

Visie Kreekhuisen 2020

An aerial photograph of a residential development, likely in the Netherlands, showing a grid of streets and numerous multi-story apartment buildings. The development is highlighted with a yellow outline. To the left, there are green fields and a road. The background shows a grey-toned aerial view of the surrounding urban area.

Rémon Olsman

0766014

Planeconomie

26-1-2011

Inleiding

Dit document is een uitwerking van de vraag om een toekomstvisie op het gebied Kreekhuisen te geven en invulling te geven aan een aanpak omstreeks 2020 tot 2025. Na het analysedocument in november 2010, kwam het startschot voor deze visie voor de buurt Kreekhuisen. Deze visie is ontwikkeld voor het jaar 2020. Kreekhuisen ligt in Rotterdam-Zuid in de Deelgemeente IJsselmonde. Het ligt ten zuiden van de Kuip en net ten noorden van Station Lombardijen. Informatie is verkregen uit (beleids-) documenten, uit interviews met interne betrokkenen bij het OBR en de Ds+V en uit interviews met betrokkenen die extern zijn, zoals de Deelgemeente IJsselmonde en wooncorporatie Woonbron.

De inhoud van deze visie bestaat uit:

- een samenvatting van het analysedocument;
- totstandkoming van de scenario's;
- een beschrijving van de scenario's;
- conclusies en aanbevelingen.

Probleemstelling

Rondom Kreekhuisen liggen allemaal gebieden waar een visie op rust. Kreekhuisen zelf heeft nog geen visie. Opdracht is om een om een toekomstvisie op het gebied Kreekhuisen te geven en scenario's te schetsen van de toekomst.



Samenvatting analyse

Kreekhuizen is vooral in de jaren '70 en '80 gerealiseerd. De woningen zijn in een goede staat. De flatjes zijn van een minder goede staat. Deze flatjes staan in het noorden van Kreekhuizen. Dit gebied zit op allerlei onderwerpen in een negatieve spiraal, zoals geweld, werkloosheid en burengerucht.

De winkelstrip aan het Kreekplein heeft te lijden onder het wegtrekken van de voorzieningen naar Keizerswaard en het Kreekplein achterlaten. Deze winkelstrip heeft dan ook een laag voorzieningenniveau en kan bij dit voortduren een rot hart in Kreekhuizen worden.

Kreekhuizen kent een verandering van de bevolkingssamenstelling, waardoor er spanningen ontstaan tussen de zogenaamde oudere autochtone bewoners en de jongere allochtone bewoners.

De woningen zijn het goedkoopst ten opzichte van de wijk, de deelgemeente IJsselmonde en Rotterdam. Deelgemeente IJsselmonde, en daarmee ook Kreekhuizen, is vooral een doorstroomgebied op het gebied van woningen. Veel mensen die in IJsselmonde komen wonen, komen van Charlois en Feyenoord. Volgende stappen van de wooncarrière worden niet in IJsselmonde zelf gezet. Vaak gaan mensen richting Barendrecht of Ridderkerk.

De deelgemeente is met veel dingen bezig, zoals het uitbrengen van een Nieuwsbrief, T(huis) O(p) S(traat) en Bewonersavonden. Daarnaast wil de deelgemeente binnenkort met veel dingen starten, zoals met een Convenant woonoverlast, Bewonersplatform, Huisbezoekproject ID-Rijnmond, Jongerenmakelaar, Straatafspraken, Straatagenda en IWAP.

Vraag is dan ook of Kreekhuizen niet gewoon een nieuwe of andere invulling moet krijgen. Hier lijkt nu veel geld en energie in te gaan, terwijl er geen enorme problemen zijn in het gebied.

Kreekhuizen heeft als "grijs gebied" tussen de ontwikkelingen in de omgeving alle kans om aan te haken bij verschillende concepten. Echter, door de strak omlijnde kaders als het spoor, de Kreekhuizerlaan en de Olympiaweg is een puur en autonoom woongebied ook mogelijk.

Totstandkoming scenario's

Het zogenaamde SCENE-Model is de basis geweest om de verschillende scenario's te bepalen. De assen van dit stelsel bepalen in principe hoe de scenario's eruit komen te zien. De onzekerheid van projecten rondom Kreekhuizen, die een grote invloed hebben op de ruimte en het ruimtegebruik in de omgeving is dusdanig belangrijk, dat het één van de twee assen is. De andere as is weggelegd voor het toenemende probleem in de wijk zelf. Dat is de steeds hogere doorloopsnelheid in Kreekhuizen. Dat zorgt namelijk voor minder binding met de buurt en daaruit komen negatieve effecten voort.

Door deze assen elkaar te laten snijden ontstaan de volgende 4 scenario's:

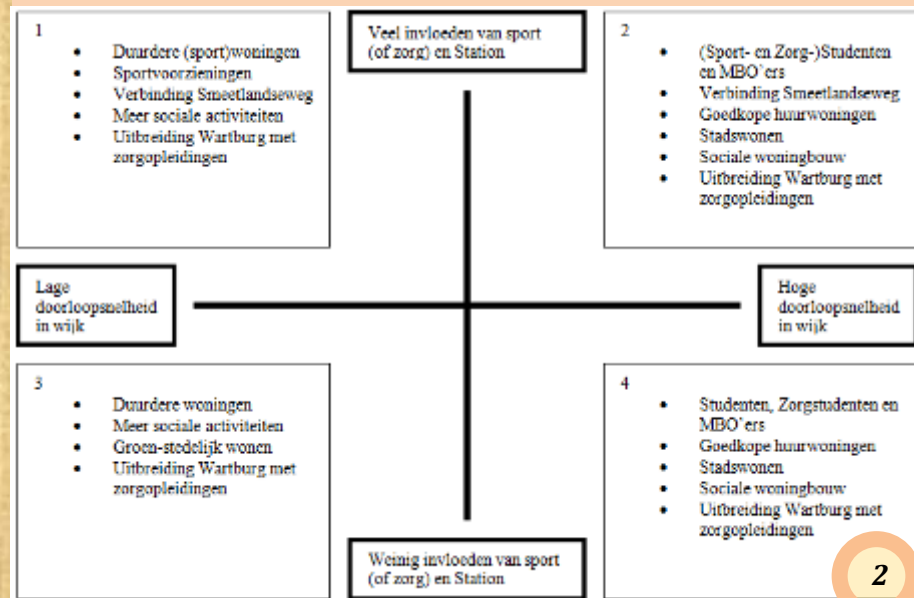
Scenario 1: Hoger segment, veel door omgeving beïnvloed

Scenario 2: Studenten en MBO'ers, veel door omgeving beïnvloed

Scenario 3: Hoger segment, nauwelijks door omgeving beïnvloed

Scenario 4: Studenten en MBO'ers, nauwelijks door omgeving beïnvloed

De as van de invloeden Sport, Zorg en Station zijn autonoom. Ze worden daar wel of niet ontwikkeld. De as van de doorloopsnelheid is te beïnvloeden. De scenario's worden op de volgende bladzijden besproken. Keuze tussen een hoge of lage doorloopsnelheid zijn studenten en MBO'ers ten opzichte van relatief duurder groenstedelijk wonen.



Scenario 1: Hoger segment, veel door omgeving beïnvloed

Uitgangspunten:

- ✓ Ontwikkeling Zorgboulevard
- ✓ Ontwikkeling Stadionpark
- ✓ Verbinding Smeetlandseweg

- ✓ Relaties met omgeving buurt
- ✓ Opwaarderen kwaliteit
- ✓ Aantrekken hoger segment
- ✓ Duurdere koopwoningen
- ✓ Verlagen doorloopsnelheid



Scenario 1: Hoger segment, veel door omgeving beïnvloed

Doel: Door hoger segment kwaliteit woonwijk opwaarderen.
Autonome ontwikkelingen: Omringende projecten worden gerealiseerd.

Te beïnvloeden ontwikkelingen: Doorloopsnelheid verkleinen.

Advies ontwikkelrichting voor gemeente en corporatie:

Kreekhuisen heeft een open karakter naar de omliggende wijken. Zodoende moeten de invloeden van sport (Stadionpark en zorg (Zorgboulevard) op Kreekhuisen groot zijn. Er moet een wooncarrière mogelijk zijn om de doorloopsnelheid laag te houden en om mensen proberen in Rotterdam te behouden.



Wat moet er gebeuren:

Wonen: Er moeten ruimere en duurdere woningen komen om het hogere segment in IJsselmonde te behouden. Deze woningen mogen niet te duur zijn, omdat anders bovengenoemde plaatsen snel een beter alternatief zijn. Wel moeten ze gemiddeld genomen duurder en ruimer zijn dan in omliggende wijken. Het moeten grotendeels koopwoningen worden in de huidige prijsklasse tussen de 200.000 en 250.000 euro.

Zorgboulevard: Omdat er veel interactie met zorg is, moeten er (zorg-) woningen (voor ouderen) zijn. Ook medewerkers moeten hier een plek kunnen vinden.

Kreekplein: Behouden en realiseren kleine buurtvoorzieningen.

Parkeren: Betaald parkeren invoeren.

Stadionpark: De Smeetslandseweg moet doorgetrokken worden omwille van de bereikbaarheid van Stadionpark. Een deel van de woningen gericht op medewerkers en beoefenaars van sport.



Gewenste ontwikkeling van andere partijen om dit scenario te versterken:

Gewenst is dat Het Wartburgcollege uitbreidt met zorgopleidingen. Het naastgelegen sportveld mag en kan opgeofferd worden. Toekomstige stagiaires van het Wartburg kunnen gebruik maken van stageplekken in het ouderencomplex en de Zorgboulevard. De lege ruimte die de supermarkt op het Kreekplein heeft achtergelaten wordt een sportschool. Hier gaat in de toekomst ook sportlessen gegeven worden aan scholen in Kreekhuisen. De woningen die in de verkoop staan en verkocht worden, worden door particulieren gekocht die niet rijk zijn, maar in principe ook niet tot de sociale huursector behoren. Deze ontwikkelingen zijn gunstig voor Kreekhuisen.

Route naar de toekomst, hoe en door wie moet het gebeuren:

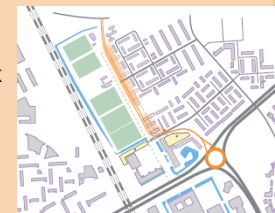
Wonen: Woonbron verkoopt al het bezit in het zuidelijk deel aan particulieren die niet rijk zijn, maar in principe ook niet tot de sociale huursector behoren. Woonbron moet de huidige huurflatjes in het noordelijke deel van Kreekhuisen vervangen door duurdere (huur- en koop-) woningen (huidige prijsklasse tussen de 200.000 en 250.000 euro). Dit gebied is het meest problematische deel van Kreekhuisen en heeft het minst rooskleurige toekomstperspectief. Door deze methode worden beide problemen opgelost.

Kreekplein: De huidige snackbar, café en andere ondernemingen kunnen prima blijven. De garage moet plaats maken voor bijvoorbeeld een gemeentevoorziening omdat een garage niet bij de ambities ligt om de buurt op te waarderen.

Stadionpark: De optie om de Smeetslandseweg op de rotonde aan te sluiten en óm het ouderencomplex te leggen verdient de voorkeur, omdat het veel geld scheelt het te slopen, het aansluiten op deze rotonde overzichtelijk is én omdat deze drukke weg dan niet pal langs het Wartburg college gelegd wordt. In het noordelijk deel van Kreekhuisen worden woningen gecreëerd die gericht zijn op medewerkers en beoefenaars van sport.

Zorgboulevard: Omdat er veel interactie met zorg is, moeten er (zorg-) woningen (voor ouderen) zijn. Medewerkers en ouderen moeten in het zuidelijk deel van Kreekhuisen een plek kunnen vinden.

Parkeren: Om parkeerdruk (vooral bij wedstrijden Feijenoord) te verlagen, moet betaald parkeren ingevoerd worden. Bewoners krijgen hiervan ontheffing. Om mensen te stimuleren via P+R punten die aan de rand van Rotterdam liggen met het openbaar vervoer naar de Kuip te komen, moet bij de P+R punten het parkeren gratis zijn.



Scenario 2: Studenten en MBO'ers, veel door omgeving beïnvloed

Uitgangspunten:

- ✓ Ontwikkeling Zorgboulevard
- ✓ Ontwikkeling Stadionpark
- ✓ Verbinding Smeetlandseweg

- ✓ Relaties met omgeving buurt
- ✓ Aantrekken (Sport- en Zorg-) Studenten en MBO'ers
- ✓ Studentenwoningen
- ✓ Sociale woningbouw
- ✓ Verhogen doorloopsnelheid



Scenario 2: Studenten en MBO'ers, veel door omgeving beïnvloed

Doel: Realiseren studenten- en startersmilieu.

Autonome ontwikkelingen: Omliggende projecten worden gerealiseerd.

Te beïnvloeden ontwikkelingen: Doorloopsnelheid verhogen.

Advies ontwikkelrichting voor gemeente en corporatie:

Kreekhuisen heeft een open karakter naar de omliggende wijken.

Een gemiddeld hogere doorloopsnelheid is niet erg. Hier gaan veelal (sport- of zorggerelateerde) studenten en MBO'ers zitten.

Dit moet een wijk worden waar een cluster van zorg en sportstudenten ontstaat!

Goedkoop wonen, in de buurt van je interessegebied en stagemogelijkheden en met het OV bij station Lombardijen snel in centrum Rotterdam of Breda!



Wat moet er gebeuren:

Wonen: Een combinatie van studentenhuisvesting (MBO, HBO, Universitair) en sociale woningbouw (dus voor niet-studenten) is hier mogelijk, omdat er al goedkope woningen zijn.

Zorgboulevard: Omdat er veel interactie met zorg is, moeten er (zorg-) woningen (voor ouderen) zijn. Ook medewerkers en stagairs en studenten moeten hier een plek vinden.

Kreekplein: Behouden en realiseren kleine buurtvoorzieningen.

Stadionpark: De Smeetlandseweg moet doorgetrokken worden omwille van de bereikbaarheid van Stadionpark. Een deel van de woningen gericht op medewerkers, beoefenaars van sport en op sportstudenten.



Gewenste ontwikkeling van andere partijen om dit scenario te versterken:

Gewenst is dat Het Wartburgcollege uitbreidt met zorgopleidingen. Het naastgelegen sportveld mag en kan opgeofferd worden. Toekomstige stagiaires van het Wartburg kunnen gebruik maken van stageplekken in het ouderencomplex en de Zorgboulevard. De lege ruimte die de supermarkt op het Kreekplein heeft achtergelaten wordt naar alle waarschijnlijkheid een sportschool. Hier gaat in de toekomst ook lessen gegeven worden aan scholen in Kreekhuisen.

De woningen die in de verkoop staan en verkocht worden, worden door particulieren gekocht die niet rijk zijn, maar in principe ook niet tot de sociale klassen behoren. Deze ontwikkelingen zijn gunstig voor Kreekhuisen.

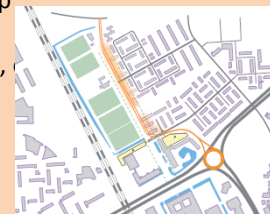
Route naar de toekomst, hoe en door wie moet het gebeuren:

Wonen: Woonbron verkoopt al het bezit in het zuidelijk deel aan particulieren die niet rijk zijn, maar in principe ook niet tot de sociale huursector behoren. Woonbron moet de huidige huurflatjes in het noordelijke deel van Kreekhuisen renoveren en huurders tot en met 26 jaar toelaten. Stadswonen zou een deel van deze woningen kunnen overkopen en er een andere doelgroep (puur studentenwoningen) in kunnen huisvesten. Dit gebied is het meest problematische deel van Kreekhuisen en heeft het minst rooskleurige toekomstperspectief. Door deze methode worden beide problemen opgelost.

Kreekplein: De huidige snackbar, café en andere ondernemingen kunnen prima blijven. De garage moet plaats maken voor bijvoorbeeld een gemeentevoorziening of een aanspreekpunt voor Woonbron of Stadswonen. Misschien mogelijk iets met zorg of sport erin. Óf een initiatief met school en sport/zorg.

Stadionpark: De optie om de Smeetlandseweg op de rotonde aan te sluiten en óm het ouderencomplex te leggen verdient de voorkeur, scheelt het te slopen, het aansluiten op deze rotonde overzichtelijk is én omdat deze drukke weg dan niet pal langs het Wartburgcollege gelegd wordt. In het noordelijk deel van Kreekhuisen worden woningen gecreëerd die gericht op medewerkers, beoefenaars van sport en sportstudenten.

Zorgboulevard: Omdat er veel interactie met zorg is, moeten er (zorg-) woningen (voor ouderen) zijn. Medewerkers en ouderen moeten in het zuidelijk deel van Kreekhuisen een plek kunnen vinden. Ook stagairs en studenten in de zorgsector moeten hier een plek kunnen vinden.



Scenario 3: Hoger segment, nauwelijks door omgeving beïnvloed

Uitgangspunten:

- ✓ Ontwikkeling Zorgboulevard
- ✓ Opwaarderen kwaliteit
- ✓ Aantrekken hoger segment
- ✓ Duurdere Koopwoningen
- ✓ Verlagen doorloopsnelheid



Scenario 3: Hoger segment, nauwelijks door omgeving beïnvloed

Doel: Door hoger segment kwaliteit woonwijk opwaarderen.

Autonome ontwikkelingen: Alleen Zorgboulevard gerealiseerd.

Te beïnvloeden ontwikkelingen: Doorloopsnelheid verkleinen.

Advies ontwikkelrichting voor gemeente en corporatie:

Kreekhuisen heeft een gesloten karakter naar de omliggende wijken. Weinig verkeer, dus Smeetslandseweg niet doortrekken. Dat is bovendien niet nodig als Stadionpark niet doorgaat. Er moet een wooncarrière mogelijk zijn om de doorloopsnelheid laag te houden en om mensen proberen in Rotterdam te behouden en niet naar Barendrecht of Ridderkerk te laten vertrekken.



Wat moet er gebeuren:

Wonen: Er moeten ruimere en duurdere woningen komen om het hogere segment in IJsselmonde te behouden. Deze woningen mogen niet te duur zijn, omdat anders

bovengenoemde plaatsen snel een beter alternatief zijn. Wel moeten ze gemiddeld genomen duurder en ruimer zijn dan in omliggende wijken. Het moeten grotendeels koopwoningen worden in de huidige prijsklasse tussen €200.000 en €250.000.

Kreekplein: Behouden en realiseren kleine buurtvoorzieningen.

Parkeren: Betaald parkeren invoeren.



Gewenste ontwikkeling van andere partijen om dit scenario te versterken:

De woningen die in de verkoop staan en verkocht worden, worden door particulieren gekocht die niet rijk zijn, maar in principe ook niet tot de sociale klassen behoren. Deze ontwikkelingen zijn gunstig voor Kreekhuisen.

Route naar de toekomst, hoe en door wie moet het gebeuren:

Wonen: Woonbron verkoopt al het bezit in het zuidelijk deel aan particulieren die niet rijk zijn, maar in principe ook niet tot de sociale klassen behoren. Woonbron moet de huidige huurflatjes in het noordelijke deel van Kreekhuisen vervangen door duurdere (huur- en koop-) woningen (huidige prijsklasse tussen de 200.000 en 250.000 euro). Dit gebied is het meest problematische deel van Kreekhuisen en heeft het minst rooskleurige toekomstperspectief. Door deze methode worden beide problemen opgelost.

Kreekplein: De huidige snackbar, café en andere ondernemingen kunnen prima blijven. De garage moet wel verdwijnen. Hier kan dan bijvoorbeeld een gemeentevoorziening in.

Parkeren: Om parkeerdruk (vooral bij wedstrijden Feijenoord) te verlagen, moet betaald parkeren ingevoerd worden. Bewoners krijgen hiervan ontheffing. Om mensen te stimuleren via P+R punten die aan de rand van Rotterdam liggen met het openbaar vervoer naar de Kuip te komen, moet bij de P+R punten het parkeren gratis zijn.



Scenario 4: Studenten en MBO'ers, nauwelijks door omgeving beïnvloed

Uitgangspunten:

- ✓ Ontwikkeling Zorgboulevard
- ✓ Aantrekken (Zorg-) Studenten en MBO'ers
- ✓ Studentenwoningen
- ✓ Sociale woningbouw
- ✓ Verhogen doorloopsnelheid



Scenario 4: Studenten en MBO'ers, nauwelijks door omgeving beïnvloed

Doel: Realiseren studenten- en startersmilieu.

Autonome ontwikkelingen: Alleen Zorgboulevard gerealiseerd.

Te beïnvloeden ontwikkelingen: Doorloopsnelheid verhogen.

Advies ontwikkelrichting voor gemeente en corporatie:

Kreekhuisen heeft een gesloten karakter naar de omliggende wijken. Weinig verkeer, dus Smeetslandseweg niet doortrekken. Dat is bovendien niet nodig als Stadionpark niet doorgaat. Hier gaan veelal (sport- of zorggerelateerde) studenten en MBO'ers zitten. De woningen moeten goedkoop zijn. Dit moet een wijk worden waar een cluster van (zorg)studenten ontstaat! Goedkoop wonen, in de buurt van je interessegebied en stagemogelijkheden en met het OV bij station Lombardijen snel in centrum Rotterdam of Breda!



Wat moet er gebeuren:

Wonen: Een combinatie van studentenhuysvesting (MBO, HBO, Universitair) en sociale woningbouw (dus voor niet-studenten) is hier gewenst.

Zorgboulevard: Omdat er interactie met zorg is, moeten er (zorg-) woningen (voor ouderen) zijn. Ook medewerkers en stagairs en studenten moeten hier een plek kunnen vinden.

Kreeklein: Behouden en realiseren kleine buurtvoorzieningen.



Gewenste ontwikkeling van andere partijen om dit scenario te versterken:

De woningen die in de verkoop staan en verkocht worden, worden door particulieren gekocht die niet rijk zijn, maar in principe ook niet tot de sociale huursector behoren. Deze ontwikkelingen zijn gunstig voor Kreekhuisen.

Route naar de toekomst, hoe en door wie moet het gebeuren:

Wonen: Woonbron verkoopt al het bezit in het zuidelijk deel aan particulieren die niet rijk zijn, maar in principe ook niet tot de sociale huursector behoren. Woonbron moet de huidige huurflatjes in het noordelijke deel van Kreekhuisen renoveren en huurders tot en met 26 jaar toelaten. Stadswonen zou een deel van deze woningen kunnen overkopen en er een andere doelgroep (puur studentenwoningen) in kunnen huisvesten. Dit gebied is het meest problematische deel van Kreekhuisen en heeft het minst rooskleurige toekomstperspectief. Door deze methode worden beide problemen opgelost.

Kreeklein: De huidige snackbar, café en andere ondernemingen kunnen prima blijven. De garage moet wel verdwijnen. Hier kan dan bijvoorbeeld een gemeentevoorziening of een aanspreekpunt voor Woonbron of Stadswonen.

Zorgboulevard: Omdat er veel interactie met zorg is, moeten er (zorg-) woningen (voor ouderen) zijn. Medewerkers en ouderen moeten in het zuidelijk deel van Kreekhuisen een plek kunnen vinden. Ook stagairs en studenten in de zorgsector moeten hier een plek kunnen vinden.



Conclusies en aanbevelingen

Na aanleiding van de beschrijving van de verschillende scenario's die uit het SCENE-Model gevormd werden, zijn hier de volgende overdenkingen en conclusies aan te verbinden.

Woonbron verkoopt op dit moment de eengezinswoningen die in de zuidelijke helft van Kreekhuzen staan. Dat is een positief punt, als er bedacht wordt dat Woonbron, door de verkoop van die huurwoningen, de verhouding koop/huur verbetert. De mensen die daar een woning kopen, zijn over het algemeen welvarender dan de sociale klasse.

De zuidelijke helft van Kreekhuzen verloedert voorlopig niet, er zijn geen problemen en het gaat ook niet de verkeerde kant op. Dit kan op haar natuurlijke beloop gaan.

De flatjes aan de noordkant van Kreekhuzen moeten wel een nieuwe invulling krijgen. Woonbron wil toch al iets aan die flatjes doen. Dat kan sloop/nieuwbouw betekenen. De nieuwbouwwoningen moeten dan grondgebonden woningen worden in de prijsklasse 200.000 – 250.000 euro (prijsspeil 2011). Dit kan ook renovatie betekenen, waarin de flats worden opgeknapt en vervolgens (ook door Stadswonen) aan studenten en MBO'ers kunnen worden verhuurd tegen een goedkope huur.

Als er studenten in zouden komen, hoeft er niet heel veel geld in de renovatie gestopt te worden. Vooral niet met Stadswonen erbij. Wel moeten er een groot aantal studenten in. Het gaat dan al snel om 200 woningen, waar ook nog meerdere studenten in gehuisvest zouden kunnen worden. Het gaat dus al gauw om 500 studenten en MBO'ers.

De vraag is echter, of studenten dit gebied wel zien of gaan zien als woongebied. Ondanks dat studenten veel gebruik maken van het OV dus van Station Lombardijen, lijkt mij de rustige omgeving en het zeer lage voorzieningsniveau van Kreekhuzen, niet het ideale studentenklimaat op te leveren.



Zorgen dat er meer wooncarrière mogelijk is in IJsselmonde heeft meer prioriteit. De kosten van het slopen van de flats en het bouwen van grondgebonden woningen zal duurder zijn dan renoveren, maar je kan beter gelijk grondig te werk gaan en klaar zijn om mee te doen met wat er in de omgeving geboden gaat worden.

De keuze voor meer wooncarrière en een lagere doorloopsnelheid maken scenario 1 en 3 tot de voorkeursscenario's. Het advies luidt dus om duurdere woningen te creëren om de doorloopsnelheid te verminderen en daarbij zou het daadwerkelijk ontwikkelen van omliggende plannen een geweldig pluspunt zijn. Scenario 1 is daarom de gewenste toekomstvisie van Kreekhuzen.

