



Drs. ing. R.A.C.J. Simons

Wethouder Stedelijke Ontwikkeling en Integratie

Bezoekadres: Stadhuis Coolsingel 40
3011 AD Rotterdam

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl

E-mail: dimbsd@rotterdam.nl

Fax: -

Inlichtingen: A.M. de Muynck

Telefoon: 06 22 42 82 44

Leden van de gebiedscommissie Kralingen-Crooswijk

Cluster: Stadsontwikkeling

Ons kenmerk: BS17/00790-17/0030387

Uw brief van: 18-11-2016

Uw kenmerk: BSD-GbKC-2096538

Aantal bijlagen: 3

Betref: Vraag om advies op concept-gebiedsvisie Nieuw Kralingen en antwoord op reactie van gebiedscommissie inzake randvoorwaarden Nieuw Kralingen (brief 18-11-2016)

Datum: – 2 NOV. 2017

Geachte leden van de gebiedscommissie Kralingen-Crooswijk,

Op 24 oktober jl. heeft het college besloten om de concept-gebiedsvisie Nieuw Kralingen (bijlage 1) vrij te geven voor participatie. Graag wil ik u vragen om als commissie uw advies uit te brengen over deze concept-visie. De concept-gebiedsvisie staat vanaf eind oktober online op www.nieuwkralingen.nl en zal op 2 november in uw gebiedscommissievergadering gepresenteerd worden. Het participatietraject eindigt op 29 november. Graag ontvang ik uw advies uiterlijk 8 december 2017.

In het kader van het besluit van 24 oktober jl. heeft het college eveneens besloten om de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden Nieuw Kralingen niet meer definitief vast te stellen. In bijlage 2 is een samenvatting opgenomen van de manier waarop de adviezen van uw commissie en van de raadscommissie BWB zijn opgenomen in de concept-gebiedsvisie Nieuw Kralingen. In onderstaande toelichting wordt uitgebreid op de concept-gebiedsvisie ingegaan, waarin ook enkele van de adviezen nader aan bod komen.

Toelichting

Op 24 mei 2016 heeft het college van B&W ingestemd met nader onderzoek naar de ontwikkeling van een woonwijk op het bedrijventerrein Boezembocht en de gemeentelijke uitvoeringslocatie in Kralingen-Crooswijk. Afgelopen jaar is door de projectontwikkelaars Heijmans en ERA Contour in afstemming met de gemeente gewerkt aan de totstandkoming van de concept-gebiedsvisie Nieuw Kralingen. Parallel hieraan is een concept-ontwerp bestemmingsplan opgesteld voor het gebied.



Randvoorwaarden ontwikkeling en adviezen gebiedscommissie Kralingen-Crooswijk en raadscommissie BWB

Op 24 mei 2016 heeft wethouder SOI de concept randvoorwaarden voor het uitwerken van een gebiedsvisie voor de ontwikkeling Nieuw Kralingen ter advisering voorgelegd aan uw gebiedscommissie Kralingen-Crooswijk en de raadscommissie BWB. Het college heeft inmiddels besloten, de randvoorwaarden uiteindelijk niet meer in definitieve vorm vast te stellen. In het vervolg van het proces zijn de randvoorwaarden en de daarop uitgebrachte adviezen namelijk zoveel mogelijk geïntegreerd in de uitwerking van de concept-gebiedsvisie Nieuw Kralingen en daarmee voldoende gewaarborgd. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van zowel de adviezen van uw gebiedscommissie Kralingen-Crooswijk als die van de raadscommissie BWB, besproken in haar vergadering van 31 augustus 2016, waarbij tevens staat aangegeven hoe daarmee omgegaan is bij het uitwerken van de concept-gebiedsvisie.

Programma

a) Woningbouw

In de concept-gebiedsvisie wordt uitgegaan van maximaal 800 woningen; meer dan een verdubbeling ten opzichte van de 350 tot 400 woningen zoals was beoogd ten tijde van de concept-randvoorwaarden van 24 mei 2016. Het wezenlijk hoger aantal woningen kan binnen het plangebied gerealiseerd worden met behoud van de kwaliteit zoals altijd voor ogen stond. Daarmee ontstaat een wijk voor de hoge inkomens en/of hoge opleidingsniveaus, met ruimte voor middeldure (huur)woningen en zelfbouw. Zowel de ontwikkelaars als Cluster SO zijn van mening dat een verdere verhoging van het aantal woningen zal leiden tot een ander woonmilieu dan met Nieuw Kralingen wordt beoogd.

Bij dit programma zal een grote variëteit aan woningtypologieën gerealiseerd worden: herenhuizen, rijtjeswoningen, beneden-bovenwoningen, appartementen, twee-onder-een-kappers en villa's. Referentie is (nog steeds) Kralingen-Oost. Het in opdracht van de gemeente uitgevoerde onderzoek naar de woningmarktpotentie wijst uit dat Nieuw Kralingen als een zeer kansrijke gebiedsontwikkeling voor de beoogde doelgroep van dure woningen (VON > €300.000) kan worden beschouwd. De kanttekening die in het onderzoek wordt gemaakt (meer gestapelde woningbouw toestaan om de gewenste stedelijkheid te bereiken) is meegenomen in de concept-gebiedsvisie.

b) Woonzorgvoorziening

Het college heeft in mei 2016 besloten om de mogelijkheden te laten onderzoeken om één woonzorgvoorziening voor bijzondere doelgroepen op te nemen in de plannen voor Nieuw Kralingen. In overleg met cluster MO en met de ontwikkelaars is afgesproken dat een woonzorgvoorziening in de wijk ingepast kan worden; type en locatie zullen in onderling overleg nader worden bepaald. In de gebiedsvisie is de realisatie van een woonzorgvoorziening in de wijk opgenomen en dit zal eveneens worden opgenomen in de nog te sluiten samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaars.

c) Basisschool

Het college heeft in mei 2016 besloten om cluster MO onderzoek te laten doen naar de beschikbare capaciteit aan basisscholen in de nabijheid van Nieuw Kralingen, die voldoende en tijdig aansluit bij de behoeften van de doelgroep van Nieuw Kralingen.



MO heeft dit onderzoek door een extern bureau laten uitvoeren. Hieruit blijkt dat er zowel op de korte, middellange als lange termijn kwantitatief voldoende capaciteit aanwezig is bij de scholen in de omgeving van Nieuw Kralingen. Daarbij is ook gekeken naar de doelgroep van Nieuw Kralingen. Conclusie is dan ook dat de geplande woningbouwprogrammering tot 2035 in het plangebied van Nieuw Kralingen onvoldoende potentiële leerlingen in de basisschoolgeneratie oplevert om een volwaardige nieuwe school in Nieuw Kralingen te realiseren.

Nieuwe verkeersstructuur met verlegde Bosdreef

Zoals het college in mei 2016 heeft besloten, is een voorwaarde voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk dat de Bosdreef verlegd wordt naar de noordwestzijde van het plangebied, zodat de nieuwe woonwijk optimaal kan profiteren van de ligging aan het Kralingse Bos. Daarbij was het uitgangspunt (op basis van verkeersonderzoek) dat de Verlegde Bosdreef met 2x1 rijbanen kon worden uitgevoerd (in plaats van de huidige 2x2 rijbanen), mits de kruisingen voorzien worden van voldoende opstelstroken.

In 2017 is het verkeersonderzoek geactualiseerd en aangevuld. Het onderzoek toont aan dat op de (Verlegde) Bosdreef een afname voorzien wordt van 30.500 (jaar 2015) naar ca 21.700 mvt/etmaal (jaar 2030). De weg kan met een 2x1-profiel en voldoende opstelcapaciteit bij de kruispunten worden vormgegeven. Een deel van deze afname van het verkeer op de route van de Bosdreef is te verklaren door de aanleg van de A13/16, waardoor de A20 rustiger wordt en verkeer de A20 verkiest boven de route via de Bosdreef. Ook zal een deel van het verkeer dat nu vanuit het oosten over de Bosdreef richting Kralingen en centrum rijdt, over de Boszoom en de zuidelijke toegangsroutes, zoals de Maasboulevard gaan rijden, omdat die routes dan sneller zijn geworden. Doordat het verkeer zich over meerdere wegen verspreidt, kunnen deze wegen het extra verkeer goed opvangen. Tegenover deze toename van verkeer op verschillende wegen (o.a. op de Kralingse Plaslaan en Kralingseweg) staat een afname van verkeer op andere wegen. Zo neemt het verkeer op de Boezemroute richting centrum fors af, wat een positief effect heeft op de omliggende wijken (Crooswijk en Kralingen West). Bijlage 3 geeft een overzicht van de verkeerskundige consequenties van de omlegging van de Bosdreef en de realisatie van Nieuw Kralingen, waarbij verschillende varianten voor de verlegde Bosdreef onderzocht zijn.

Zowel de politie als ambulancedienst hebben in of rond het plangebied van Nieuw Kralingen hun uitvalsbasis voor verschillende diensten en maken veelvuldig gebruik van de Bosdreef en het omliggende wegennet. Daarnaast gebruikt de brandweer de Bosdreef als uitvalsroute vanuit Prins Alexander naar Kralingen Crooswijk en heeft de politie plannen om de locatie Veilingweg verder uit te breiden. Gemeente en ontwikkelaars zijn al langere tijd in overleg met de hulpdiensten over de te nemen maatregelen, waarbij met name de politie inzet op een volwaardig alternatief voor de Bosdreef. Naast de wijze waarop de verlegde Bosdreef wordt vormgegeven spitst de zorg van de hulpdiensten zich ook toe op de situatie op de Boezemlaan. Die achten de hulpdiensten in de huidige situatie al onvoldoende. Zij pleiten daarom voor maatregelen op dit wegvak. De gemeente zal komende periode onderzoeken welke maatregelen genomen kunnen worden en deze met de hulpdiensten bespreken. Daarbij hebben de hulpdiensten en gemeente geconcludeerd dat een Verlegde Bosdreef met 2x1 rijbanen minder extra verkeer genereert op dit deel van de Boezemlaan dan een Verlegde Bosdreef met 2x2 rijbanen.



Mochten de gemeente en de hulpdiensten niet tot overeenstemming komen over de ontsluiting voor de hulpdiensten, dan komt mogelijk toch een Verlegde Bosdreef met 2x2 rijbanen in beeld.

Uitgangspunt is dat er bij besluitvorming over de definitieve gebiedsvisie duidelijkheid is over het definitieve profiel voor de Verlegde Bosdreef en de te nemen maatregelen voor de hulpdiensten.

Duurzaamheid

Zoals in de intentieovereenkomst (eind mei 2016) door Heijmans/ERA Contour en de gemeente vastgelegd wordt de wijk zoveel mogelijk conform het Programma Duurzaam 2015-2018 ontwikkeld. In de concept-gebiedsvisie wordt een hoge ambitie uitgesproken met de focus op de thema's Energie, Water, Mobiliteit, Circulariteit, Sociaal en Groen. Deze ambitie wordt vertaald naar de instrumenten GPR stedenbouw en GPR gebouw met de ambitie om gemiddeld een 8 te behalen. Alternatief kan op onderdelen Breaam 4 sterren gebruikt worden. In de komende periode worden hiervoor maatregelen concreter uitgewerkt en voor zover al mogelijk opgenomen in de definitieve gebiedsvisie en de concept-samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaars.

Duurzaamheid wordt verder opgenomen als onderdeel van de kwaliteitsborging. Insteek daarbij is om elke deeluitwerking van Nieuw Kralingen te toetsen op duurzaamheid, waarbij zowel de realisatiefase als ook de gebruiks- en beheerfase van gebied en bebouwing (dus naar de gehele levenscyclus) bekeken worden. Op die manier kan en moet er tijdens de ontwikkeling van het hele gebied stapsgewijs rekening worden gehouden met technologische innovatie.

Overgang woonwijk - Kralingse Bos

Bij het collegebesluit van mei 2016 was nog voorzien dat er villabebouwing zou komen in de strook naast de huidige Bosdreef, met de kanttekening dat in de nadere uitwerking bezien moet worden of deze bebouwing en het eventueel betrekken van de prinses Beatrixlaan bij de ruimtelijke ontwikkeling verkeerskundig, stedenbouwkundig en landschappelijk verantwoord is en bijdraagt aan een optimaal woon- en leefklimaat. Inmiddels is besloten om af te zien van villabebouwing in deze strook. De huidige Bosdreef zal als begrenzing voor de woonwijk aangehouden worden. De woningen die langs de rand van de wijk worden ontwikkeld, zullen zoveel mogelijk met hun voorkant richting Kralingse Bos komen te staan, wat ten goede komt aan de sociale veiligheid van het bos. Het betekent eveneens dat het huidige bos in de huidige vorm behouden kan blijven en dat het kappen van bomen tot een minimum beperkt kan worden. Wel vindt er momenteel nog een cultuurhistorische verkenning plaats naar de relatie tussen wijk en bos. Wellicht komen daar nog adviezen uit naar voren die ertoe leiden dat het beter is om onderdelen van de voorgestelde wijk of het huidige bos aan te passen. De resultaten van dit onderzoek worden meegenomen in de definitieve gebiedsvisie.

Wijziging parkeernorm en invoeren van betaald parkeren

Voor de nieuwe stadswijk is het uitgangspunt, gezien de ligging en de goede fietsroutes die gecreëerd worden, dat er veel gebruik gemaakt zal worden van de fiets en dat het bezit van een tweede auto zo veel mogelijk wordt vervangen door deelautosystemen. De parkeernorm en betaald parkeren zijn middelen om het concept van de stadswijk te kunnen versterken.



- *Parkeernorm*

De hoeveelheid parkeren heeft invloed op het beeld en de beleving van de wijk. Op dit moment is het plangebied in de bouwverordening voor woningbouw onderdeel van sector 4 (buitenwijken). Dit is een hoge norm die leidt tot veel parkeerplaatsen in de wijk. Ter referentie: Kralingen-Oost valt deels in sector 2 en deels in sector 3.

Gezien de ligging van Nieuw Kralingen ten opzichte van het centrum en omdat de wijk drie goede fietsverbindingen krijgt, maar daarentegen (vooralsnog) een beperkt OV-aanbod heeft, heeft het college het voornemen om bij de definitieve vaststelling van de gebiedsvisie te besluiten om de parkeersector te wijzigen van sector 4 naar 3, vergelijkbaar met andere binnenstedelijke wijken, zoals bijvoorbeeld Hillegersberg. Dat besluit is mogelijk niet meer nodig als de raad voorafgaand aan besluitvorming over de definitieve gebiedsvisie voor Nieuw Kralingen al een besluit neemt over herijking van de parkeernormen in de stad. Het voorstel voor dit besluit is momenteel in voorbereiding en wordt binnenkort eerst aan het college aangeboden en vervolgens aan de raad. Hierin wordt voorgesteld om het onderscheid tussen sector 3 en 4 in de stad te laten vervallen

- *Betaald parkeren*

Het college heeft het voornemen om betaald parkeren in te voeren bij oplevering van de eerste woningen, waarbij parkeerregulering door middel van betaald parkeren verder zal worden uitgewerkt in de definitieve gebiedsvisie. Parkeeroverlast in de wijk van bezoekers aan het Kralingse bos kan hierdoor beperkt worden. En het biedt de mogelijkheid om eventuele gebouwde parkeervoorzieningen ook daadwerkelijk te exploiteren en deze voorzieningen te benutten. Bij betaald parkeren worden toekomstige gebruikers door de regelgeving omtrent betaald parkeren verplicht gebruik te maken van de voorzieningen en komen zij niet in aanmerking voor een parkeervergunning op straat.

Openbaar vervoer

Op dit moment rijdt er geen OV in het plangebied van Nieuw Kralingen. Wel zijn er eindhaltes van de bus en een tramlijn op 400 c.q. 800 meter afstand van de rand van het plangebied te vinden. Met de realisatie van de nieuwe wijk met maximaal 800 woningen en bedrijvigheid wordt gestreefd naar verbetering van het OV. Er worden 2 suggesties gedaan, namelijk het doortrekken van de betreffende buslijn langs de rand van het plangebied naar station Noord en het verleggen van een regionale buslijn of aanleg nieuwe buslijnen door of langs Nieuw Kralingen. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de RET en de Metropoolregio, met wie de mogelijkheden nader onderzocht zullen worden. Het college heeft besloten om zich te zijner tijd bij de concessie voor OV hard te maken voor beter OV naar de wijk.

Consequenties voor bestaande overige functies

- *Wellantcollege*

De Stichting Wellant heeft besloten haar grond (die al voor 1/3 in bezit is van de gemeente) van het Wellantcollege te verkopen en is momenteel in gesprek met de gemeente hierover.

- *Korfbalvereniging SC Velox*

Deze sportvereniging is niet opgenomen in de toekomstige woonwijk. Er vindt overleg plaats over samenvoegen met een andere vereniging of over opheffing van de vereniging, die momenteel weinig actieve leden telt. De huurovereenkomst wordt per medio 2018 of 2019 opgezegd.



Kwaliteitsborging

Bij de uitwerking van de gebiedsvisie zullen de deelplannen op beeldkwaliteit en duurzaamheid beoordeeld worden door een kwaliteitsteam, dat advies uitbrengt aan het directieoverleg met afgevaardigden van de ontwikkelaars en de gemeente. In dit kwaliteitsteam zullen afgevaardigden van de ontwikkelaars, de gemeente en West8 (de opstellers van de concept-gebiedsvisie) deelnemen. Daarnaast zal het onderdeel beeldkwaliteit nader uitgewerkt worden bij de definitieve gebiedsvisie, op basis waarvan vervolgens een welstandsparagraaf opgesteld kan worden. Op deze wijze kan de kwaliteit van de wijk voldoende gewaarborgd worden.

Planning en fasering

Bij een vlot verloop van het verdere participatie- en besluitvormingstraject kan de bouw van de eerste woningen in het deelgebied langs de Boezem begin 2019 starten. Tegelijkertijd wordt gestart met de voorbereidingen voor het verleggen van de Bosdreef en voor de realisatie van de bedrijvenstrook tussen metaalbedrijven en Verlegde Bosdreef. De totale ontwikkeling kan zeker 15 jaar in beslag nemen.

Onderstaande planning is nog onzeker en hangt met name af van de mogelijkheden om de definitieve gebiedsvisie voor Nieuw Kralingen nog in deze raadsperiode in de raad te kunnen agenderen.

2017

nov/dec	Participatietraject concept-gebiedsvisie (4 weken) Vooroverleg bestemmingsplan (6 weken)
medio dec	Verwerken reacties vooroverleg en participatietraject in definitieve gebiedsvisie en ontwerp-bestemmingsplan
dec/jan	Collegebesluit om definitieve gebiedsvisie en overeenkomst met de ontwikkelaars voor te leggen aan de raad

2018

jan/feb	Bespreken gebiedsvisie en overeenkomst in de raadscommissie BWB
februari	Vaststellen gebiedsvisie en akkoord met overeenkomst door de raad
februari	Collegebesluit ter inzage legging ontwerp-bestemmingsplan (na raadsbesluit)
maart	Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan
maart	Start procedure vaststelling welstandsparagraaf
juni/juli	Vaststelling bestemmingsplan door de raad

2019

Voorjaar	Start bouw Nieuw Kralingen (nog afhankelijk van onherroepelijk bestemmingsplan en bezwaarprocedure omgevingsvergunning)
----------	---

Ik ga ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en kijk uit naar uw reacties op de concept-gebiedsvisie Nieuw Kralingen.



Met vriendelijke groet,

A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the printed name and title.

Robert Simons
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling en Integratie

Bijlagen:

1. concept-gebiedsvisie Nieuw Kralingen (v16)
2. overzicht reacties op adviezen commissies
3. overzicht variantenvergelijking Bosdreef (2 okt 2017)