



Verslag buurtavond Marnixstraat & Frederikstraat

Datum: 23 september 2025

Locatie: De Nieuwe Branding in Oud Crooswijk

Aanwezig: 11 bewoners¹ en medewerkers van woningcorporatie Havensteder, gemeente Rotterdam, bouwbedrijf Slokker Bouwgroep, KAW architecten en participatiebureau Kickstad

Uitgenodigd via: flyer verspreid rondom de Marnixstraat en Frederikstraat. De Wijkraad, Seniorenraad, Oscar Romero school en Dikkertje Dap kinderdagverblijf waren per mail uitgenodigd

Waarom deze avond?

De avond ging over de plannen van Havensteder om nieuwe sociale huurwoningen aan de Frederikstraat en middeldure huurwoningen aan de Marnixstraat te bouwen. Deze ontwikkeling is onderdeel van de grotere aanpak om Oud Crooswijk West stap voor stap te verbeteren, een aanpak die de gemeente ondersteunt. Na een kom soep met broodjes volgde een gesprek onder begeleiding van Kickstad.



Achtergrond

Oud Crooswijk West wordt stap voor stap vernieuwd, zodat de buurt niet in één keer te maken krijgt met veel bouwactiviteiten. Op 5 maart 2025 was de eerste informatieavond voor omwonenden. Daarna heeft de gemeenteraad in juli 2025 het [Project Ambitie Document](#)² vastgesteld. Hierin staan de ambities voor alle vier de ontwikkelingen in Oud Crooswijk West. De volgende stap is het opstellen van een Nota van Uitgangspunten per ontwikkeling. Hierin worden de hoofdlijnen van elk project beschreven.

Voor het plan Marnixstraat- en Frederikstraat zijn de hoofdlijnen uitgewerkt. Dat werd deze buurtavond besproken. Op deze twee plekken stonden vroeger al woningen. Rond 2008 zijn er plannen gemaakt om deze woningen te vernieuwen. Door de economische crisis ging dit niet door. De woningen waren inmiddels wel gesloopt. Het groen dat er nu is, is tijdelijk en eerst aangelegd en onderhouden door omwonenden en een maatschappelijke instantie. Inmiddels is het onderhoud van de Frederikstraat bij

¹ Bewoners van de Frederikstraat, Hendrikstraat, Frederikplein, Crooswijksestraat en Marnixstraat waren aanwezig.

² <https://rotterdamraad.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Item/ec8ec77c-81c0-4866-b535-c5fe82850d25>



Havensteder komen te liggen. Het bebouwen van deze twee braakliggende locaties biedt de kans om in deze tijd van woningnood betaalbare woningen toe te voegen die passen bij de wijk.

Wat is het doel van de aanpak in Oud Crooswijk West?

- Verbetering van de kwaliteit van de sociale huurwoningen in Oud Crooswijk.
- Minimaal evenveel sociale huurwoningen als nu terugbouwen.
- Meer woningen terugbouwen waar mogelijk, met voldoende parkeerplekken.
- Meer verschil in type woningen door middenhuurwoningen toe te voegen.
- Vergroten van betrokkenheid bewoners bij de buurt.
- Verbeteren van de stedenbouwkundige structuur.

Wat hebben we deze avond besproken?

Na een korte kennismaking werd verteld over de plannen voor de hele wijk en wat er is opgehaald bij de buurtavond op 5 maart 2025. KAW architecten liet zien wat er mogelijk is op de twee locaties in de Marnixstraat en Frederikstraat. Kickstad legde uit waar bewoners over mee kunnen denken.

Sommige onderwerpen – zoals het toevoegen van woningen, het sluiten van de bouwblokken, de bouwhoogte (5 lagen Frederikstraat en 5-6 lagen Marnixstraat) en parkeernormen – zijn vastgesteld.

Bewoners kunnen vooral meedenken over:

- Groen en water rondom de locaties en in de openbare ruimte
- Mobiliteit (zoals deelauto's en fietsen)
- Hoe de gebouwen eruit komen te zien



Wat zeiden de bewoners?

De reacties van bewoners waren betrokken en kritisch. Hieronder volgt een samenvatting van wat er is besproken:

1. Ontmoeting en sfeer

Bewoners zien dat een bijzondere hoek of een uitnodigende entree ontmoeting kan stimuleren. Er is wel aangegeven dat er al genoeg binnenruimtes voor ontmoeting zijn. Bewoners zien liever verbeteringen in de openbare ruimte, zoals een opgeknapt Marnixplein met meer groen en zitplekken.

2. Uitzicht en bouwhoogte

Veel bewoners vinden het open karakter van het Marnixplein belangrijk. Ze maken zich zorgen dat de nieuwbouw te groot wordt en het uitzicht of de lichtinval vermindert. Sommige bewoners vragen om variatie in bouwhoogte. Ook kwamen zorgen naar voren over windhinder op de hoeken van het plein en sociale veiligheid (vooral van het binnenterrein / schoolplein).



3. Groen en klimaat

Het tijdelijke groen verdwijnt door de bouw. Dat vinden bewoners jammer. Ze willen graag dat het groen ergens anders terugkomt, bijvoorbeeld in groene daken, gevelgroen of nieuwe bomen. Ook vragen zij aandacht voor hittestress en klimaatverandering.



4. Woningmix en betaalbaarheid

Bewoners vroegen zich af: waarom komt er geen mix van sociale huur en middenhuur in één gebouw? Havensteder lichtte toe dat de scheiding per gebouw is gekozen om de uitvoering en het beheer eenvoudiger te maken. Bewoners benadrukten het belang van variatie in woningen en van betaalbare woonruimte voor verschillende doelgroepen. Men vraagt zich af waarom de verdichting in deze wijk komt? Havensteder lichtte toe dat er woningnood is en deze locaties zijn bij uitstek geschikt om te bebouwen.

5. Mobiliteit en parkeren en veiligheid

Over parkeren en deelmobiliteit waren de meningen verdeeld. Sommigen vinden dat er genoeg parkeerplaatsen zijn, anderen juist te weinig. Bewoners hechten veel waarde aan autobezit en willen dat er voldoende parkeerruimte blijft. Ook kwamen vragen/verzoeken om zoveel mogelijk de fietsenstalling in de gebouwen op te lossen, of het mogelijk is om een elektrische laadpaal in het gebouw Marnixdwaarsstraat 4-40 te plaatsen en kan van de Frederikstraat eenrichtingsverkeer worden gemaakt? Ook werd gesproken over onveilige plekken in de wijk, zoals het binnenterrein. Verder verzoek om aandacht te hebben voor makkelijk/veilig bedienbare hekwerken.

6. Overige punten

- Zorgen over overlast tijdens de bouw, zoals ongedierte.
- Vragen over de afvalcontainers: Worden deze verplaatst? Komen er extra containers?
- Verder willen bewoners weten: Welke varianten zijn onderzocht? Waarom is het ene plan wel gekozen en het andere niet? En wat gebeurt er met de suggesties van bewoners?

Reactie van de organisaties

De organisaties beloven open communicatie. Sommige ideeën van bewoners worden meegenomen in de uitwerking van de plannen, zoals vergroening, fietsenstallingen en entree van de gebouwen. Andere dingen liggen al vast, zoals het aantal woningen. De vragen en wensen die nog niet direct op de avond zelf beantwoord konden worden, nemen de organisaties mee. Hierop komt een reactie in de volgende bijeenkomst. De projectorganisatie zal de varianten ook in een volgende bijeenkomst of via een nieuwsbrief of e-mail terugkoppelen aan de buurt.

Foto van Crooswijk

Tot slot kregen bewoners de uitnodiging om een foto te maken van hun mooiste of minst mooie plek in Crooswijk. Deze foto's kunnen helpen bij het ontwerpen van de nieuwe gebouwen. De projectorganisatie ontvangt deze graag! Deze foto's kunt u mailen aan crooswijk@havensteder.nl

Conclusie

Bewoners willen graag meedenken over de ontwikkelingen in hun buurt. Ze vragen om duidelijke communicatie, transparante informatie en ruimte voor gesprek, ook wanneer keuzes al zijn gemaakt. Hun betrokkenheid is belangrijk voor de volgende stap: het maken van goede plannen voor nieuwe betaalbare woningen in Oud Crooswijk West.

Partners in dit project



**Gemeente
Rotterdam**