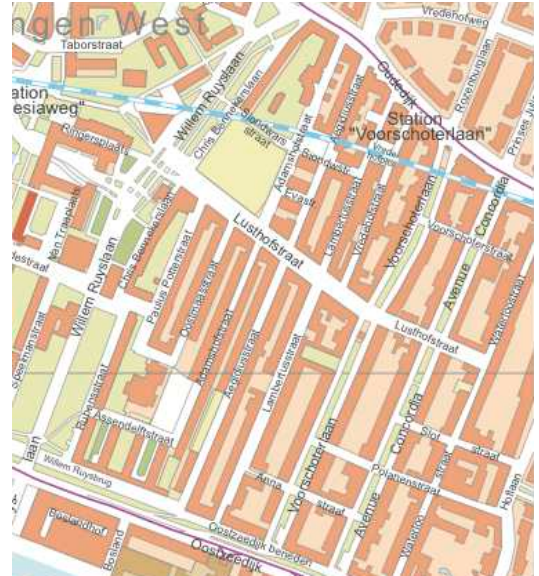


# Reactie Lusthofkwartier op Gebiedsplan Kralingen-Crooswijk 2014

## Bewonersvereniging in het hart van Kralingen

### Aanleiding

Bewonersvereniging Lusthofkwartier i/o kan zich in hoofdlijnen vinden in het concept-gebiedsplan en de onderliggende ambities van de gebiedscommissie Kralingen-Crooswijk. Alleen worden de ambities -zeker voor ons gebied tussen de Voorschoterlaan en de Willem Ruyslaan, en tussen de Oudedijk en de Oostzeedijk- onvoldoende vertaald in concrete maatregelen. We verzoeken de gebiedsgerichte aanpak van het Lusthofkwartier herkenbaar op te nemen in de onderliggende DIN voor Kralingen-West. Deze reactie geeft op diverse onderdelen nadere invulling om die aanpak verder te concretiseren.



### Doel

De nieuwe gebiedscommissie krijgt tot uiterlijk 1 augustus 2014 de tijd om een gebiedsplan in te dienen bij het stadhuis met uitvoeringswensen en -plannen voor het gehele gebied Kralingen-Crooswijk. Bewonersvereniging Lusthofkwartier i/o wil graag bijdragen aan dat plan, zodat onze buurt beter vertegenwoordigd wordt.

Met deze visie leggen we de wenselijke ontwikkelingen van het Lusthofkwartier vast. Hiermee hebben de verenigde bewoners een toetsingskader om plannen van derden te beoordelen en zelf ook ideeën aan te leveren.

### Uitgangspunt

Het Lusthofkwartier heeft -zo in het hart van Kralingen- heel veel potentie om een sterke buurt te worden. Aantrekkelijk voor jonge gezinnen door de 19<sup>e</sup>-eeuwse woningen met tuin, interessant voor studenten, academici, senioren en starters op de woningmarkt door de vele appartementen, en bruisend door de aanwezigheid van een gevarieerde middenstand. Er zit veel kracht in deze wijk door de ligging ten opzichte van de Kralingse Plas, het bos en het stadscentrum. Deze visie is gericht op passende en gewenste ontwikkeling en verandering van de wijk en de stad als geheel. Met z'n allen maken we van het Lusthofkwartier een pareltje.

Als bewonersvereniging i/o proberen we de (bewoners)initiatieven en projecten die in onze buurt worden ontwikkeld proactief te benaderen, waar mogelijk geven we in een zo vroeg mogelijk stadium ideeën mee aan de uitvoerder om de plannen beter te maken en de betrokken bewoners/ ondernemers goed te informeren. In sommige gevallen trekken we zelf dit proces naar ons toe door

belanghebbenden te informeren en ideeën en wensen te inventariseren. Zie ons als een communicatieplatform van en voor de buurt Lusthofkwartier dat streeft naar een zo compleet mogelijk bewonersbereik.

## Historie

In de tweede helft van de 19<sup>e</sup> eeuw zorgde de gestage uitbouw van de stad er aan de oostelijke grens voor dat op grote schaal arbeiderswoningen werden gebouwd. De Waterloostraat was een van de eerste straten die zo werden aangelegd in 1865. Daarna werden de Oostmaasstraat (1878) en de Paulus Potterstraat (1880) aangelegd. De Oudedijk werd voor de eeuwwisseling van een buitenweg veranderd in een stadsstraat. Aan weerskanten werden sloten gedempt.

De brandgrens loopt door het Lusthofkwartier, het westelijke deel bestaat vandaag de dag dan ook uit wederopbouw-woningen. In het noordelijke deel zijn in de jaren '80 van de 20<sup>e</sup> eeuw woningen (voornamelijk appartementen) gebouwd na de aanleg van de metro.



## Wonen

Het Lusthofkwartier kent een gevarieerd woningaanbod door de 19<sup>e</sup> eeuwse panden in het (zuid)oostelijke deel van de buurt; het westelijke deel bestaat uit wederopbouwwoningen; in het noordelijke deel zijn rond 1980 appartementen gebouwd; de nieuwbouw VAN KRALINGEN aan de kop van de Lusthofstraat bevat koopappartementen en vrije sector-huurwoningen.

Aandachtspunt betreft de grote woningvoorraad van Woonstad en haar verhuur- en verkoopbeleid dienaangaande. De bestaande bebouwing biedt veel kansen, mits het afstootbeleid van Woonstad aanstuurt op verkoop aan particulieren. In potentie is het Lusthofkwartier heel aantrekkelijk voor gezinnen met kinderen en voor academici -zij die de gemeente Rotterdam zo graag wil behouden voor de stad. Er is veel vraag naar grondgebonden woningen in deze buurt. Daarom zien we graag dat deze bijvoorbeeld onder MVE-constructie worden aangeboden aan particulieren en niet aan beleggers. Of als 'klushuizen' met specifieke voorwaarden die Woonstad ook in andere wijken aan particulieren aanbiedt. Aan mensen dus, die er zelf gaan wonen en die de intentie hebben om voor langere tijd deel uit te maken van de buurt.

Voor het verhuurbeleid is van belang dat een groot gedeelte van het Lusthofkwartier nulquotumgebied is. Dit wil zeggen dat er bij bewoning van meer dan 4 personen waarbij geen sprake is van een duurzaam huishouden, een verplicht in te dienen kamerverhuurvergunning dient te worden afgewezen. Daar is ook alle reden toe. Veel panden zijn immers niet geschikt voor intensieve bewoning. Vooral de 19<sup>e</sup> eeuwse woningen met houten vloeren en matige geluidsisolatie niet: bewoning hiervan leidt logischerwijs tot (vermijdbare!) overlast. Overintensieve bewoning leidt bovendien tot nog meer overlast in de buitenruimte ((zwerf-)fietsen, afval, gebrek aan parkeerplaatsen). Handhaving van dit nulquotumbeleid is van belang voor de leefbaarheid in de buurt. Het splitsen van eensgezinswoningen dient om dezelfde reden niet te worden toegestaan.



Postcodegebieden 3061 en 3062 worden nog steeds als kwetsbaar beschouwd. In de praktijk blijkt dit helaas terecht: er is de afgelopen jaren aantoonbare overlast. Dit terwijl een aantal panden in het Lusthofkwartier door Woonstad wordt gebruikt voor resocialisatie. Daarom zien we graag een beperking van verhuur aan zeer kwetsbare groepen (sociale verhuurbeleid).

## Stedenbouw

Het is van belang dat herstructurering en nieuwbouw in het Lusthofkwartier aansluiten bij de stedelijke woonvisie en leiden tot een betere mix van woningen. Het nieuwe woningaanbod zal daartoe dienen te worden uitgebreid, zodat het ook voor gezinnen met kinderen aantrekkelijk wordt om zich in de wijk te vestigen. Het gemeentelijk coalitieakkoord spreekt over de wenselijkheid van zgn. 'bakfietsbuurten'; onze buurt is hier zeker geschikt voor. Een bakfietsvriendelijke, ruime en groene opzet draagt bij aan de algehele leefbaarheid van de buurt. Dat laat nu op enkele plaatsen te wensen over.

Aansluitend hierop dient vervangende nieuwbouw niet hoger te zijn dan bestaande bebouwing. De geplande nieuwbouw op de Aegidiusstraat dient bovendien van hoogwaardig niveau te zijn en aan te sluiten bij het historische karakter van de directe omgeving. Na sloop van de noodgebouwen op het Assendelftplein zijn wij voorstander van hoogwaardige nieuwbouw van woningen met tuin, eveneens in de stijl van de 19<sup>e</sup> eeuw (vergelijkbaar met [www.dewegnaarkralingen.nl](http://www.dewegnaarkralingen.nl) of [www.ikkralingen.nl](http://www.ikkralingen.nl)). Daarbij zal voldoende (speel)ruimte op het plein moeten overblijven opdat deze blijvend kan fungeren als centrale, uitdagende en groene ontmoetingsplaats voor jong en oud.

## Aangezicht

Het leefmilieu in sommige straten is sterk voor verbetering vatbaar. Voorbeelden van benauwd aanvoelende straten zijn de Oostmaasstraat, de Adamshofstraat-Zuid en Lambertusstraat-Noord. Aan weerszijden van de (te) smalle stoep staan auto's geparkeerd. De gemeente zou bewoners van de krappe straten kunnen aanbieden om voor een laag tarief hun auto in de wijkparkeergarage onder het nieuwe winkelcentrum VAN KRALINGEN te stallen. Andere alternatieve parkeerplaatsen bevinden zich op de Oostzeedijk-beneden, waar een overschot aan plekken is. In bovengenoemde krappe straten kan dan de helft van de parkeerplekken worden opgeheven. Hierdoor ontstaat 2,60 meter extra voor bredere stoepen of een ruim opgezet, klassiek woonerfverband. De leefbaarheid zal hier enorm door verbeteren.

Bij herbestrating dient rekening te worden gehouden met het karakter van de buurt en de leefbaarheid. Dit betekent o.a. voor de 19<sup>e</sup> eeuwse straten dat men zorg draagt voor een passende uitstraling. De Waterloostraat kan daartoe als positief voorbeeld worden gezien. Een straatonderhoud-schouw is een goed middel voor bewoners om de gemeente te ondersteunen bij

herinrichtingsvraagstukken. De vraag 'Hoe waarderen de bewoners van het Lusthofkwartier de kwaliteit van de straat en stoep?' zal daarop leidend kunnen zijn voor nadere prioritering van werkzaamheden aan de buitenruimte.

Straten voor grondgebonden woningen dienen kindvriendelijk(er) te zijn en ruimte te maken voor veilige speelruimte. Er zal gezocht worden naar slimme oplossingen voor de vele fietsen en bakfietsen: wel parkeren, maar niet in de weg staan. Het schoonhouden van de straten is een blijvend aandachtspunt (vuilnis, (zwerf-)fietsen, straatvuil).

## Groen

Er zijn al diverse bewonersinitiatieven voor vergroening van het straatbeeld in ontwikkeling, zoals: verticaal tuinieren, praktische en in het straatbeeld passende gevelbankjes, begroeiing en de aanleg van een moestuin op openbaar terrein. Dit zijn veelal ideeën die door bewoners zelf -met steun van de gemeente- kunnen worden geïnitieerd en gerealiseerd. Door een werkgroep *buitenruimte* in de bewonersvereniging i/o worden plannen/ ideeën van bewoners in kaart gebracht, waarna praktische oplossingen en tips worden gedeeld met bewoners en voorstellen gedaan aan de gemeente.

De koppeling naar het Park Rozenburg en het Kralingse Bos kan worden verbeterd door het groene karakter voort te zetten langs de Willem Ruyslaan en de Chris Bennekerslaan.

## Verkeer

Verkeersremmende maatregelen in alle straten komt de leefbaarheid en de veiligheid ten goede. Dit betreft met name de Lusthofstraat. Het handhaven op naleving van verkeersregels omtrent eenrichtingsverkeer verdient meer de aandacht, met name op de Oostzeedijk-beneden.

De voetgangersverbinding langs de Willem Ruyslaan en Chris Bennekerslaan tussen de winkelgebieden van Kralingen Oost (Oudedijk) en de Lusthofstraat is onduidelijk. Aan de oostzijde wordt die verbinding verbroken door drie in- en uitritten naar parkeergarages en een expeditiehof. Een onveilige situatie. Voor de bevoorrading wordt een deel van de groenstrook aan de Willem Ruyslaan opgeofferd. Aan de Westzijde is de voetgangersverbinding rommelig en heeft geen allure. De reconstructie van dit gebied geeft de mogelijkheid een parkachtige voetgangersverbinding aan te leggen, tussen lage groene heggen. In eerdere plannen van de gemeente is uitgesproken dat de voetgangersverbinding tussen de Maas en het Kralingse Bos versterkt moet worden. Dit is de kans!

De gemeente wordt opgeroepen om na te denken over beschikbaarstelling van de buurtparkeergarage in het nieuwe winkelcentrum aan bewoners in omliggende straten, bijvoorbeeld door extra korting. Aldus zal het straatbeeld veraangenamen en ruimte worden gecreëerd voor verbreding van trottoirs met positief gevolg voor leefbaarheid en veiligheid.



## Diverse voorzieningen

Om gezinnen met kinderen te behouden voor de stad en voor Kralingen zijn basisvoorzieningen als goed onderwijs van groot belang. Daarom steunt de bewonersvereniging Lusthofkwartier het ouderinitiatief van basisschool de Bavokring, om van deze school aan de Willem Ruyslaan een gemengde school te maken.

Een goed winkelaanbod is eveneens van groot belang voor het gevoel van comfort dat een goede buurt als het Lusthofkwartier boven het gemiddelde kan doen uitsteken. De bewonersvereniging zoekt daarom actief de verbinding met de winkeliersverenigingen van de Lusthofstraat en de Oostzeedijk-beneden, en zal actief de voorkeur uitdragen voor een winkelaanbod waarin een gevarieerd aanbod met alledaagse benodigdheden centraal staat.

## Burgerparticipatie

De oprichting van deze bewonersvereniging is een bewonersinitiatief op zichzelf. Wij zijn voorstander van actieve bewonersparticipatie en zullen ons inzetten om een goede intermediair te zijn tussen bestuur en bewoners.

De Bewonersvereniging Lusthofkwartier i/o geeft de gebiedsdirecteur en de gebiedscommissie graag enkele overwegingen mee, alsmede enkele inspanningen voor dit komende jaar. Hieronder treft u een overzicht aan van kwaliteiten/ zwaktes en kansen/ bedreigingen. Daaronder ziet u een overzicht van wat wij als bewoners belangrijk vinden om te behouden voor de buurt en wat wij graag verbeterd zien (DIN).

## Overwegingen

Kwaliteiten	Kansen
<ul style="list-style-type: none"><li>• Diversiteit aan woningen: 19<sup>e</sup> eeuwse huizen met tuin en appartementen</li><li>• Grondgebonden -karakteristieke- (koop)huizen voor gezinnen en starters</li><li>• Appartementen (rond 1980) voor sociale verhuur en starters</li><li>• Nieuwbouwappartementen Van Kralingen voor senioren, starters en vrije sector huur</li> <li>• Grenzend aan het hoogwaardige woongebied Kralingen-Oost</li><li>• Dicht bij stadscentrum en goede verbindingen</li><li>• Dicht bij uitvalswegen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aantrekken en behouden van gezinnen met kinderen en academici (middeninkomens)</li><li>• Woonstad verkoopt grondgebonden woningen (ongesplitst) met MVE-regeling of als kluswoning met specifieke voorwaarden</li><li>• Nieuwbouw op Aegidiusstraat van hoogwaardig niveau</li><li>• Na sloop noodgebouwen Assendelftplein hoogwaardige bouw van woningen met tuin</li> <li>• Aangezicht straten verbeteren door o.a. (gevel)beplanting, historische lantarens</li><li>• Parkeergarage kop Lusthofstraat deels beschikbaar stellen voor bewoners van de smalste straten; slechts aan één zijde</li></ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diverse groenvoorzieningen op loopafstand (parken, plas en bos)</li> <li>• Horeca- en winkelaanbod Oostzeedijk-beneden en Lusthofstraat divers dankzij beleid (geen overlastgevende horeca)</li> </ul>	<p>parkeervakken in deze straten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assendelftplein duurzaam vergroenen en mix op speelterrein in balans brengen</li> <li>• Het groene karakter van het Kralingse Bos en het Rozenburg Park doortrekken naar de Willem Ruyslaan en Chris Bennekerslaan</li> </ul>
<b>Zwaktes</b>	<b>Bedreigingen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Smalle straten geven benauwde en drukke indruk, stoepen zijn slecht begaanbaar</li> <li>• Voorzieningen zijn beperkt of slecht onderhouden</li> <li>• Beperkt eigen woningbezit</li> <li>• Woonstad bezit ca 65-70% van de woningvoorraad: resocialisatie zorgt voor overlast, net zoals intensieve bewoning</li> <li>• Nulquotumgebied (kamerverhuur) wordt te vaak omzeild en niet gehandhaafd</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Funderingsproblematiek</li> <li>• Slechte staat van onderhoud woningen Woonstad/ beleggers</li> <li>• Relatief veel (zeer) kwetsbare bewoners door sociale verhuur: sociale problematiek en drugsrunners</li> <li>• Woonstad verkoopt panden graag en vaak aan beleggers die de woningen verhuren aan studenten</li> <li>• Relatief veel studentenhuizen: zeker in de 19<sup>e</sup> eeuwse woningen geeft dit directe (geluids-, en vuil-)overlast</li> </ul>

### Verbind kwaliteiten en benut krachten

<b>Bovenwijkse betekenis</b>	<b>Diversiteit als vitaal element</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stedelijke ambitie van Rotterdam als aantrekkelijke woonomgeving; bakfietsbuurt</li> <li>• Winkelgebied met gevarieerd aanbod (en zonder overlastgevende horeca)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Variatie behouden (gezinnen, starters, studenten, hogere- en middeninkomens) in een goede verhouding</li> <li>• Diversiteit aan stedelijke woonmilieus</li> </ul>

### Te behouden

<b>Buitenruimte</b>	<b>Veiligheid</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Karakteristieke 19<sup>e</sup> eeuwse bebouwing</li> <li>• Bomen in de straten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wijkpolitie</li> <li>• Veilig gevoel</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het dorpse karakter</li> <li>• Speeltuinen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schoon</li> </ul>
<b>Sociaal</b>	<b>Wijkeconomie</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Variatie behouden (gezinnen, starters, studenten, hogere- en middeninkomens) in een goede verhouding</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Horeca- en winkelaanbod Oostzeedijk-beneden en Lusthofstraat divers</li> <li>• Zelfstandige ondernemers in de zijstraten</li> </ul>

### Te verbeteren

<b>Buitenruimte</b>	<b>Veiligheid</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assendelftplein duurzaam vergroenen en mix op speelterrein in balans brengen</li> <li>• De straten leefbaarder maken, door vergroening en verticaal tuinieren</li> <li>• Verbeteren uitstraling speeltuin/-plaats, o.a. op de Lambertusstraat</li> <li>• Schoonhouden van de buitenruimte</li> <li>• Weesfietsen sneller/ vaker verwijderen</li> <li>• Parkeergarage kop Lusthofstraat deels beschikbaar stellen voor bewoners van de smalste straten; hierdoor kan stratenplan worden verbeterd (slechts aan één zijde parkeervakken in deze straten)</li> <li>• Ruimere opzet bestrating</li> <li>• Verlichting: historische lantaarns</li> <li>• Het groene karakter van het Kralingse Bos en het Rozenburg Park doortrekken naar de Willem Ruyslaan en Chris Bennekerslaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relatief veel (zeer) kwetsbare bewoners door sociale verhuurbeleid Woonstad: sociale problematiek en drugsrunners</li> <li>• Klachten van buurtbewoners omtrent overlast drugs en geweld serieus nemen en sneller actie ondernemen</li> <li>• Veel (winkel)inbraken: meer politie op straat</li> <li>• Meldpunt overlast/ politiepost in de buurt</li> <li>• Veilige en groene voetgangersverbinding langs de Willem Ruyslaan en Chris Bennekerslaan (URGENT ivm aanleg expeditiehof bij nieuwbouw VAN KRALINGEN)</li> </ul>
<b>Sociaal</b>	<b>Wijkeconomie</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aantrekken en behouden van gezinnen met kinderen en academici (middeninkomens)</li> <li>• Woonstad gaat grondgebonden woningen verkopen onder MVE, als klushuis of andere regeling die koppelverkoop tegen gaat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woonstad verkoopt panden graag en vaak aan beleggers (dit is ongewenst en onnodig)</li> <li>• Relatief veel (zeer) kwetsbare bewoners door sociale verhuur: sociale problematiek en drugsrunners</li> </ul>

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minder kwetsbare bewoners door beperking resocialisatie (voorkomen uitbreiding sociale problematiek en drugsrunners)</li> <li>• Nulquotumgebied (kamerverhuur) wordt te vaak omzeild: beleid handhaven</li> <li>• Geen toename van huisvesting studenten in straten waar relatief veel studenten wonen: in overleg met studentenverenigingen, de Erasmus Universiteit, Hogeschool en de gemeente over problematiek</li> <li>• Sociale binding</li> <li>• Nieuwbouw op Aegidiusstraat van hoogwaardig niveau</li> <li>• Na sloop noodgebouwen Assendelftplein hoogwaardige bouw van woningen met tuin</li> <li>• Basisschool de Bavokring steunen om gemengde school te worden</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Structureel integraal overleg door de gemeente, wijkpolitie en de Bewonersvereniging Lusthofkwartier met Woonstad over hun verhuur- en verkoopbeleid</li> <li>• Ambachtelijke en exclusieve winkels aan Oostzeedijk-beneden en Lusthofstraat</li> <li>• Zelfstandig ondernemen</li> </ul> |
|---|--|

