

De Maatschappelijke Opgave in Beeld RIVIUM

Zorgen voor een vitaal en sociaal duurzaam Rivium



29 september 2020

Karen Welp en Mariska Schabbing

Inhoudsopgave

1. Introductie van de maatschappelijke opgave
2. Maatschappelijke voorzieningen
 - Toelichting per voorziening
 - Zorgvoorzieningen
 - Onderwijs
 - Sociaal domein: huiskamer van de wijk & vastgoed voor hulpverlening en ondersteuning
 - Kinderopvang
 - Sport/buitenruimte
 - Overige voorzieningen
3. Gebiedskwaliteit, stad op ooghoogte
 - Aantrekkelijke plekken voor ontmoeting door placemaking
 - Plinten
4. Sociale binding
5. Het belang van diversiteit en inspelen op de lokale woonvraag
6. Organisatie van de maatschappelijke opgave

1. Introductie van de maatschappelijk opgave

In deze notitie staat de vraag centraal hoe het Nieuwe Rivium een wijk wordt waar bewoners nu en in de toekomst met plezier wonen. De maatschappelijke opgave en de bijbehorende aanpak voor een vitale en sociaal duurzame wijk worden in beeld gebracht. Daarbij komen de volgende aspecten aan bod:

- Het belang van diversiteit voor sociale duurzaamheid.
- Sociale infrastructuur/maatschappelijke voorzieningen die nodig zijn in het dagelijks leven van inwoners en die de dienstverlening bieden die mensen in hun woonomgeving zoeken.
- Het belang van goede openbare ruimte en plinten voor een leefbare en veilige wijk.
- Personele inzet die nodig is om de maatschappelijke opgave in te vullen.

2. Maatschappelijke voorzieningen

Met woningen alleen bouw je geen vitale wijk. Een van de randvoorwaarden voor een leefbare complete stad is een divers en hoogwaardig voorzieningenniveau.

Om zicht te krijgen op de benodigde sociale infrastructuur is het model van 'Mensen naar Meters' op Rivium toegepast. Dit model legt een verband tussen bevolkingsomvang en benodigde ruimte voor verschillende maatschappelijke voorzieningen. Hiervoor zijn landelijke en Capelse kengetallen gebruikt.

Op basis van wettelijke verplichtingen (wat moeten we) en gemeentelijke doelen en visies (wat willen we) is vervolgens voor verschillende maatschappelijke voorzieningen een inschatting gemaakt van het aantal vierkante meters dat nodig is in Rivium. De notitie 'Ruimte voor maatschappelijke voorzieningen in Rivium' geeft een nadere toelichting op de bepaling van de ruimtebehoefte.

Maatschappelijke voorzieningen verdragen geen marktconforme huurprijzen. Om ervoor te zorgen dat Rivium een complete wijk wordt met maatschappelijke voorzieningen moet met ontwikkelaars afspraken worden gemaakt over maximale huurprijzen.

Tabel 'Van Mensen naar Meters'

Benodigde ruimte maatschappelijke voorzieningen Rivium		Aantal inwoners: 3875		Aantal inwoners: 7500		Indicatie maximale maatschappelijke huurprijs Prijspeil 2019
		Jaar: 2025		Jaar: 2030		
		m2 per voorziening	totale m2	m2 per voorziening	totale m2	
Zorg	Huisartsen	140		280		€150,- per m2
	Apotheken	110		220		€150,- per m2
	Overig (tandartsen, fysiotherapeuten, etc.)	550		1100		€150,- per m2
			800		1600	
Onderwijs		2000	2000	4000	4000	€100,- per m2
Kinderopvang		800	800	1600	1600	€150,- per m2
Welzijn		225	225	450	450	€100,- per m2
TOTAAL			3825		7650	

Berekening kengetallen

Zorg	Huisartsen	0,43 fte huisartsen per 1.000 inwoners; 80 m2 voor solopraktijk
	Apotheken	0,14 apotheken per 1.000 inwoners, 200 m2 voor een zelfstandige apotheek
	Overig (tandartsen, fysiotherapeuten, etc.)	0,14 m2 per 1000 inwoners
Onderwijs		5,03 x aantal leerlingen + 200 m2 = aantal benodigde m2 [+450m2 voor een gymzaal]
Kinderopvang		0,093 m2 per bewoner
Welzijn	Huis van de Wijk/hulpverlening/ondersteuning	Kengetal gebaseerd op 'Vastgoed voor Welzijn' van overige Capelse wijken.

Toelichting per voorziening

Hieronder volgt per voorziening(engroep) een korte toelichting.

Zorgvoorzieningen

Als Rivium straks 7500 inwoners kent, zijn ongeveer vier huisartsen in de wijk nodig. Voor een apotheek en andere zorgvoorzieningen (bijvoorbeeld tandartsen en fysiotherapeuten) is dan ook voldoende draagvlak. Het clusteren van zorg heeft voordelen voor zorgverleners en patiënten. Ontwikkeling van een zorgcentrum of HOED (huisartsen onder één dak) is wenselijk. De huurprijs voor zorgvastgoed kan ongeveer €150,- per m2 bedragen. Hogere huurprijzen kunnen ertoe leiden dat deze voorzieningen zich niet in de wijk kunnen of willen vestigen. Huisartsen zijn gebonden aan landelijke tarieven en kunnen daardoor geen marktconforme huur betalen. Andere zorgverleners hebben vaak wat ruimere huisvestingsbudgetten, maar ook voor hen geldt dat zij commerciële huurprijzen niet kunnen opbrengen.

Onderwijs

De gemeente heeft de wettelijke plicht om voor onderwijs te zorgen. Deze verplichting hoeft niet in Rivium te worden opgelost als in de buurt voldoende onderwijscapaciteit beschikbaar is. Op basis van prognoses kan een school op termijn een noodzakelijke voorziening in Rivium zijn. Door jaarlijks het aantal basisschoolleerlingen te monitoren en zicht te houden op leegstaande lokalen in de omgeving, houdt Capelle grip op deze onderwijsvraag. Om de optie voor de ontwikkeling van een school in Rivium open te houden is nu een ruimtereservering van 4000 m2 noodzakelijk. In de notitie Ruimte voor Maatschappelijke voorzieningen wordt dit toegelicht.

Sociaal domein: huiskamer van de wijk & vastgoed voor hulpverlening en ondersteuning

Plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten dragen bij aan sociale cohesie. Een buurthuis in de traditionele zin, is geen voor de hand liggende ontwikkeling in Rivium. De toekomstige inwoners hebben waarschijnlijk behoefte aan 'Huiskamers in de wijk' waar zij de mogelijkheid hebben om zelf diverse activiteiten te programmeren. Het is belangrijk dat deze Huiskamers toegankelijk zijn voor alle wijkbewoners en zich bevinden op een goed zichtbare plek.

Voor hulpverlening en ondersteuning is ruimte nodig voor verschillende dienstverleners in het sociaal domein. Een gemeenschappelijke ruimte faciliteert de gewenste samenwerking.

Kinderopvang

Kinderopvang is een must voor een nieuwbouwwijk. De gemeente heeft geen verplichting om deze voorziening te ontwikkelen, maar kan via afspraken met marktpartijen organiseren dat er voldoende betaalbare ruimte beschikbaar komt. In Rivium is momenteel een kinderdagverblijf gevestigd dat

plaats biedt aan 12 baby's en 12 peuters. Ook is er een BSO met plek voor 30 kinderen. De organisatie huurt momenteel 500m² voor een relatief lage huurprijs van €84,- per m². Met de ontwikkeling van Rivium, zal het aantal kinderopvangplekken waarschijnlijk gestaag groeien. Naar verwachting is hiervoor 1600 m² nodig. Deze ruimtebehoefte zal op termijn ontstaan.

Sport / buitenruimte

In een hoogstedelijke omgeving is een prettige buitenruimte essentieel. Belangrijk is de ontwikkeling van een leefomgeving die uitnodigend is voor ontmoeten, sporten en bewegen zodat dit bijdraagt aan een positief en gezond leefklimaat.

Rivium biedt mogelijkheden voor sporten en recreëren op verschillende plekken in de buitenruimte. Het park gelegen tussen Rivium en Kralingse Veer, de waterkant bij het Zalmhuis, de boulevard met knip en de ruimte onder de Van Brienoordbrug, bieden mogelijkheden voor ontmoeting, sport, spelen en andere activiteiten. Sportvelden, sporthallen en een zwembad bevinden zich in nabijgelegen wijken. In Rivium worden mogelijkheden gecreëerd voor sport en bewegen in de openbare ruimte en in commerciële voorzieningen zoals sportscholen.

Tussen de nieuwe appartementencomplexen komen semi openbare tuinen. Verder wordt ingezet op groene daken die in sommige gevallen toegankelijk zijn als ontmoetingsplek.

Overige voorzieningen

Culturele voorzieningen met een stedelijk of regionaal bereik zijn niet gepland in het Nieuwe Rivium. In de nabijheid van de wijk in Capelle en in Rotterdam is een rijk cultureel aanbod met onder andere theaters en bioscopen.

Kleinschalige culturele wijkvoorzieningen en evenementen kunnen veel waarde aan de wijkontwikkeling toevoegen. Culturele evenementen kunnen de wijk bekendheid geven en aantrekkelijk maken voor nieuwe bewoners. Voor de bewoners dragen deze voorzieningen bij aan ontmoeting en gemeenschapsvorming.

3. Gebiedskwaliteit, stad op ooghoogte

Voor de leefbaarheid van Rivium is de 'stad op ooghoogte' een belangrijk aangrijpingspunt. Hiermee wordt het gezichtspunt van de gebruiker bedoeld. Kwaliteit van de openbare ruimte is een bepalende factor voor de leefbaarheid en het gevoel van veiligheid. Straten, pleinen, parken zijn de plekken waar bewoners en gebruikers elkaar tegenkomen en waar toevallige ontmoeting en sociale interactie plaatsvindt. Publieke ruimte moet goed functioneren als verkeersruimte en als verblijfsplek. In de Plintenleidraad wordt het ontwerp, invulling en de behoefte van de gebruiker bij de ontwikkeling van plinten en de buitenruimte nader toegelicht.

Startende bedrijven, broedplaatsen voor economische ontwikkeling en maakbedrijven kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van een levendig gebied en passen bij het pionierskarakter van het Nieuwe Rivium. Deze ondernemingen kunnen sociale en economische doelen combineren. Net als de maatschappelijke voorzieningen kunnen deze semi commerciële voorzieningen meestal geen marktconforme huurprijs betalen.

Aantrekkelijke plekken voor ontmoeting door placemaking

Goed functionerende plekken trekken mensen aan en leveren een bijdrage aan sociale cohesie. Placemaking is een aanpak waarbij inwoners en andere belanghebbenden gevraagd wordt om mee te denken en te werken aan de ontwikkeling van zulke ontmoetingsplekken. Dit vergroot de

betrokkenheid en bevordert het gebruik: een anonieme plek wordt dan 'onze plek'. Placemaking en cocreatie helpen de samenwerking tussen gebruikers, ontwikkelaars en gemeente te versterken.

Het placemaking diagram helpt om aantrekkelijke plekken te ontwikkelen of bestaande plekken te evalueren. In de binnenste ring staan de belangrijkste kenmerken, in de middelste ring de tastbare kwaliteiten en in de buitenste ring de meetbare data.



Plinten

Goed functionerende plinten kennen functiemenging. Het is prettig als plinten levendigheid uitstralen doordat er ongeveer elke 10 meter een nieuwe functie/uitstraling is. Door gebruik van diverse 'warme' materialen en inspringende gevels ontstaat de diversiteit die gebruikers waarderen.

Voor het verkrijgen van gevulde plinten, met een gewenste mix aan voorzieningen, is het nodig dat een professional zich vanuit gebiedsperspectief (dus breder dan het gebouwperspectief) met de invulling van plinten bezighoudt. Deze professional kan dan experimenteren met wat werkt in de plint en wat nog moet worden versterkt.

4. Sociale binding

Een sterke, vitale wijk kent bewoners die zich verbonden voelen met elkaar en met de buurt. De gemeente kan de ontwikkeling van een sociaal weefsel een handje helpen door in te zetten op gemeenschapsvorming en tijdig sociale problematiek te signaleren en aan te pakken.

Voor het creëren van sociale binding is het faciliteren van interactie nodig. Sommige inwoners gaan naar buiten om te sporten of te wandelen en ontmoeten daar hun buurtgenoten. Anderen maken gebruik van horeca of andere voorzieningen. Naast uitnodigende plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, is een aanbod aan activiteiten, evenementen en dienstverlening wenselijk. Hiervoor is ruimte binnen en buiten nodig die bewoners zelf kunnen programmeren, zoals bijvoorbeeld de laagdrempelige Huiskamers van de Wijk en aantrekkelijke verblijfsplekken in de buitenruimte.

Het 'cement van de samenleving' krijgt vorm door de betrokkenheid van alle belanghebbenden: bewoners, ontwikkelaars, zittende bedrijven, maatschappelijke stakeholders en de gemeente. Zij kunnen met elkaar van Rivium een levendige wijk maken waar mensen graag willen wonen. Vanaf het begin van de ontwikkeling van het gebied is het belangrijk dat deze stakeholders elkaar treffen en met elkaar plannen maken, initiatieven uitwerken en faciliteiten creëren voor een sterke sociale basis in het gebied.

5. Het belang van diversiteit en inspelen op de lokale woonvraag

Voor een vitale wijk is het van belang dat Rivium woningen biedt voor een brede doelgroep. Hiermee ontstaat ruimte voor een veelzijdig voorzieningenaanbod. Bovendien maakt een divers woningaanbod een wooncarrière in de wijk mogelijk en vergroot zo de kans dat inwoners zich voor langere tijd aan de wijk binden en het sociaal weefsel kan groeien.

Het is belangrijk dat het veelzijdige woningprogramma dat in het Gebiedspaspoort is opgenomen, zijn weerslag krijgt in de programma's van de ontwikkelaars en dat de neiging om vooral veel kleine huurwoningen te bouwen wordt begrensd. Voorkomen moet worden dat Rivium een doorstroomwijk wordt met beperkte sociale cohesie.

Rivium kent straks een ruimer woningaanbod dan nodig is voor de lokale woningvraag vanuit de gemeente Capelle. Het Programma Wonen stelt dat de gemeente tot 2040 een verwachte bevolkingsgroei kent van 4%: zo'n 2100 nieuwe inwoners. Rivium biedt in 2030 mogelijk huisvesting aan 7500 mensen. Dit overschot aan aanbod biedt kansen om in te spelen op specifieke woningbehoeften van de Capelse bevolking. Volgens het Programma Wonen bestaat er een specifieke vraag vanuit vooral van oudere inwoners en jongeren. Tot 2030 verdubbelt het aantal 80-plussers en neemt het aantal 65-plussers met een derde toe. Daarnaast is er vanuit jongeren behoefte aan betaalbare huur- en koopwoningen. Door woningen voor deze doelgroepen te ontwikkelen kan Rivium een bijdrage leveren aan de Capelse woningopgave.

6. Organisatie van de maatschappelijke opgave

Voor het organiseren van de maatschappelijke opgave zijn verschillende onderdelen van belang.

1. Zorg voor voldoende en betaalbare ruimte voor maatschappelijk vastgoed.
Het is belangrijk dat met ontwikkelaars afspraken worden gemaakt over voldoende betaalbare viekante meters voor maatschappelijke voorzieningen. In een nieuwbouwwijk is het aantal voorzieningen aanvankelijk beperkt. Door tijdelijke voorzieningen mogelijk te maken, kan in de behoefte van bewoners worden voorzien.
2. Zorg voor aantrekkelijke plinten en goede buitenruimte.
Aantrekkelijke plinten en een goede buitenruimte zijn noodzakelijk voor een leefbaar en levendig gebied. Dit is verder uitgewerkt in de Plintenleidraad.

3. Zorg voor sociale wijkontwikkeling om sociale binding en gemeenschapsvorming te versterken.

Een 'sociale ontwikkelaar' is nodig om de stakeholders (bewoners, ontwikkelaars, zittende bedrijven, maatschappelijke organisaties en de gemeente) met elkaar te verbinden. Zij hebben een gedeeld belang bij het werken aan een leefbare en toekomstbestendige wijk. Deze wijkontwikkelaar kan samen met stakeholders zorgen voor onder andere placemaking, tijdelijke activiteiten/voorzieningen en evenementen die bijdragen aan binding en ontmoeting.

Een tweede belangrijke rol voor deze professional is zorgen voor monitoring van de sociale wijkontwikkeling. Door de vinger aan de pols te houden, kunnen kansen en risico's voor de sociale ontwikkeling in het Nieuwe Rivium tijdig worden gesignaleerd en van een passende aanpak worden voorzien. Sociale wijkontwikkeling is een gemeenschappelijke opgave voor alle stakeholders. Een verbindende organisatievorm kan ondersteuning bieden om partijen op basis van gelijkwaardigheid te laten samenwerken.

Voorbeeld: Club Rhijnhuizen.

Club Rhijnhuizen is ontstaan uit de vraag van diverse ontwikkelaars, gemeente Nieuwegein en Provincie Utrecht om meer samenwerking te realiseren in de transformatie van Rijnhuizen. De club werkt nauw samen met de gemeente en provincie, maar is geen onderdeel van de gemeente en opereert zelfstandig; bekostigd en aangestuurd door leden. Club Rhijnhuizen is voor iedereen die in en om Rijnhuizen woont, werkt, eigendom heeft en ontwikkelt. Partijen werken samen aan een hogere gebiedskwaliteit, evenementen en activiteiten, (mobiele) horeca, bedrijfsbezoeken, hardloopclubs voor medewerkers en bewoners, mobiliteit, duurzaamheid, gebiedsmarketing en placemaking.

4. Organiseer dat SROI (social return on investment) gelden worden inbesteed in het Nieuwe Rivium. De komende jaren zal de gemeente voor de inrichting van de openbare ruimte grote opdrachten verstrekken aan diverse aannemers en uitvoerders. Maximaal 5% van de aanneemsom kan worden ingezet voor SROI. Als dit bedrag wordt teruggesluisd naar de wijk, ontstaat een mooi investeringsbedrag voor de ontwikkeling van verschillende wijkvoorzieningen in het Nieuwe Rivium.

Capelle aan den IJssel kent het protocol 'Social Return' waarin wordt beschreven dat SROI kan worden ingezet voor arbeidsparticipatie, maatschappelijke activiteiten en opdrachten voor sociale werkvoorziening. Op basis van dit protocol kunnen afspraken worden gemaakt over de inzet van SROI middelen voor het Nieuwe Rivium.