binnentuinen groen kunnen worden. Inzet op goed bruikbare, gemeenschappelijke fietsenstallingen per blok.
- **Duurzame buurt** Nieuwbouw voorziet zoveel mogelijk in haar eigen energiebehoefte. Uitgangspunt is aansluiting op stadswarmte. Tuinen moeten zo onverhard mogelijk en met ruimte voor bomen ingericht te worden. Daken dienen zo veel mogelijk multifunctioneel benut te worden.
- **Stadsbuurt met goede plinten** Voordeuren aan de straat. Havensteder zet zich in voor realisatie van kleinschalige bedrijfsruimtes en transformatie van de plint van het hoekpand aan de Crooswijkseweg/Hendrikstraat naar niet-wonen.
- **Leefkwaliteit op peil bij bouw:** Leefbare wijk tijdens de bouwwerkzaamheden. De plannen worden zo veel als mogelijk niet gelijktijdig uitgevoerd, om de buurt te ontlasten.

De belangrijkste uitdagingen betreffen:

- Een **goede balans** tussen verdichting en groen, woonkwaliteit en parkeren. Er liggen kansen om een flink aantal woningen toe te voegen – op tijdelijke groenlocaties maar ook op de locaties van sloop-nieuwbouw. Groene binnenterreinen, goede woningen en voldoende auto- en fietsparkeerplekken zijn nodig om hier tot goede groei te komen. Bij hoge verdichting kan de woonkwaliteit onder druk komen te staan doordat er dicht op bestaande woningen wordt gebouwd en met enkelzijdig georiënteerde woningen aan een drukker straat.
- Op de locatie **Marnixstraat/Frederikstraat** heeft ooit bebouwing gestaan, maar inmiddels is dit al geruime tijd groen (op locatie Marnixstraat staat op een deel van het plot nog een tijdelijke gymzaal). Bewoners zijn inmiddels gewend aan groen. In het ontwikkelproces zal hier met bewoners nadrukkelijk bij stil gestaan worden.
- Haalbaarheid verdichting op de **Crooswijksestraat en integrale kwaliteit**. Hier ligt een kans om flink meer woningen mogelijk te maken en parkeerplaatsen te clusteren die benodigd zijn voor de diverse ontwikkellocaties. Daarvoor is verschuiving van het pand aan de Crooswijksestraat nodig richting de straat en moet groen en parkeren gecompenseerd worden. De haalbaarheid hiervan qua bestaande ondergrondse infrastructuur moet nog goed bekeken worden.
- Behoud van **vooroorlogse bebouwing en financiële haalbaarheid**. In Oud Crooswijk West is het aandeel historische bebouwing laag en het aandeel uit de stadsvernieuwingsperiode hoog. In de Cultuurhistorische verkenning Crooswijk (2020, vastgesteld door B&W) is als aanbeveling opgenomen om alle aangetaste bebouwing uit de vooroorlogse bouwperiodes te renoveren. Hierbij gaat het in de eerste plaats om de bebouwing die al een status heeft als monument, of bescherming als beeldbepalend pand. Maar ook om de nog aanwezige vooroorlogse bebouwing, deze is veelal zwaar aangetast door stadsvernieuwingsingrepen. Ook deze bebouwing biedt renovatiekansen om de historische gelaagdheid van de wijk beter zichtbaar te maken. Havensteder zet zich hiervoor in en heeft op basis van de inzichten in december 2024 voor twee van de vijf complexen de ambitie behoud en renovatie. Voor het complex Isaac Hubertstraat – Hendrik de Keyserstraat, waarvoor in het omgevingsplan geen specifieke cultuurhistorische waarde benoemd is, laat Havensteder nader onderzoek doen naar de technische staat om zo beter zicht te krijgen op de mogelijkheden om de woonkwaliteit te verbeteren en de kosten van de renovatie beter in te schatten. In afwachting van de uitkomsten van deze onderzoeken wenst Havensteder een



voorbehoud voor deze renovatie van het complex op de hoek Isaac Hubert – Hendrik de Keyserstraat. Sloop-nieuwbouw van dit complex is niet uitgesloten.

- In dit project wordt gestreefd naar een toevoeging van **bedrijfsruimte**, met een omvang van circa 175 m<sup>2</sup> BVO voor kleinschalige bedrijfsruimte, daarnaast zet Havensteder zich in om de plint van het hoekpand aan de Crooswijkseweg te transformeren naar niet-wonen. Deze ambitie is voortgekomen uit de stedenbouwkundige verkenning en de notie dat er in het gebied Kralingen-Crooswijk reeds sprake is van netto toevoeging van bedrijfsruimte. Het bouwen van bedrijfsruimte is echter geen hoofdtaak van de corporatie en maakt de businesscase lastiger.

#### *Participatie en communicatie met de buurt*

Havensteder is primair verantwoordelijk voor de communicatie en participatie over de herontwikkelingslocaties in Oud Crooswijk-west. Voorafgaand aan de vaststelling van het Projectambitiedocument zijn er meerdere participatiemomenten met huurders geweest door Havensteder om input op te halen voor het bepalen van de koers van de woningen en het ambitiedocument. De eerste fase heeft in 2023 en 2024 plaatsgevonden. Huurders van Havensteder zijn geïnformeerd en bevraagd over hun woning en woonomgeving. 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 rijgedrag 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). In de opstelling van het Projectambitiedocument dat daarop volgde staat de ambitie 'Goed Wonen' dan ook als eerste ambitie genoemd, aansluitend op de reactie van bewoners. Goede woningen vormen de basis.

De Wijkraad Crooswijk is op 4 maart 2024 en op 4 maart 2025 geïnformeerd over participatieproces en inhoud van het Projectambitiedocument. Zij geven het volgende mee:

- Zorg voor genoeg mogelijkheden tot inpandig fietsparkeren.
- Het verdichten moet in balans zijn met genoeg groen in de wijk.
- Houd oog voor monumentale/oude panden. Maximaal inzetten op renovatie.
- Waarborg een goede regeling voor bewoners die door sloop hun huis uit moeten. Beter aan de voorkant goed geregeld dan commotie achteraf.
- Besteed 20% van de begane grond aan mensen met een beperking, bijvoorbeeld die slecht ter been zijn.

Na het informeren van de huurders over de uitkomst van het definitiebesluit in de week van 17 februari 2025 is gestart met het nader informeren van de buurt over de bouwplannen, de ambities uit het Projectambitiedocument, en het proces om de bouwplannen verder uitwerking en invulling te geven. Huurders zijn veelal optimistisch over de inzet van Havensteder om de woningen te vernieuwen en om diversiteit in het woningaanbod te realiseren. Een deel van de bewoners van het complex aan de Isaac Hubertstraat/Hendrik de Keyserstraat verwacht echter dat met de beoogde renovatie hun woonkwaliteit onvoldoende wordt verbeterd en ze geven aan dat sloop een betere uitkomst zou zijn. In een petitie, ondertekend door meerdere bewoners van het complex, is deze wens benoemd en aangevuld met de notie dat ze al lang in onzekerheid zitten.

De buurtbijeenkomst op 5 maart 2025 was voor omwonenden een eerste kennismaking met de nieuwe bouwplannen en de beoogde verdichting. De aanwezige omwonenden in Oud Crooswijk-west ervaren het als positief dat er geïnvesteerd wordt in de wijk. Zorgen bij een deel van de omwonenden waren gericht op de mate van verdichting en de



mogelijke impact op hun privacy. Verdere aandachtspunten waren de aanpak van wateroverlast in binnenterreinen en de wens om betrokken en geïnformeerd te blijven. Deze aandachtspunten betrekken we in de verdere uitwerking van de plannen. Nadat het Projectambitiedocument is vastgesteld, worden de Nota's van Uitgangspunten (NvU's) opgesteld. Dit gebeurt gefaseerd, en waar mogelijk wordt dit zoveel mogelijk geclusterd. Bij het opstellen van de NvU's en in het vervolgproces worden direct omwonenden gefaseerd meegenomen in de planontwikkeling van het betreffende deelproject. De wijkraad en andere stakeholders worden regelmatig op de hoogte gebracht van zowel de deelplannen als de samenhang van de deelprojecten. De samenvatting van het participatieplan is als bijlage aan het projectambitiedocument toegevoegd.

Stakeholders zoals Eneco, Stedin en Evides zijn op de hoogte gesteld van de vernieuwing en toevoeging van woningen in dit gebied. Door de partijen is kennisgenomen van deze ontwikkeling, echter is er nog niet geïnventariseerd wat de complicaties hiervan zijn zoals mogelijke toevoeging van traforuimtes en eventuele netcongestie. In het vervolgtraject zal het gesprek met deze stakeholders verdiept worden.

#### *Planning en uitvoering deellocaties*

Na vaststelling van het projectambitiedocument door de raad, zet Havensteder stappen richting de uitvoering. Streven is om de NvU's voor locatie Marnixstraat-Frederikstraat in 2025 vast te stellen met als inschatting dat de uitvoering in 2028 kan starten. Op de locatie Isaac Huberstraat betreft de ambitie renovatie, waarbij nader onderzoek gewenst is. Havensteder verwacht met de uitvoering van locatie Crooswijksestraat in 2029 te starten en de locatie Hendrikstraat vanaf 2030 na de uitverhuizing van de zittende bewoners.

#### **Financiële en juridische consequenties/aspecten:**

De beoogde locaties voor ontwikkeling kunnen op huidige erfpachtgrond van Havensteder uitgevoerd worden. Waarbij mogelijk kleine aanvullende gronduitgiftes in erfpacht nodig zijn. Voor de Crooswijksestraat is met de beoogde ontwikkeling een nieuwe grondexploitatie nodig, waarvoor met de kennis van nu een neutraal resultaat wordt verwacht.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

De burgemeester,

G.J.D. Wigmans

T.B. Versnel, l.b.

#### **Bijlage(n):**

1. Projectambitiedocument Oud Crooswijk-west
2. Samenvatting participatie- en communicatieplan Oud Crooswijk-west



## **Ontwerpbesluit**

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 juni 2025

gelet op

- de kaderstellende rol van de gemeenteraad, het Besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Rotterdam en artikel 147 jo. 108 uit de Gemeentewet,
- de voorgenomen sloop-nieuwbouw en renovatie-ontwikkeling van Havensteder in Oud Crooswijk-west,

overwegende dat:

- de bouwontwikkeling een bijdrage levert aan de Rotterdamse Prestatieafspraken 2024-2025 voor Oud Crooswijk-west zoals bouwen voor sociale doelgroep en middeninkomens.

### **besluit:**

Het Projectambitiedocument Oud Crooswijk-west vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,