



Gebiedsambitiedocument

Keilekwartier



Gemeente
Rotterdam

Colofon

Dit ambitiedocument is opgesteld door
Gemeente Rotterdam Stadsontwikkeling - Ruimtelijk Ontwerp & Advies, De Urbanisten & Group A



DE URBANISTEN

GROUPA 

In samenwerking met leden van de Keilecoöperatie:

SKAR



KATOENHUIS

KEILEWERF

Concrete Culture

Atelier Van Lieshout



BLO¹C

Ambtelijk opdrachtgever: Lisette Groen
Dit document is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 februari 2026.

Beeldverantwoording:

Titelblad: Frank Hanswijk
Pagina 4-5: De Urbanisten
Pagina 6: Ruimtelijk Raamwerk 2019
Pagina 12: Gemeente Archief Rotterdam
Pagina 15: VBNB, VLNR: Jan Rothuizen (Volkskrant, oktober 2022), Group A, Iris van de Broek, Roy te Lintelo & Gari Koolen, Soundport, Hogeschool Rotterdam, -, Rodney Tang, -, Hester Blankenstijn
Pagina 29: Aviodrome 1937
Pagina 33: VBNB, VLNR: Brug door het Keilecollectief; -, Elements Haarlem; Hely Vastgoed
Pagina 37: VBNB, VLNR: Maakschap; -, Volker Schopp; de Ceuvel
Pagina 41: Chromiumweg Amersfoort
Pagina 43: Stadgrond, -, -, De Brug Alkmaar

Foto's die niet worden genoemd zijn gemaakt door of in eigendom van de gemeente Rotterdam
Tekeningen en schema's die niet worden genoemd zijn gemaakt door Group A, de Urbanisten & de gemeente Rotterdam

Inhoud

1. Introductie.....	4
1.1 Aanleiding	
1.2 Opgave	
2. Context	8
2.1 Aard van de Plek	
Landschap	
Stedenbouw	
Programma	
2.2 Water en Ecologie	
2.3 Milieu- en omgevingsaspecten	
3. Participatie en coöperatieve samenwerking.....	20
4. Ambities op basis van de 8 principes van M4H.....	24
Introductie van de 8 ambities	
1. Het Keilekwartier bouwt voort op de aard van de plek	
2. Het Keilekwartier werkt als één veerkrachtig klimaatadaptief systeem	
3. Het Keilekwartier zet in op overstijgende structuren en duurzame mobiliteit	
4. Het Keilekwartier biedt blijvend ruimte aan verschillende type makers én wordt versterkt met aanvullend programma	
5. Het Keilekwartier verkiest delen van voorzieningen boven individueel eigendom	
6. Het Keilekwartier geeft ruimte aan experimenteren en leren	
7. Het Keilekwartier produceert en gebruikt duurzame energie	
8. Het Keilekwartier waardeert reststromen	
5. Ontwikkelstrategie	44

1. Introductie



1. Aanleiding & Opgave

Aanleiding

Het Keilekwartier maakt onderdeel uit van Merwe-Vierhavens (M4H). Het Keilekwartier is door de jaren heen ingrijpend veranderd. Het riviergetijdenlandschap is door de mens getransformeerd naar havengebied en inmiddels verkleurd naar de creatieve broedplaats. Er heeft zich een sterke gemeenschap gevormd van pionierende ondernemers, culturele instellingen en sociaal maatschappelijke initiatieven, verenigd in een gebiedscoöperatie. Samen met de gemeente vormen zij de drijvende kracht achter de ontwikkeling van initiatieven in het gebied. De energie binnen deze samenwerking en de behoefte om integraal richting te kunnen geven aan initiatieven in het gebied markeerde het startpunt voor de ontwikkeling van het Gebiedsambitiedocument Keilekwartier.

Gebiedsontwikkeling Merwe-Vierhavens

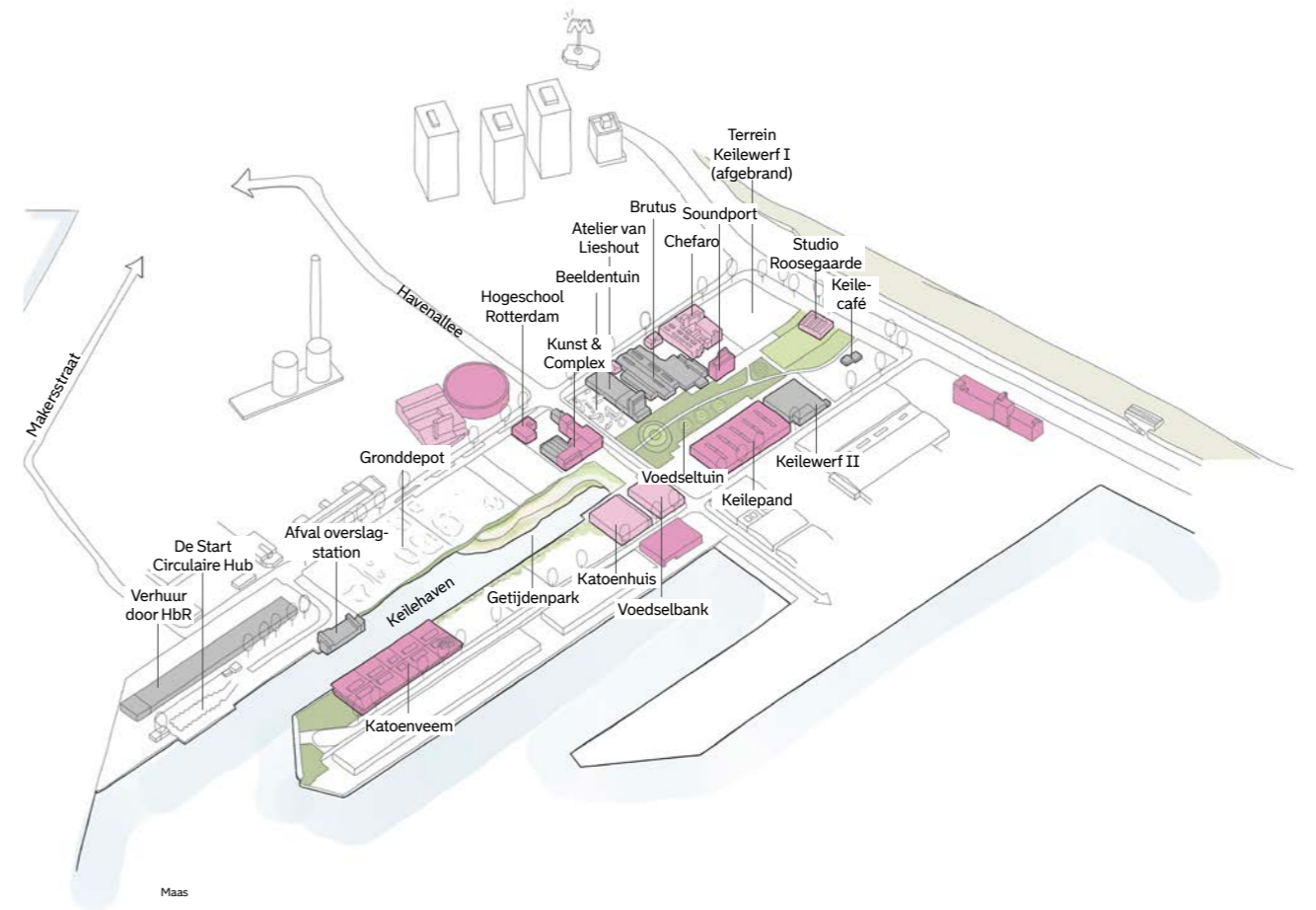
In 2019 heeft de gemeente in samenwerking met het Havenbedrijf het "Ruimtelijk Raamwerk M4H, Toekomst in de maak" opgesteld, om M4H te ontwikkelen als noordelijk deel van het Rotterdams Makersdistrict. In M4H komen haven en stad samen in een gezamenlijk interactiemilieu van wonen en werken, worden de wederzijdse beleving van stad en haven versterkt en wordt het voormalige introverte gebied zo goed mogelijk verbonden met de bestaande stad en de vervoersnetwerken. Het Ruimtelijk Raamwerk M4H levert de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden voor de deelgebieden en borgt met overkoepelende opgaven de samenhang van het gehele gebied. Het toekomstperspectief voor het Keilekwartier is programmatisch beoordeeld in de vastgestelde MER, maar nog niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan M4H dat eind 2024 is vastgesteld.

Keilekwartier: Makers Mix

Het Ruimtelijk Raamwerk M4H beoogt voor het Keilekwartier een gemengd woon-werkmilieu dat voorziet in ca. 1.200-1.700 woningen, 100.000 tot 150.000 m² bedrijvigheid en 25.000 - 37.000 m² voorzieningen. Om te zorgen dat dit programma het

bestaande unieke karakter versterkt, is een belangrijk uitgangspunt dat het Keilekwartier voortbouwt op haar bestaande kwaliteiten en Aard van de Plek. De vertaling van de 8 duurzame principes uit het Ruimtelijk Raamwerk naar Ambities voor het Keilekwartier biedt daar goede handvatten voor.

Vanwege uitdagende condities zoals o.a. verkeersafwikkeling, geluidsbelastingen en geurcontouren voorziet het vastgestelde bestemmingsplan M4H nog niet in de beoogde ontwikkeling van het Keilekwartier. Uitgangspunt is dan ook dat de komende jaren wordt ingezet op de doorontwikkeling van het werk- en cultureel programma. Als de milieucondities zijn verbeterd (naar verwachting over ca. 10 jaar) kan het beoogde woningbouwprogramma uit de MER worden ontwikkeld. Op projectniveau is er ruimte voor uitzonderingen, zoals bijvoorbeeld Brutus. Hier zal worden gekeken hoe, binnen de uitdagende condities, woningbouw mogelijk kan zijn, om zo het gewenste culturele cluster mede mogelijk te maken. Zo schetst het gebiedsambitiedocument een integraal toekomstbeeld voor het Keilekwartier op de (middel) lange termijn en laat het ruimte voor initiatieven op de korte termijn.



Bestaand programma in het Keilekwartier

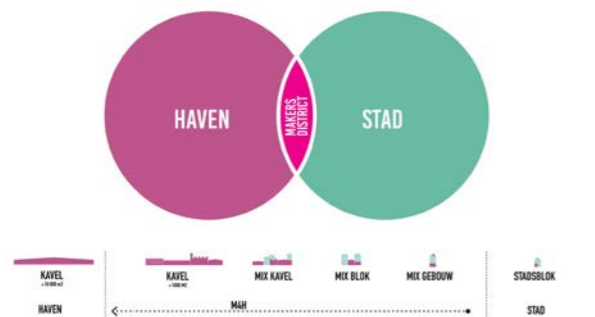
Gebiedscoöperatie Keilekwartier

De unieke dynamiek binnen het Keilekwartier, waarin partijen experimenteren, leren en samen creëren, vormt de basis voor een bijzondere samenwerking. De coöperatieve samenwerking die sinds 2024 plaatsvindt tussen de gemeente en Stichting Keilekwartier, vaak omschreven als de Keilecoöperatie, maakt dat de gemeente met deze sociaal maatschappelijk betrokken partijen participatief het Keilekwartier wil doorontwikkelen. De partijen werken momenteel aan het formaliseren van de samenwerking in de Stichting Keilekwartier.

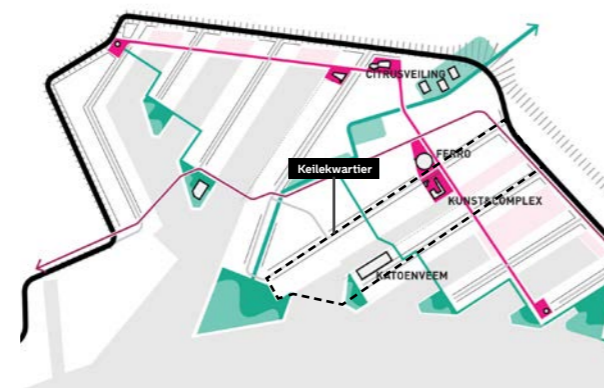
De gebiedscoöperatie bestaat uit de ondernemers en de makers die hebben bijgedragen aan de ontwikkeling van het gebied. Op dit moment zijn SKAR, Stichting Voedseltuin, Keilepand, Keilewerf, Katoenhuis, Atelier van Lieshout, De Urbanisten, als vertegenwoordiger en belangenbehartiger van de niet-menselijke levensvormen zoals dieren en planten, én de gemeente Rotterdam aangesloten.

Een gezamenlijk gebiedsambitiedocument

Het "Gebiedsambitiedocument Keilekwartier" is opgesteld door de Urbanisten, Group A en de gemeente Rotterdam, in nauwe samenwerking met de gebiedscoöperatie Keilekwartier. Dit gebiedsambitiedocument schetst de gezamenlijke ambities voor de toekomstige ontwikkeling van het Keilekwartier. Het document past binnen het gemeentelijk besluitvormingsmodel en is een formeel stuk wat de gemeenteraad de mogelijkheid geeft om in een vroeg stadium betrokken te zijn bij de koers en uitgangspunten van de gebiedsontwikkeling. Het legt de ruimtelijk-programmatische kaders vast, waarbinnen in latere fasen een concreet ruimtelijk plan kan worden uitgewerkt. De levendigheid, de ambities en de bijzondere samenwerking worden gevierd in een document dat ruimte biedt aan ambachtelijke, technologische en creatieve maakbedrijven, natuur, cultuur en (in de nabije toekomst) wonen in het Keilekwartier. Samen maken we de stad!



Ruimtelijk Raamwerk: Haven & Stad komen samen



Hoofdstructuur van het Ruimtelijk Raamwerk

2. Context



2.1 Aard van de Plek

LANDSCHAP

Het Keilekwartier ontleent zijn karakter aan een gelaagde geschiedenis waarin natuur, mens en bedrijvigheid het gebied steeds opnieuw hebben gevormd. Het behouden en versterken van deze eigenheid en identiteit vormt de basis voor toekomstige ontwikkelingen. Dit vraagt om behoud, hergebruik en een eigentijdse interpretatie van de cultuurhistorische kwaliteiten - materieel en immaterieel - die het gebied uniek maken. In september 2021 heeft de gemeente Rotterdam het document Aard van de Plek opgesteld, als leidraad om nieuwe ontwikkelingen in Merwe-Vierhavens te verbinden met de culturele context. Het document vormt een waardevolle basis, maar richt zich vooral op de recente geschiedenis sinds de aanleg van de havens. De oudere, landschappelijke lagen, gevormd vóór de havenontwikkeling, krijgen hierin weinig aandacht. Voor het Keilekwartier vormen juist deze oorspronkelijke structuren en plantengemeenschappen een belangrijke basis voor het versterken van biodiversiteit en het opvangen van toekomstige klimaatextremen. Dit hoofdstuk is een aanvulling en verkent de landschappelijke geschiedenis van het Keilekwartier in drie tijdslagen: het getijdenlandschap, het bedijkte cultuurlandschap en het havenlandschap. Samen bieden deze tijdslagen inspiratie en richting voor een toekomstbestendig, veerkrachtig stadslandschap.

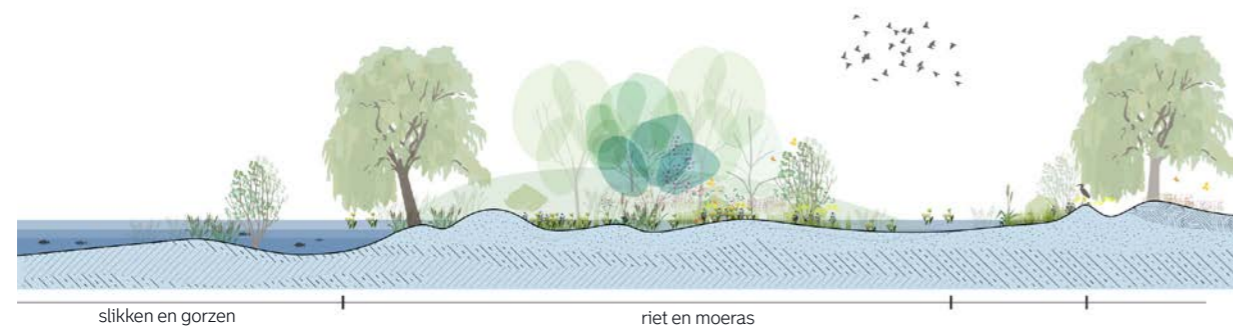


Indicatieve plankaart van de drie landschappelijke tijdslagen

Het getijdenlandschap

Het oorspronkelijke getijdenlandschap (voor 1100) was een uiterst dynamisch landschap met de constante verandering van eb en vloed. Het leven moest zich aanpassen aan de harde omstandigheden van wisselende waterstanden, stroming en sedimentatie, zoet tot zout water. De verschillende biotopen van slikken en

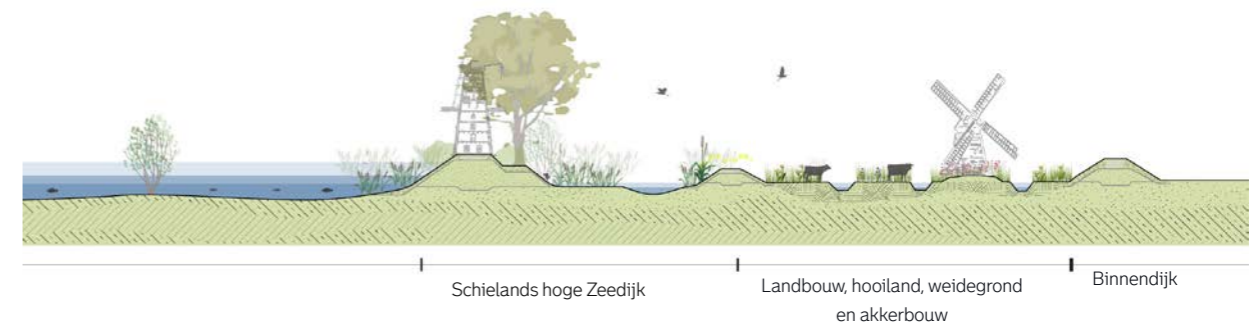
gorzen, riet- en moerasvegetaties, elzenbroekbossen en essen-iepenbossen op de drogere delen zijn het habitat van vergeten diersoorten zoals kroeskoppelpelikanen en de bruine beer. Wateren vol zalm en steur zitten nog in ons collectieve geheugen omdat straatnamen en toponiemen op oude kaarten ernaar verwijzen.



Het bedijkte cultuurlandschap

Rond 1358 werd de Schielands Hoge Zeedijk aangelegd langs de noordoever van de Maas. Na deze bedijking veranderde het oorspronkelijke getijdenlandschap in een binnendijks poldergebied. De bedijking maakte het mogelijk om het land te ontwateren en te gebruiken voor landbouw, voornamelijk hooiland, weidegrond en akkerbouw. Het gebied bleef eeuwenlang agrarisch, met verspreide boerderijen en een netwerk van sloten en vaarten. Buitendijks bleef de rivierdynamiek

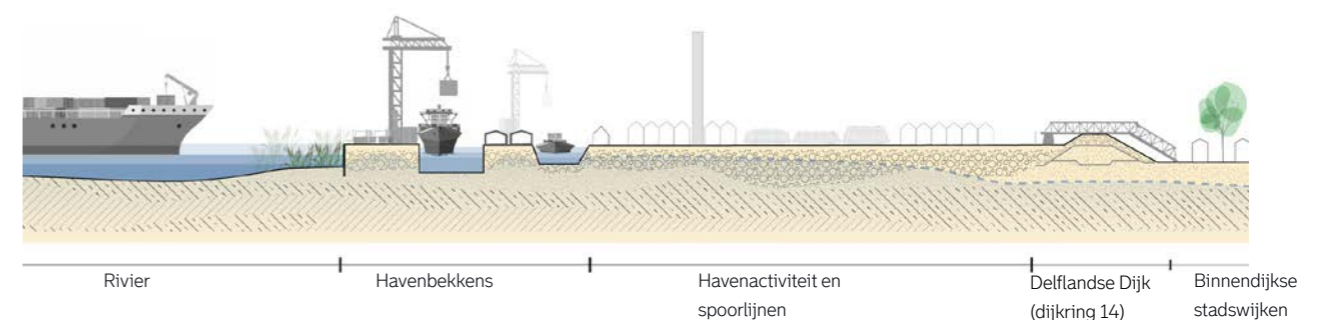
zichtbaar met buitengorzen en zandplaten die als buffer tegen overstromingen dienden. De aanwezigheid van meerdere molens wijst op actief waterbeheer, waarbij molens essentiële infrastructuur waren en poldergrenzen markeerden. Later verschenen ook watertorens, wat duidt op een geleidelijke overgang van agrarisch landschap naar stedelijke randzone. Deze ontwikkeling leidde tot de komst van industriële functies en havenuitbreiding in.



Het havenlandschap

De ontwikkeling van de Rotterdamse havens leidde vanaf de late 19e eeuw tot een ingrijpende transformatie. Het oorspronkelijke getijdenlandschap is in een tijdsbestek van 150 jaar met 92,5% afgenomen en veranderd in havenbekkens met harde kades*. Het binnendijkse watersysteem, waaronder bemaling, drinkwateropslag en regenwaterafvoer, onderging veranderingen. In de jaren 1950 schakelde men in Nederland op grote schaal over van windmolens en stoomgemalen naar moderne, elektrisch aangedreven pompinstallaties. Hierdoor raakten oudere infrastructuur zoals watertorens en waterkelders in onbruik. Tegen 1970 waren de meeste watertorens buiten gebruik en werden ze gesloopt of herbested. In het Keilekwartier zijn nog waterstructuren behouden zoals waterkelders van historische gebouwen die als slimme, duurzame en flexibele infrastructuur kan meegroeien aan veranderende behoeften zoals waterschaarste.

Door schaalvergroting verloor de Keilehaven rond 1990 haar functie; het gebied was te klein voor moderne havenactiviteiten. De havenbekkens werden deels gedempt met schrale grond en puin uit binnenstedelijke bouwprojecten met tijdelijke functies zoals opslag. Hierdoor kon ook een spontane vegetatie ontwikkelen op de droge, voedselarme bodem. Vanaf 2011 kreeg het gebied een blijvende maatschappelijke betekenis met de aanleg van de Voedseltuin, waar stedelijke voedselproductie, sociaal welzijn en ecologisch beheer samenkwamen volgens de principes van permacultuur. Sindsdien is het landschap steeds bepalender geworden voor de inrichting van het gebied. Dit is zichtbaar in de Sponstuin, als proeftuin voor innovatieve waterhuishouding en beplanting, en in het getijdenpark in de Keilehaven, waar ruimte wordt geboden aan spontane ontwikkeling van planten en habitats.



* Bron: Paalvast, P. 2014 Ecological studies in a man-made estuarine environment, the port of Rotterdam.

STEDENBOUW

Het Ruimtelijk Raamwerk en de Aard van de Plek bouwen voort op de historie van het gebied door ruimtelijk en programmatisch in te gaan op de historie, het bestaande te waarderen en de ontwikkeling te benaderen als een toevoeging in plaats van een nieuw begin. Voor het Keilekwartier betekent dit voortbouwen op een historische opzet met twee onderscheidende karakters: aan de noordzijde de industrie en de zuidzijde de veempanden. Daartussen liggen de verschillende tijdslagen van het landschap: de oorspronkelijke haven, de Voedseltuin ter plaatse van de gedempte haven en het Getijdenpark die het oorspronkelijke landschap weer een plek geeft.

Keilehaven

Begin 20e eeuw werd de buitendijkse polder Nieuw-Mathenesse getransformeerd naar vier stukgoederenhavens. De Keilehaven (1912-1914) was bestemd als industriehaven voor binnenvaart- en stukgoedschepen. Via de Spangense boog werden de havens per spoor verbonden met stad en achterland. Langs de Vierhavenstraat lag een breed rangeerterrein. Hierover lag een loopbrug die de haven bereikbaar hield voor de arbeiders, die in de westelijke stadswijken woonden. De Keilehaven was oorspronkelijk 800 m lang, 50m breed en 4m diep. Omdat afmeren aan de kaden in de industriehaven toen niet noodzakelijk was, kreeg de Keilehaven basaltoevers met steigers en dukdalven.

Karakteristieke bebouwing

In 1916 kwamen de eerste fabrieken en handelsmaatschappijen voor de Nederlandse Staal-, Zuivel-, en Bierbrouwindustrie. Vanaf 1920 verschenen moderne opslagloodsen, zoals het Katoenveem. Het eerste gespecialiseerde opslaggebouw voor katoen, brandvrij door de toepassing van gewapend beton en een vooruitstrevende sprinklerinstallatie met watertoren. Gaandeweg maakte de traditionele pakhuisopslag plaats voor directe doorvoer van stukgoederen via lichters langs zeeschepen. Dit leidde tot de bouw van lagere loodsen met tweezijdige oriëntatie, kade- en wegtoegang. In

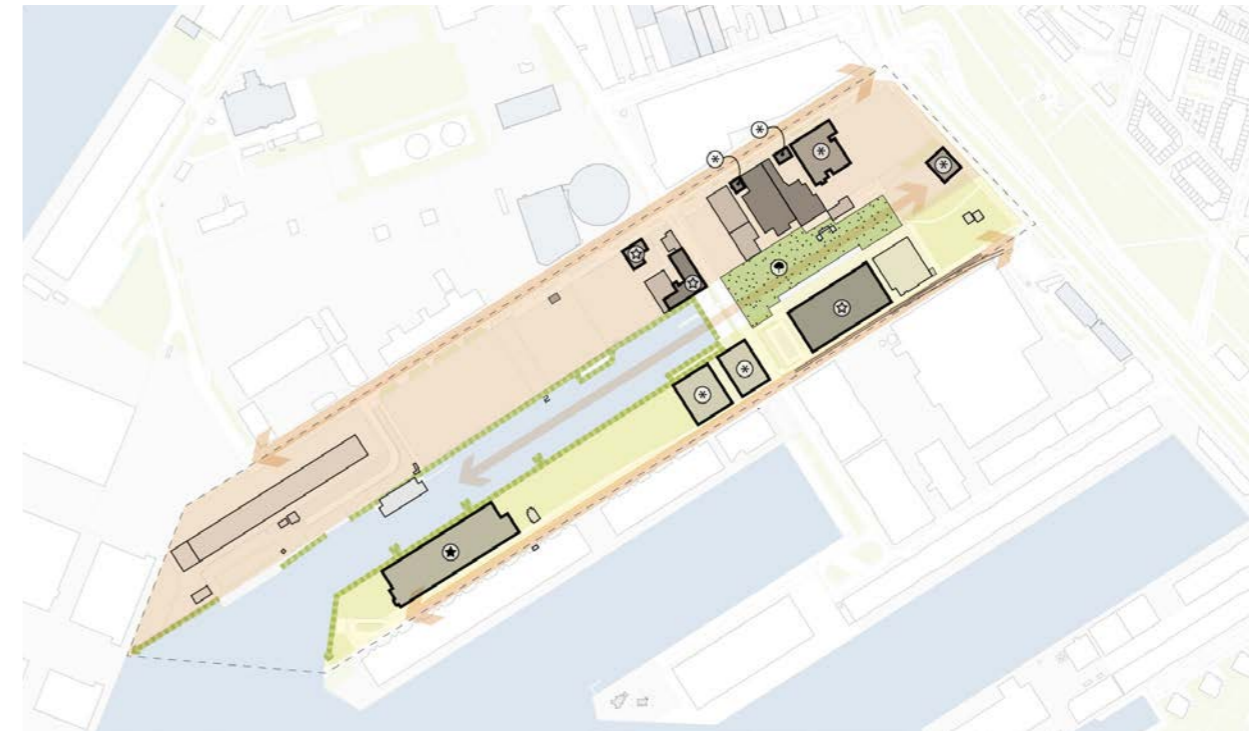
1921 vestigde stuwadoor N.V. Thomsen's Havenbedrijf zich tussen de Lekhaven en Keilehaven en bouwde het Keilepand, dat via een luchtbrug verbonden was met loodsen aan de overzijde van de Keilestraat.

Ontwikkelingen vanaf de wederopbouw tot nu

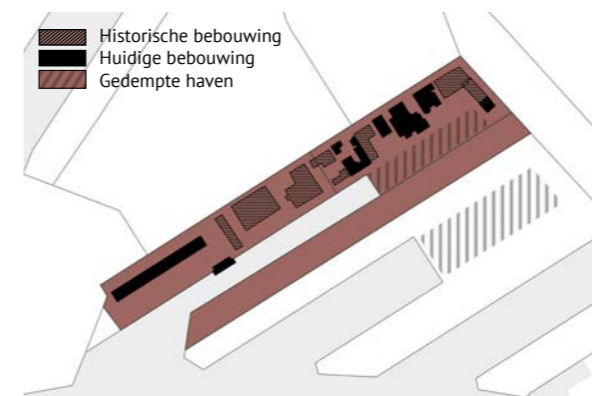
In de 2e Wereldoorlog bleven het Katoenveem, het Keilepand en de bebouwing aan de noordzijde redelijk ongedeerd maar aan de Keilestraat moest de overige bebouwing volledig herbouwd worden.

Met de westelijke uitbreiding van de Rotterdamse havens veranderde het karakter van M4H naar een 'distripark' voor fruit en sappen. In 1990 werd de Keilehaven deels gedempt en de Benjamin Franklinstraat doorgetrokken. Hierdoor verloren gebouwen zoals het Keilepand en Chefaro hun directe relatie met het water. In die tijd werd het nut van de Keilehaven verder beperkt tot het faciliteren van het afvaloverslagstation. In 1994 verplaatste de gemeente een tippelzone naar de Keileweg. In 2005 werd deze weer gesloten.

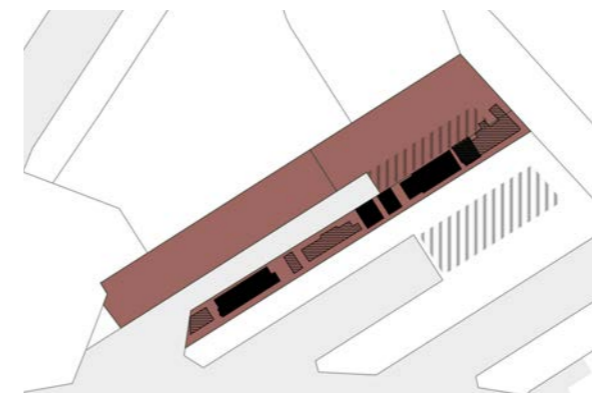
In dezelfde tijd vonden creatieve pioniers ruimte om te groeien en experimenteren in leegstaande panden, zoals Kunst & Complex en Atelier van Lieshout in de jaren '90 tot aan recent de ontwikkeling van het Keilepand. Zo ontstond na de noeste havenarbeid een nieuwe tijdslaag met de komst van creatieve en technologische makers.



Cultuurhistorische waarderingskaart op basis van CV M4H uit 2019



Typologiën: Maakbedrijven & fabrieken aan het water



Typologiën: Veempanden

Staalindustrie:

- Grote hal/loods haaks op het water
- Grote belettering 'staalindustrie'
- Korte betonnen kade op poten in het water

Maakindustrie o.a. Kunst&compex, AVL, Chefaro:

- Fabrieksterreintjes met samenstelsel van gebouwen die veelal een eigen terrein omsluiten als een soort binnenplaats
- Aan de Keilestraat vormen deze een bijzondere gevarieerde daklijn van een reeks tegen elkaar geplaatste gebouwen
- Eigen aanlegsteigers
- Grote belettering op de gevels en daken

Veempanden:

- diepere hogere panden (opslagfunctie i.p.v. directe overslag)
- duidelijke gevel kadezijde / straatzijde
- soms: verticaal georganiseerd programma over meerdere verdiepingen
- lichtstraten en hoge ramen voor natuurlijk licht in een vrije indeling
- transport tussen loodsen over bruggen

Materialisering:

- innovatieve betonconstructies
- massief, stootbestendig



Noordzijde: maakbedrijven & fabrieken aan het water



Zuidzijde: veempanden afgewisseld met lege gronden

PROGRAMMA

Het Keilekwartier heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot een cultureel rijke en bedrijvige hotspot in Rotterdam. De oorspronkelijke veem- en industriegebouwen bieden ruimte aan kunstenaars, makers en onderwijs. Het Keilekwartier is niet alleen een broedplaats voor creativiteit en ondernemerschap, maar speelt ook een actieve rol in stedelijke thema's als stadslandbouw, sociale impact, ecologisch waarde en de circulaire economie. De mix aan functies onderstrepen de pioniersgeest, de culturele rijkdom en het sociale, innovatieve karakter van het gebied die mede de basis vormen in de gebiedsontwikkeling.

Creatief & cultureel cluster

In de jaren '80 vestigde een groep kunstenaars zich in de leegstaande Gecondenseerde Melk-fabriek, omgedoopt tot Kunst & Complex. Een van de kunstenaars, Joep van Lieshout, richtte in 1995 Atelier van Lieshout (AVL) op. In 2001 werd voor de Culturele Hoofdstad de vrijstaat AVL-Ville gesticht. Inmiddels bestaat naast het Atelier ook museum Brutus (6.000m²) met werk van AVL en andere kunstenaars, een beeldentuin en cultureel podium Roodkapje. Daarnaast zijn verschillende industriële panden geprogrammeerd met creatieve ondernemers, zoals Soundport met professionele muziekstudio's, Studio Roosegaarde in de oude glasfabriek en het Katoenhuis, een regionale hub rondom Immersive Experiences— een mix van kunst, design en technologie. Organisatie Placebased draagt bij aan de programmering in het gebied met o.a. betaalbare werkruimte in Keilewerf 2. Keilewerf 1 is recentelijk verloren gegaan in een brand. In het Keilepand zit een mix van lokale makers, ontwerpers, voedselproducenten, een restaurant en een nachtclub. Het pand is in 2019 door het Keilecollectief gekocht en is door hen duurzaam herontwikkeld. Rijksmonument Katoenveem wacht op een passende herbestemming, als potentieel vliegwiel voor M4H. Om verder verval tegen te gaan, worden er renovatiewerkzaamheden aan het pand uitgevoerd.

Onderwijs

Sinds enkele jaren heeft de Hogeschool Rotterdam een locatie in het gebied. Het onderwijs profiteert van betrokkenheid bij de gebiedsontwikkeling van M4H als onderzoeksobject en praktijkcontext voor transformatief en collectief leren, bijv. als praktijkcasus in minors of afstudeeronderzoeken en door relaties met betrokken partijen in het gebied. De Circulaire Campus is gevestigd in het Keilepand. Hier leren studenten en medewerkers van de deelnemende bedrijven vanuit het principe leren-werken-ondernemen te denken vanuit circulaire principes. De Internationale Architectuur Biënnale Rotterdam streek in 2020 neer in het Keilekwartier. De Keilezaal in het Keilepand biedt permanent ruimte aan tentoonstellingen en debatten.

Groen en water in het hart van het Keilekwartier

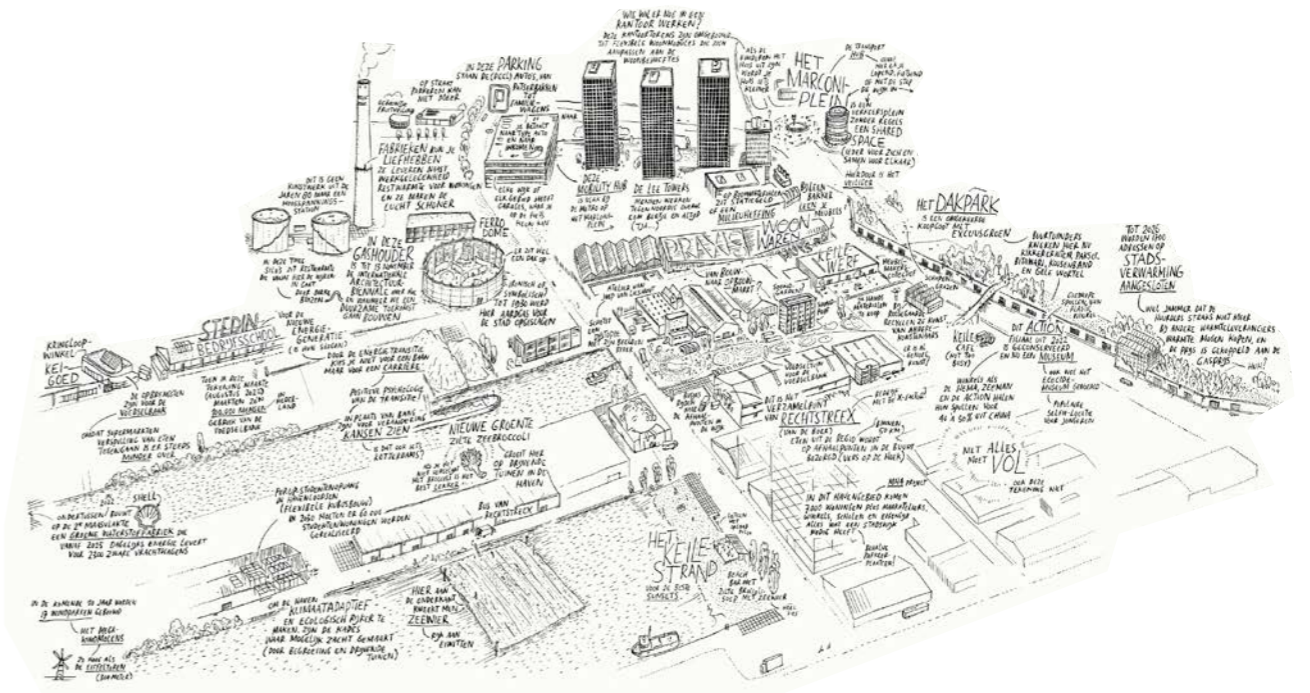
De Voedseltuin (ca. 7.000 m²) vormt sinds 2010 een groene oase en sociale ontmoetingsplek, waar vrijwilligers biologische groenten en fruit kweken voor Rotterdammers met een minimuminkomen. Naast voedselproductie biedt de tuin ruimte aan ontmoeting, een kas en samenkomstplek, kunstwerken van Atelier Van Lieshout en de Sponstuin van De Urbanisten, waar wordt geëxperimenteerd met beplanting en innovatieve waterhuishouding. Ook bijzonder is het Getijdenpark Keilehaven, waar eb en vloed vrij spel hebben. Het park vergroot de biodiversiteit, maakt de relatie tussen stad en rivier beleefbaar, trekt bijzondere soorten aan en is gebouwd met hergebruikte materialen en een systeem dat plastic uit het water filtert. Deze plekken zijn samen de belangrijkste ecologische dragers van het Keilekwartier, elk met een eigen karakter en waarde. Daarbuiten is de vegetatie in het gebied beperkt tot straatbomen, grasstroken en enkele ruige groenstroken, wat de urgentie benadrukt om de openbare ruimte en gebouwen verder klimaatadaptief en natuurinclusief te ontwikkelen, ook vanwege toenemende hitte & droogte.

Afval & reststromen

Al het afval van de noordoever wordt naar het Afvaloverslagstation (de AVR) gebracht, waar het afval van vrachtwagens wordt overslagen op boten met als eindbestemming de vuilverbranding in Rozenburg. De huidige installatie geeft met name veel geuroverlast. De milieustraat Delfshaven is verhuisd naar de HER. Op de vrijgekomen plek wordt gewerkt aan het opbouwen van De Start, een circulaire hub waar ruimte is voor initiatieven die bijdragen aan de circulaire economie.

Rafelranden

Naast de rijkheid aan cultuur en bedrijvigheid in het Keilekwartier, kent het gebied ook rafelranden zoals de grondbank en de onbedoelde tijdelijk parkeerterrein op de locatie van de oude Keilewerf 1. Daarnaast kampt het gebied met zwerfvuilproblematiek, wat de kwaliteit en beleving van de openbare ruimte verder onder druk zet. Deze minder fraaie plekken onderstrepen dat het gebied onaf is, maar juist daardoor ruimte biedt voor verandering, experiment en innovatie.



Verbeelding "de Veranderstad" door Jan Rothuizen in de Volkskrant - oktober 2022



Creatieve ondernemers in het Keilepand



Experimentele beplanting in de Sponstuin



Immersive tech in het Katoenhuis



Muziekstudio's in Soundport



Studenten van de Hogeschool Rotterdam



Getijdenpark



Atelier van Lieshout & Brutus



Afvaloverslagstation (AVR)



Vrijwilligers aan het werk in de Voedseltuin

Diversiteit van programma wordt gevierd in het Keilekwartier

2.2 Water & Ecologie

Introductie

Het Keilekwartier ligt buitendijks in de Rijn-Maasdelta en is kwetsbaar voor overstromingen, droogte en piekbuien, terwijl ecologie en biodiversiteit in het gebied versterkt moeten worden. Deze paragraaf beschrijft hoe waterveiligheid wordt gewaarborgd via een adaptatiestrategie, hoe ecologische en landschappelijke structuren worden versterkt, en welke beleidsdocumenten richting geven aan de integratie van water, ecologie en groen. Bij de ontwikkeling in het Keilekwartier dienen de genoemde beleidsdocumenten altijd als leidraad en referentie te worden geraadpleegd om te zorgen dat waterveiligheid, ecologie en beplanting op een geïntegreerde en toekomstbestendige manier worden toegepast.

Waterveiligheid

Hoewel het Keilekwartier bij de aanleg van de haven aanzienlijk is opgehoogd en hoger ligt dan het binnendijkse achterland, blijft wateroverlast een reëel risico dat door klimaatverandering kan toenemen. Het beleid voor buitendijks Rotterdam hanteert het concept van meerlaagse veiligheid, dat recent is uitgebreid naar een vijfjarige aanpak:

1. Stimuleren van waterbewustzijn bij gebruikers en bewoners.
2. Preventie door versterking van waterkeringen en dijken.
3. Robuuste ruimtelijke inrichting die wateroverlast opvangt en beperkt.
4. Adequate rampenbeheersing via voorbereiding, communicatie en evacuatie.
5. Klimaatrobuust herstel waarmee na een calamiteit het gebied snel weer functioneel en ecologisch veerkrachtig wordt hersteld.

Met name de eerste drie lagen van de aanpak zijn relevant voor de toekomstige inrichting in het Keilekwartier.

Beleidsdocumenten zoals het Weerwoord en het Waterbeschermingsprogramma Rotterdam geven richting aan maatregelen tegen overstroming en watertekort, terwijl de Beleidskaders Buitendijks Bouwen ingaan op de integratie van waterveiligheid en stedelijke ontwikkeling in kwetsbare deltagebieden.

Voor M4H en het Keilekwartier is door de Gemeente Rotterdam een adaptatiestrategie opgesteld die deze principes vertaalt naar concrete ruimtelijke keuzes. Nieuwe ontwikkelingen in het noord-oostelijke deel worden opgehoogd naar 3,80 m +NAP, conform gemeentelijk beleid voor buitendijks bouwen, terwijl bestaande gebouwen en bomen op het huidige maaiveldpeil blijven.

In het Keilekwartier is waterveiligheid niet alleen een functionele randvoorwaarde, maar ook een beleefbare kwaliteit van het buitendijkse stadslandschap, waarin

water zichtbaar, voelbaar en onderdeel van het gebied is. Zo wordt het Keilekwartier een veerkrachtig en toekomstbestendig gebied dat de identiteit van buitendijks Rotterdam versterkt.

Ecologie

Rotterdam streeft naar een robuuste en vitale ecologische water- en groenstructuur. Het beleid richt zich op het versterken van biodiversiteit door het creëren van verbindingen tussen verschillende biotopen en het bevorderen van de aanwezigheid van inheemse flora en fauna. Dit wordt onder andere gerealiseerd door het toepassen van natuurinclusief bouwen, het aanleggen van groene daken en het stimuleren van stadslandbouw. Daarnaast is er aandacht voor het beheer van natuurwaarden in de havengebieden, waar rekening wordt gehouden met beschermde plant- en diersoorten en biodiversiteit.

Beleidsdocumenten zoals de Biodiversiteitsagenda Rotterdam stimuleren het herstel en behoud van stedelijke natuurwaarden, Natuurinclusief Bouwen geeft richtlijnen voor ecologisch verantwoord bouwen en Rotterdam Onderwater (ARK Rewilding) benadrukt de rol van water en ecologie in stedelijke ontwikkeling.

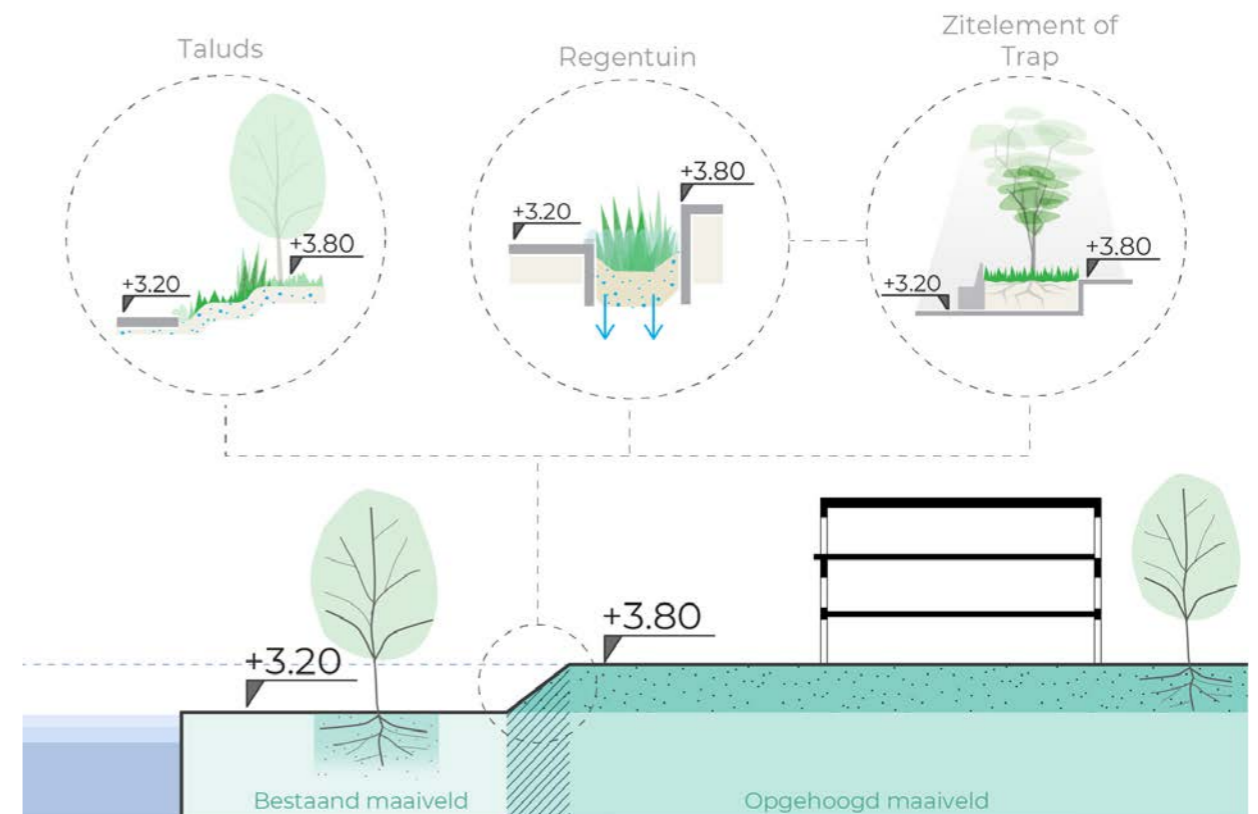
Het Keilekwartier ligt niet in een beschermd natuurgebied zoals een Natura 2000-gebied of het Natuur Netwerk Nederland.

Bij ontwikkelingen in het Keilekwartier moet onderzoek gedaan worden naar stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Verder zijn in het plangebied mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen en nestlocatie van vogels met een jaarrond beschermd nest aanwezig. Deze soorten kunnen worden aangetast, indien gebouwen in het plangebied worden gesloopt of gerenoveerd. Hiernaar moet ecologisch onderzoek gedaan worden in geval van ontwikkelingen.



Schematische weergave van toekomstige peilhoogten in M4H



Hoogteverschillen die in het openbaar gebied ontstaan door lokale ophogen voor waterveiligheidsmaatregelen, worden veilig en beleefbaar gemaakt met trappen, hellingen of regentuinen. De invulling is altijd van meerwaarde voor de waterbeleving of draagt bij aan waterberging of -infiltratie.

2.3 Milieu- en omgevingsaspecten

Introductie

In het gebied is sprake van verkeerslawaaï en geluid-, geur- en veiligheidshinder door de aanwezige bedrijven in en buiten het Keilekwartier. In deze paragraaf staan de verschillende thema's waarmee rekening moet worden gehouden, bondig beschreven. Voor uitgebreidere informatie wordt verwezen naar de MER en gerelateerde rapporten.

Geluidsbelasting Haven

Industrieterreinen Havens Noordwest en Oost-Frankenland (HNOF) en Waal- en Eemhaven (WEH) hebben een geluidzone die geheel over het Keilekwartier ligt. Er geldt op grond van het Bkl een standaardwaarde van 50 dBLden (en 40 dB in de nacht) en een maximale grenswaarde van 55 dBLden (45 dB in de nacht). Voor het industrielawaai van WEH geldt een 5 dB hogere maximale waarde omdat het een zeehaven is. In het Keilekwartier treden afhankelijk van de hoogte en locatie geluidbelastingen op van <50 dB(A) (op 5 meter hoogte) tot 60 dB(A) (op 50 meter hoogte) als gevolg van HNOF. Voor WEH zijn deze waarden hetzelfde. Het industrielawaai van HNOF overschrijdt op sommige locaties vanaf een bepaalde hoogte de maximale grenswaarde waardoor daar in beginsel met dove gevels (een gevel met maatregelen) gebouwd moet worden. Mogelijk vetrekken er in de toekomst bedrijven uit HNOF waardoor de geluidbelasting daalt maar hierover is nu nog geen zekerheid.

Wegverkeerslawaaï

Wegverkeerslawaaï in M4H omvat geluid van gemotoriseerd verkeer en de tramlijn. Aandachtspunten voor de ontwikkeling is de geluidbelasting nabij de Vierhavensstraat tegen de maximale grenswaarde van 70 dBLden en de B. Franklinstraat en Keilestraat die geluidbelastingen veroorzaken tot 70 dB Lden, met waarden boven de 70 dBLden nabij de aansluiting op de Vierhavensstraat. Om het effect van het verkeerslawaaï op de ontwikkelingen in het Keilekwartier inzichtelijk te maken is nader onderzoek noodzakelijk.

Cumulatief geluid

Ook afgemeerde schepen (nestgeluid) en varende schepen zijn relevante geluidbronnen in M4H. Hoewel dit geen wettelijke bronnen zijn worden ze wel meegenomen in de beoordeling van de akoestische aanvaardbaarheid van woningbouwontwikkelingen en andere geluidgevoelige functies zoals onderwijs. De berekende cumulatieve geluidbelasting (het geluid van wegen, industrieterreinen, bedrijvigheid, nestgeluid en scheepvaartgeluid bij elkaar opgeteld) in het Keilekwartier bedraagt afhankelijk van de hoogte 61 tot 70 dB en

is daarmee hoog te noemen. Maatregelen zoals loggia's om geluidluwe gevels en buitenruimten bij woningen te creëren zijn noodzakelijk. Voor kaartmateriaal van de geluidsbelasting, zie bijlagenbundel van het MER, o.a. blz 203, 249 & 274 e.v. De geluidbelasting is aan de hand van berekeningen in het MER inzichtelijk gemaakt. Omdat modellering van geluid in bepaalde mate onzekerheden kent en omdat het berekende geluid om meerdere redenen kan afwijken van het geluid wat (toekomstige) bewoners zullen ervaren vindt er met monitoring op het aspect geluid plaats. De bevindingen van deze monitoring zijn relevant voor de toekomstige woningbouwontwikkelingen en worden t.z.t. meegenomen in het afwegingsproces.

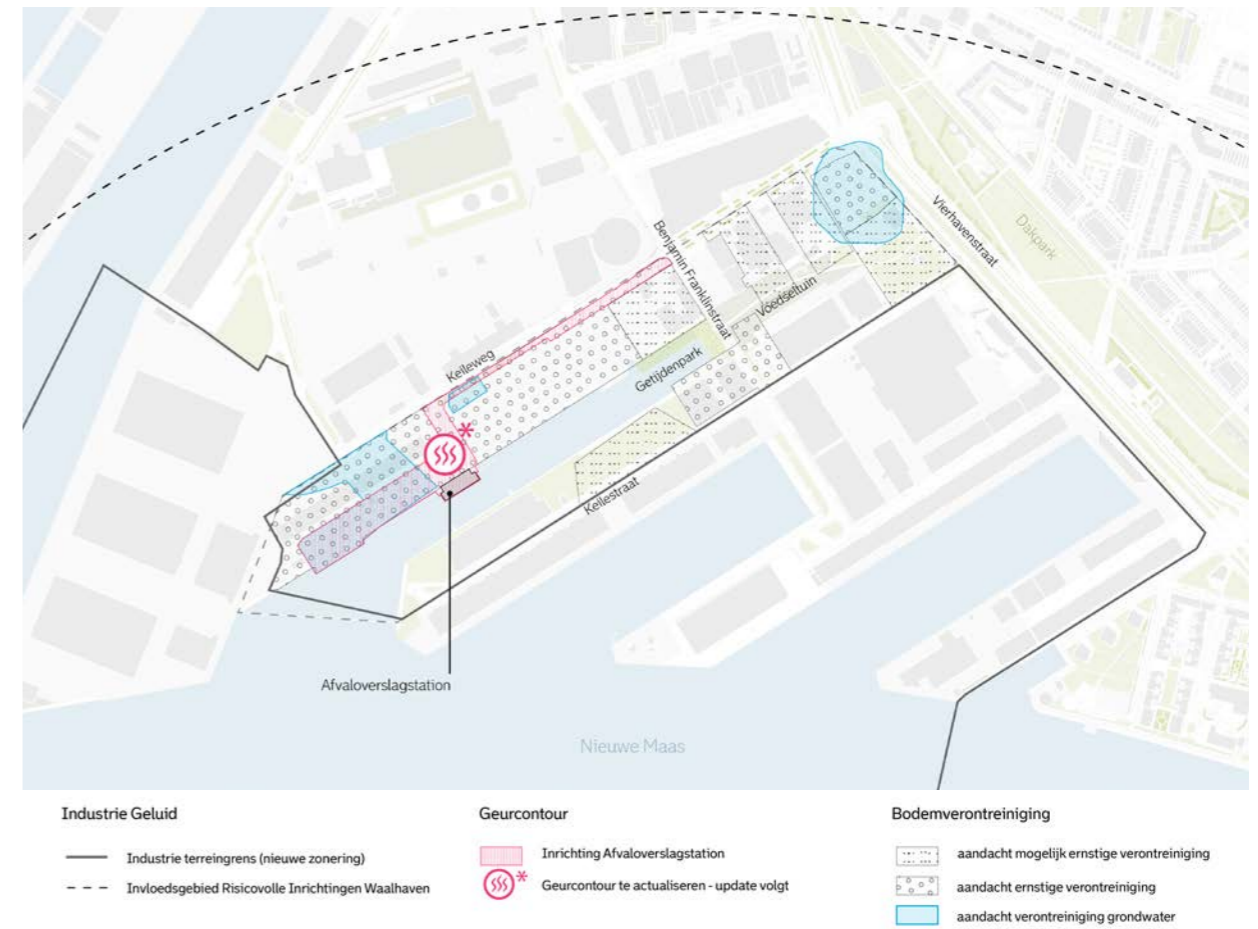
Voor kaartmateriaal van de geluidsbelasting, zie bijlagenbundel van het MER, o.a. blz 203, 249 & 274 e.v.

Afvaloverslagstation: geur & afval

Het Afvaloverslagstation aan de Keilezijweg 12 is een geurrelevant bedrijf. Het is een van de twee overslagstations in Rotterdam waar het huishoudelijk afval van de stad wordt overgeladen op een boot naar de afvalverwerking in Rozenburg. De 1 OUE/m³ als 99,99-P geurcontour van het overslagstation ligt over het deel van het Keilekwartier ten westen van de Benjamin Franklinstraat, waardoor woningbouw hier nu niet mogelijk is. Tussen de 1,0 en 0,5 OUE/m³ als 99,99-P contouren is mogelijk geurhinder te verwachten.

Het overslagstation heeft een overeenkomst met de gemeente Rotterdam tot 2030. Op het moment dat de gemeente een nieuwe overeenkomst sluit met een partij kan het pand/de installaties gemoderniseerd worden en kunnen er maatregelen getroffen worden om de geurcontouren te beperken. Dit is van groot belang vanwege de randvoorwaardelijkheid van minder geuroverlast om woningbouw en andere geurgevoelige functies hier mogelijk te maken.

Bij de overslag van vuilniswagens op de schepen komt regelmatig huisvuil in het water terecht, waardoor het gebied lokaal vervuild raakt. Deze vervuilingproblematiek vormt een aandachtspunt voor de kwaliteit van het stedelijk milieu en de wateren rondom het Keilekwartier.



Milieu- en Omgevingsaspecten in het Keilekwartier

Verkeer

Het verkeersonderzoek van het MER wijst uit dat de ontwikkeling van M4H als geheel niet mogelijk is zonder nader onderzoek en bijbehorende maatregelen. Met name de verkeersafwikkeling bij Marconiplein kan in de toekomst een knelpunt vormen zonder maatregelen. Bij ontwikkelingen in het Keilekwartier zal nader verkeerskundig onderzoek gedaan moeten worden, in samenhang met de herontwikkeling van het Marconikwartier. De gezondheidsrisico's van drukke wegen dienen hierbij ook in ogenschouw te worden genomen.

Wind

Wind is een aandachtspunt voor de gebiedstransformatie vanwege de ligging aan de rivier en de hoofdwindrichting (zuidwest).

Externe Veiligheid

Voor externe veiligheid worden de risico's van inrichtingen, transportroutes en buisleidingen beoordeeld. Direct ten zuiden van het Keilekwartier ligt de Nieuwe Maas, waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De Nieuwe Maas kent een zogenaamd brand- en explosieaandachtsgebied van respectievelijk 30 en 200 m. Het Keilekwartier valt voor een klein deel in het brandaandachtsgebied en deels binnen het explo-

sieaandachtsgebied. Indien ontwikkelingen van (beperkt) kwetsbare gebouwen plaatsvinden binnen deze contouren is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Ten zuid-oosten van het Keilekwartier ligt het bedrijf Hiwa met (ammoniak)koelinstallaties, maar de veiligheidscontouren hiervan liggen grotendeels op eigen terrein en niet over het Keilekwartier waardoor er geen gevolgen zijn voor de planvorming.

Bodem en ondergrond

Het Keilekwartier is door veen- en kleilagen gevoelig voor inklinking en bodemdaling (2-5 mm per jaar). Hierdoor zijn waterveiligheid, funderingen en ophoging van terreinen belangrijke aandachtspunten bij nieuwe ontwikkelingen. Door langdurige bedrijvigheid is op diverse plekken bodemverontreiniging aanwezig, vooral door historische industrie, brandstofopslag, lekkages, oude tanks en waterdempingen. Dit leidt vooral tot immobiele verontreinigingen met zware metalen en olieproducten; verspreiding naar het grondwater kan lokaal voorkomen. De belangrijkste historische verontreinigingen zijn in beeld, maar lokaal zijn nog verontreinigingen mogelijk. Dit vormt op zichzelf geen blokkade voor de ontwikkeling, maar vereist wél aanvullend bodemonderzoek en indien nodig sanering per kavel of bouwfase.

3. Participatie & coöperatieve samenwerking



3.1 Participatie en coöperatieve samenwerking

Stichting en Gebiedscoöperatie Keilekwartier

Het Keilekwartier vormt een uniek onderdeel van M4H, waar collectiviteit de basis vormt voor circulaire exploitatie en ondernemen. De afgelopen jaren is hier een sterke gemeenschap ontstaan van pionierende ondernemers, culturele instellingen en maatschappelijke initiatieven, die samen bouwen aan een nieuwe stedelijke economie. Deze bijzondere dynamiek waarin partijen experimenteren, leren en samen creëren vormt de basis voor de gewenste samenwerking met de gemeente.

Sinds 2024 vinden er gesprekken plaats tussen de gemeente en de gemeenschap (vaak omschreven als de Keilecoöperatie of Gebiedscoöperatie Keilekwartier). Dit is een gesprekstafel waarin de meeste zittende partijen én de gemeente Rotterdam regelmatig overleggen. In 2025 is aanvullend door 1 van de deelnemers Stichting Keilekwartier opgericht met als ambitie een onafhankelijk uitvoerings- en beheermodel te creëren. Deze stichting heeft als doel het bereiken van een duurzame, maatschappelijke en cultureel verantwoorde, en economische gezonde gebiedsontwikkeling van M4H en in het bijzonder het Keilekwartier.

Perspectief

Het is de ambitie van de stichting om elke nieuwe ontwikkelaar of gebruiker in het gebied uit te nodigen om onder de vlag van de stichting mee te denken en medeverantwoordelijkheid te dragen voor het collectieve karakter van het gebied. De Stichting Keilekwartier heeft de wens om te beschikken over een bestuur en een raad van toezicht en ze wil zich laten adviseren door inhoudelijke commissies en een klankbordgroep. De gemeente Rotterdam is geen onderdeel van de stichting maar wordt als strategisch partner betrokken. De stichting streeft naar een model waarin publieke waarden worden geborgd, collectieve samenwerking wordt gefaciliteerd en circulaire principes daadwerkelijk leidend zijn. Het is de ambitie dat de stichting daarbij een actieve, initiërende en coördinerende rol richting bewoners, ondernemers en publieke partners vervult. De stichting bouwt daarmee voort op de 8 principes voor duurzame gebiedsontwikkeling uit het Ruimtelijk Raamwerk.

Doorkijk naar samenwerking met gemeente

De gemeente Rotterdam wil de komende periode samen met de stichting de kaders en principes voor samenwerking nader onderzoeken. De gedeelde ambitie van gemeente en deze groep is om een brug

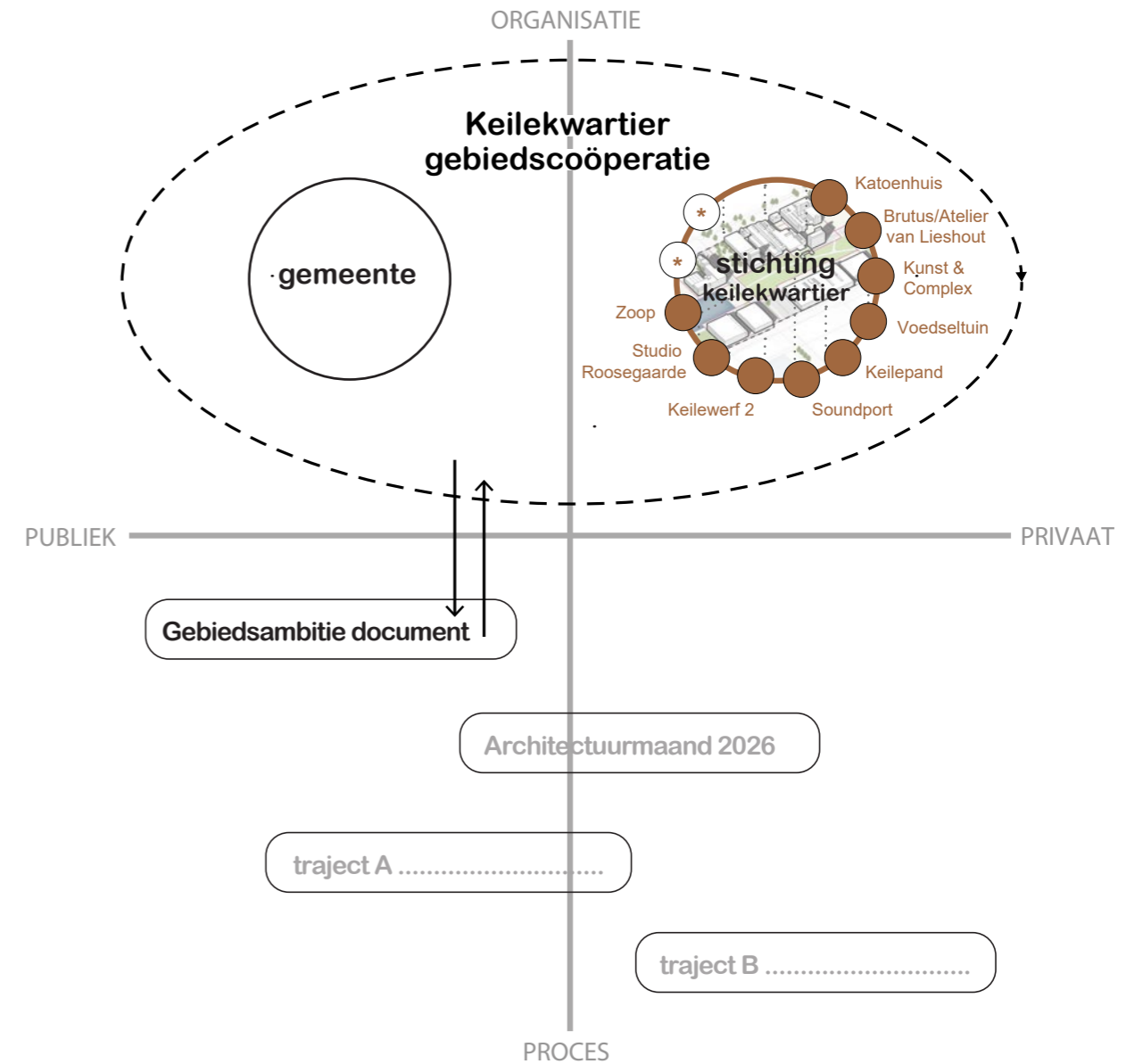
te slaan tussen gemeentelijke ambities en lokale dynamiek en om tot een uitvoeringsmodel te komen dat eigentijdse vormen van stedelijke governance mogelijk maakt. De ambitie van de stichting voor een coöperatieve samenwerking wordt onderzocht en door de stichting als grote waarde voor het hooghouden en in de praktijk brengen van de ambities in dit document gezien, zowel op korte als de lange termijn. De gemeente onderzoekt hoe de samenwerking juridisch verder kan worden vormgegeven en hoe een governance model tot stand kan komen, zodat de inbreng vanuit het gebied op een adequate manier landt en haar waarde behoudt.

Participatie met de omgeving

M4H IN DE MAAK
In 2024 en 2025 zijn er 7 bijeenkomsten in het kader van de programmareeks M4H IN DE MAAK georganiseerd. De reeks koppelt de gebiedsontwikkeling van M4H, en het Keilekwartier in het bijzonder, aan de grote maatschappelijke opgaven, zoals energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit en gemeenschapszin. Dit in de overtuiging daarmee een inspirerende bijdrage te leveren aan de planvorming en realisatie van het gehele M4H-gebied, een bredere dialoog in de bouwketen en het verbinden van de domeinen fysiek en sociaal. Met kennisdeling en kruisbestuiving heeft het programma bijgedragen aan de versnelling van kennisontwikkeling en daarmee aan een gezamenlijk gedragen en circulaire toekomst.

Informatiebijeenkomst

Op 9 juli 2025 vond een informatiebijeenkomst over de ontwikkelingen in M4H plaats. Bezoekers konden onder meer informatie krijgen over de plannen in het Keilekwartier en er was ruimte om vragen te stellen over de plannen aan een aantal partijen uit het Keilekwartier en het planteam van de gemeente. In de toekomst worden meer participatiebijeenkomsten georganiseerd. Ook wordt gekeken of er aanvullende mogelijkheden zijn om bewoners uit de omliggende wijken te betrekken.



Positie van de gebiedscoöperatie voor ontwikkelingen in het Keilekwartier



Aankondiging van een bijeenkomst voor M4H in de Maak



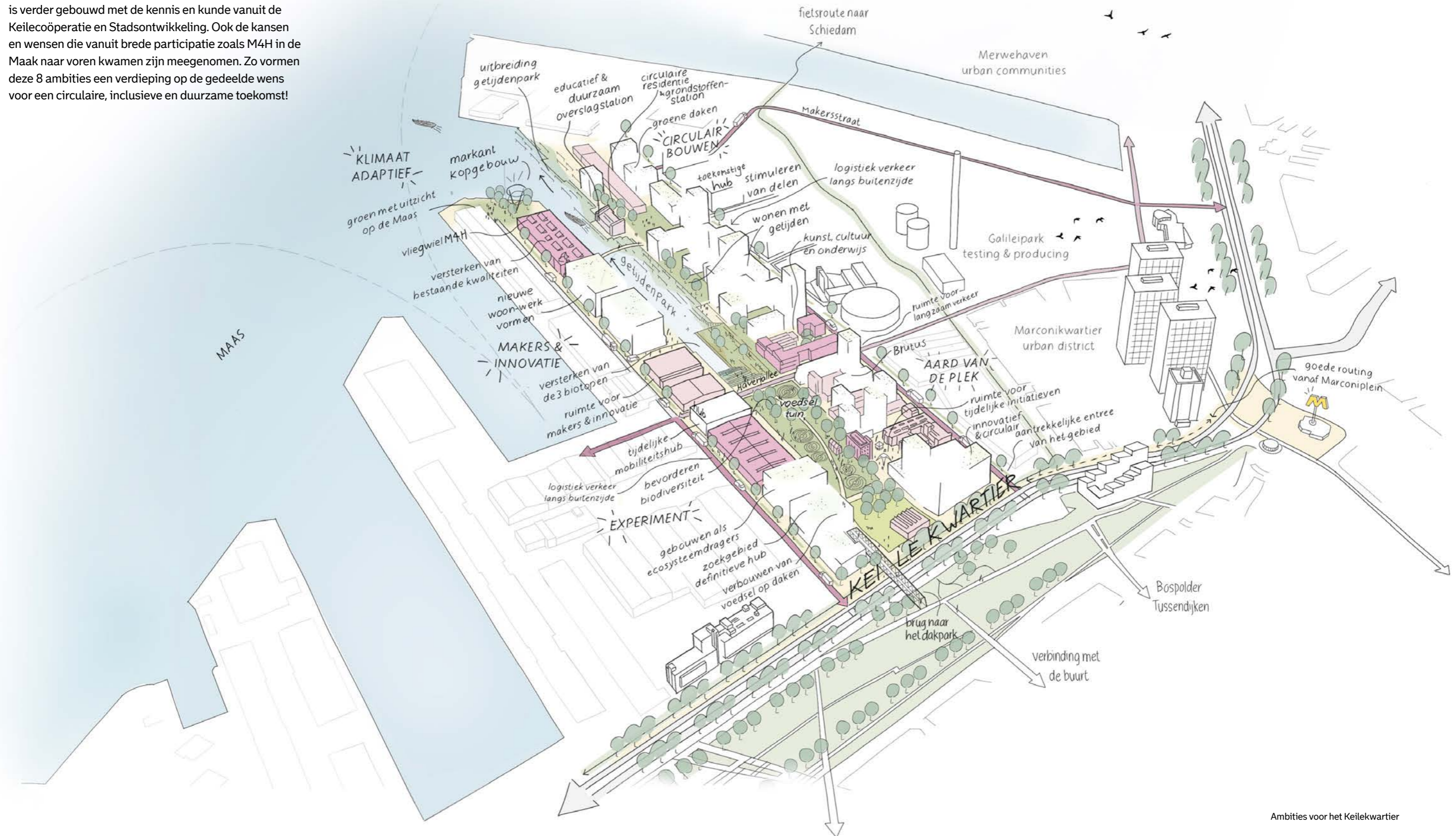
Informatiebijeenkomst op 9 juli 2025

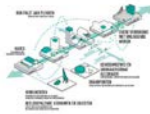
4. Ambities



Van Principes naar Ambities

De volgende acht ambities geven richting aan de toekomstige ontwikkelingen in het Keilekwartier. Ze bouwen verder op de acht principes voor Duurzame Gebiedsontwikkeling die in 2019 in het Ruimtelijk Raamwerk voor heel M4H zijn opgesteld. Op het fundament van 'collectiviteit als basis voor circulariteit' is verder gebouwd met de kennis en kunde vanuit de Keilecoöperatie en Stadsontwikkeling. Ook de kansen en wensen die vanuit brede participatie zoals M4H in de Maak naar voren kwamen zijn meegenomen. Zo vormen deze 8 ambities een verdieping op de gedeelde wens voor een circulaire, inclusieve en duurzame toekomst!





1. HET KEILEKWARTIER BOUWT VOORT OP DE AARD VAN DE PLEK

Ambitie

In het Keilekwartier vormen de gebiedsstructuren, de bestaande bebouwing, de sociale structuren en de landschapelijke kwaliteiten de basis voor verdere ontwikkeling. Door in te zetten op behoud en versterken van ruimte voor makers en cultuur wordt er ook programmatisch voortgebouwd op de aard van de plek. Een andere karakteristiek is het adaptieve karakter; van haven naar park en van opslag naar werkruimte. Het gebruik van het gebied was, is, en blijft in transitie...

Gebiedsstructuur

- Historische kenmerken van de gebiedsstructuur vormen de basis voor planvorming:
 - aan de noordzijde wordt verder gebouwd op de fijnmazige structuur, haaks op het water;
 - aan de zuidzijde is de korrel groter en de oriëntatie parallel aan het water;
 - faciliteren werkprogramma vanaf de hoofdstructuur, luwte aan de binnenzijde.
- Ontwikkelingen verhouden zich tot een grotere scope; de plangrenzen zijn doelmatig. Een ontwerp relateert aan een bredere context.
- Experimenten en kansen in de tijdelijkheid worden toegejuicht en waar mogelijk ondersteunt.
- Verbindingen met omliggende buurten worden versterkt.

Landschap

- De cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van het Keilekwartier vormen de basis voor een veerkrachtig en regeneratief stadslandschap
- Ontwerpen vanuit de natuurlijke condities en processen van het buitendijkse getijdenlandschap en de havenbiotoop.
- De relatie tussen mens, natuur en water versterken door klimaatadaptieve ingrepen, voedselproductie, en herkenbare structuren die identiteit en beleving versterken.

Bebouwing

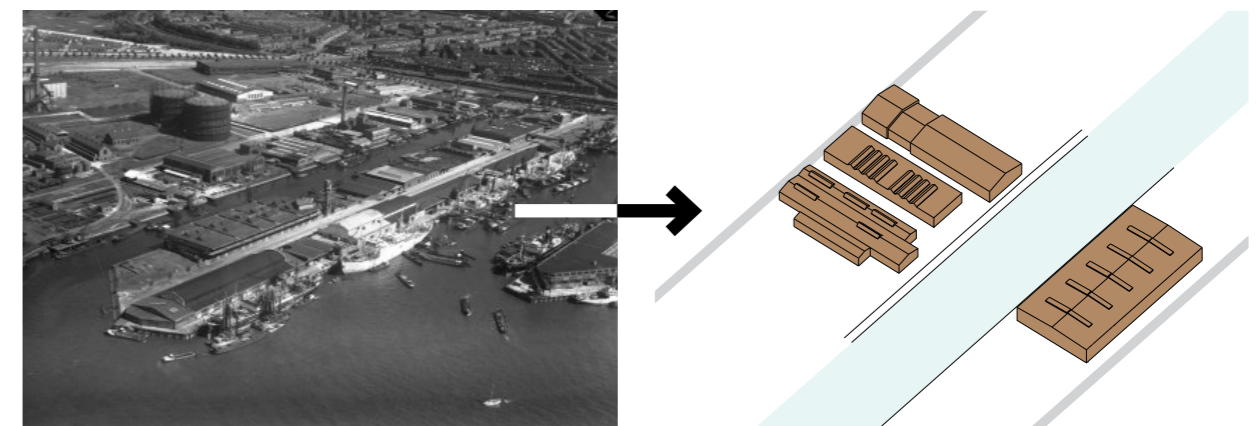
- Geen sloop, tenzij...
- Monumentale en beeldbepalende gebouwen worden gevierd en versterken het karakter van de hele ontwikkeling.
- De korrel aan de noordzijde is kleinschalig en doorwaadbaar. Aan de zuidzijde hebben gebouwen een grotere korrel, die verwijst naar de veempanden.
- De architectuur sluit aan bij de aard van de plek; een haven-eigen vormgeving (form follows function) die voortbouwt op de kenmerkende innovatieve geest van de haven.

Programmering

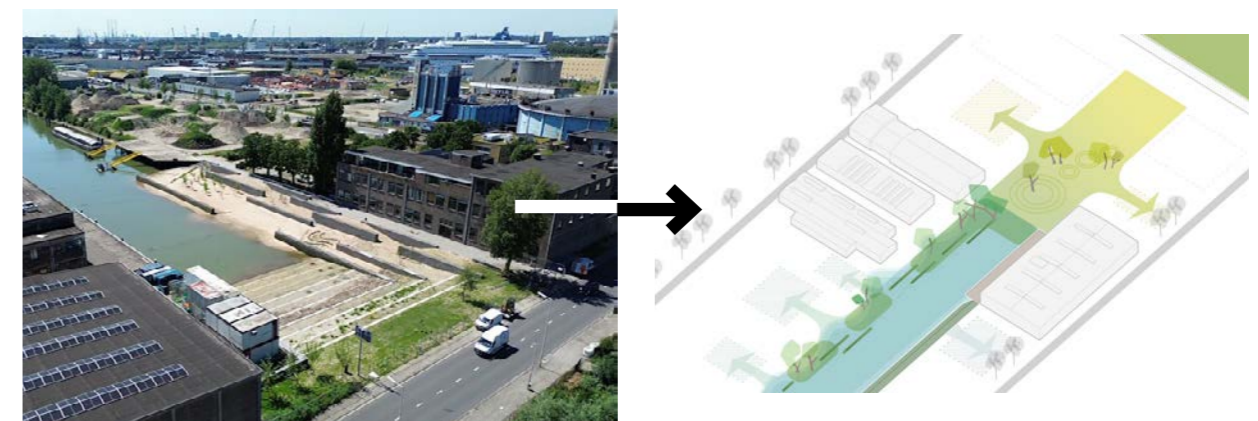
- Koesteren en versterken van de bestaande mix van creatieve, innovatieve en technologische bedrijvigheid en voorzieningen.
- Toekomstige woningbouw voegt een nieuwe laag toe aan het Keilekwartier. In lijn met de aard van de plek is hier ruimte voor innovatie en experiment, zodat een rijkheid aan woonvormen en typologieën ontstaat.
- Het Keilekwartier is een proeftuin om wonen en werken binnen een ontwikkeling te mengen.



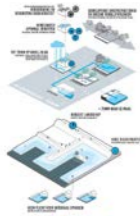
Transformeren met behoud van cultuurhistorische kenmerken van de gebiedsstructuur



Ontwikkelingen volgen de historische structuren met een fijnmazige structuur aan de noordzijde en kloekke gebouwen aan de zuidzijde



Inrichting van de buitenruimte volgt de natuurlijke kwaliteiten van het Keilekwartier, waarbij cultuurhistorische elementen, het buitendijkse getijdenritme en de havenbiotoop samen de basis voor een veerkrachtig stadslandschap vormen.



2. HET KEILEKWARTIER WERKT ALS ÉÉN VEERKRACHTIG KLIMAATADAPTIEF SYSTEEM

Ambitie

Het landschappelijk perspectief gaat uit van de natuurlijke condities in het Keilekwartier die aansluiten bij het buitendijkse getijdenlandschap en de havenbiotoop. Bodem en water zijn sturende principes in de inrichting van de buitenruimte en gebouwde omgeving. Ook de geschiedenis van de natuur van het gebied blijft voelbaar. Zo ontstaat een waardevol stadslandschap waarin de relatie tussen gebruikers, groen en water centraal staat. Vanuit de hieronder beschreven ontwerpprincipes draagt het Keilekwartier bij aan beleefbare en veilige buitendijkse landschappen, aan vergroening en het vergroten van biodiversiteit en aan de versterking van het stedelijke ecosysteem.

Ecosysteem van het Keilekwartier

Ontwerpprincipes in het Keilekwartier zijn gericht op het versterken van ecosysteemdiensten:

- Bodem en water zijn sturend om zo het lokale ecosysteem te versterken, waarbij natte getijdennatuur en droge havengronden samen een waardevolle ecologische gradiënt vormen.
- Werken met regeneratieve principes uit het verleden: meebewegen met natuurlijke omstandigheden, lokaal beschikbare hulpbronnen benutten en kringlopen sluiten, zodat het landschap herstellend en biodiversiteitsverhogend werkt.
- Beperk opwarming door bewuste ontwerpkeuzes: benut wind, hoogteverschillen, schaduw en water.
- Voorzie nieuwe gebouwen standaard van natuurdaken voor verkoeling, waterberging, biodiversiteit en stadslandbouw (i.s.m. de Voedseltuin)

Buitendijks stadslandschap

Waterveiligheid, beleving van de buitendijkse ligging en klimaatadaptatie gaan hand in hand:

- Bestaande en toekomstige hoogteverschillen worden zorgvuldig ingezet om de buitendijkse ligging en het getij zichtbaar én beleefbaar te maken in de openbare ruimte.
- Ontwerp overstroombare zones die bijdragen aan waterveiligheid en ecologische kwaliteit.
- Benut kansen voor vernieuwende, integrale concepten in adaptief bouwen in dit buitendijkse gebied.
- Werk met maatwerkoplossingen rond bestaande gebouwen en bomen.

Circulair watersysteem

Het water vormt een identiteitsdrager en basisprincipe voor een systeem dat water integraal vasthoudt, infiltreert en hergebruikt:

- Vang regenwater lokaal op, vertraag, infiltreer en hergebruik, van dak tot bodem. Het uitgangspunt is geen druppel de Maas in.
- Ontwerp het maaiveld als spons, met minimale verharding.
- Laat elk gebouw hemelwater opslaan en lokaal benutten, bijv. voor toiletspoeling, irrigatie van natuurdaken of beplanting in het openbaar domein.

Bestaande biotopen als basis voor biodiversiteit

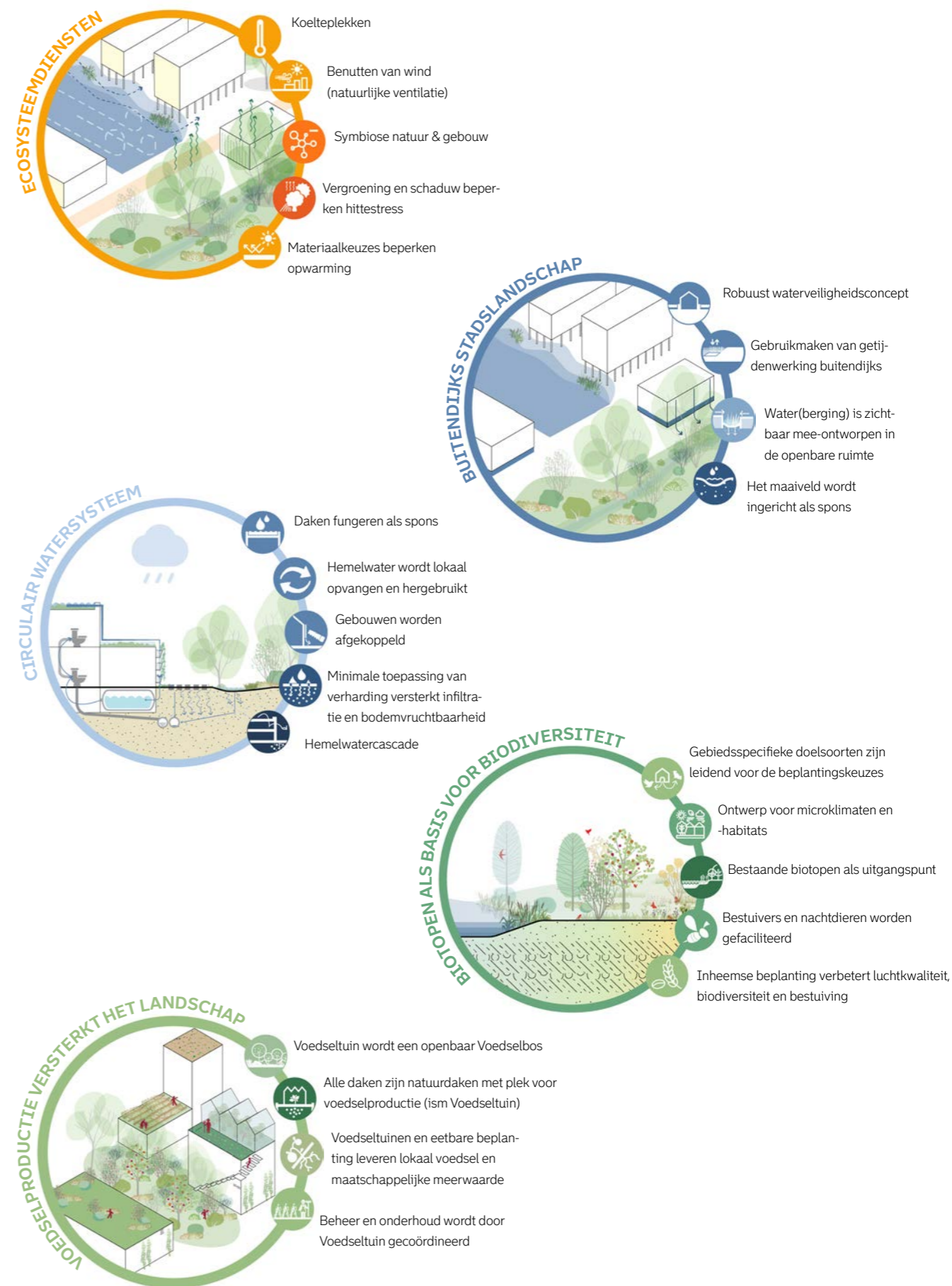
Het landschap van het Keilekwartier wordt ingericht op basis van het getijdenlandschap en de havenbiotoop.

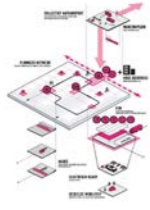
- Stem ontwerpkeuzes af op bodem, water, wind en bestaande vegetatie.
- Faciliteer inheemse soorten, gebiedseigen doelsoorten en bestuivers met bloemrijke beplanting, gespreide bloei en nestgelegenheid.
- Pas natuur- en diervriendelijke verlichting toe.

Voedselproductie versterkt het landschap

De Voedseltuin blijft een essentiële maatschappelijke en ecologische functie in het Keilekwartier.

- Behoud en versterk de Voedseltuin als plek voor lokale voedselproductie en sociale participatie. Idem voor de biodiversiteit en het regeneratieve en duurzame karakter van de plek en organisatie.
- Stimuleer kennisdeling en betrek de Voedseltuin bij het beheer van het openbaar gebied.
- Breid de functie van de Voedseltuin uit naar daken en collectieve groene ruimtes.





3. HET KEILEKWARTIER ZET IN OP OVERSTIJGENDE STRUCTUREN EN DUURZAME MOBILITEIT

Ambitie

In het Keilekwartier zijn zowel de infrastructuur voor werken als het netwerk voor langzaam verkeer van waarde. Door hiërarchie aan te brengen worden makers vanaf de buitenzijde gefaciliteerd en krijgen voetgangers en fietsers de ruimte in het hart van het Keilekwartier. Het Ruimtelijk Raamwerk introduceert de Havenallee en de Makersstraat, waarmee de ontsluitende route voor het zwaardere verkeer en de interne doorgaande route voor het langzaam verkeer elkaar zo min mogelijk in de weg zitten. De komst van de entree aan de Keilestraat faciliteert vrachtverkeer naar het Sappencluster, waardoor de barrière tussen de Voedseltuin en het Getijdepark verkleind wordt. Tot slot kan het netwerk van mobiliteitshubs in M4H meebewegen met een veranderende vraag en de toekomstige ontwikkelingen rondom deelmobiliteit.

Langzaam verkeer & openbaar vervoer

- Het netwerk voor langzaam verkeer en OV wordt met verschillende ingrepen verbeterd:
 - route & uitstraling Metro Marconiplein
 - tram over de Vierhavenstraat, inclusief haltes
 - verbinding met het Dakpark & BoTu: aanjagen van mogelijkheden voor een circulaire brug als verbinding
 - brug over de Keilehaven
 - toevoegen halte watertaxi in de Keilehaven
- Verstevigen van de langzaam verkeersverbinding tussen de Voedseltuin en de Keilehaven.
- Aantrekkelijk fietsparkeren is onderdeel van elke ontwikkeling en daarmee ontwerpogave. Fietsenstallingen zijn veilig, comfortabel en altijd makkelijk bereikbaar.

Logistiek voor de makers:

- De profielen van de Keilestraat en de Keileweg faciliteren de logistiek voor bestaande en nieuwe ondernemers. Aan- en afvoer van goederen kan eenvoudig en veilig plaats vinden en rijbewegingen worden, waar mogelijk, beperkt.

Mobiliteitshubs:

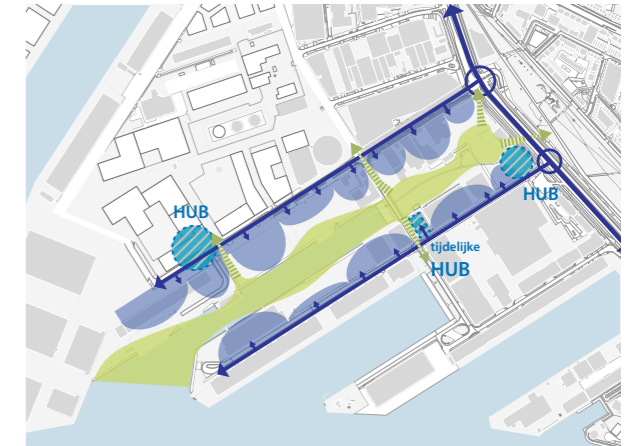
- In M4H wordt collectief geparkeerd in mobiliteitshubs, zoals reeds beschreven in het Ruimtelijk Raamwerk en de Mobiliteitsstrategie. Er zijn in principe geen parkeerplaatsen op straat.
- Mobiliteitshubs versterken het karakter van het gebied. Ze zijn uitnodigend, goed bereikbaar en (sociaal) veilig.
- De mobiliteitshubs worden gefaseerd ontwikkeld zodat ingespeeld kan worden op veranderende behoefte. Volgens de huidige inzichten wordt eerst centraal een tijdelijke (experimentele) hub gebouwd en later een of meer hubs aan de randen van het gebied.
- De positionering van mobiliteitshubs is strategisch ten opzichte van de looproutes door het gebied en afgestemd op positionering van andere mobiliteitshubs in aangrenzende gebieden;
- de tijdelijke mobiliteitshub heeft een experimenteel karakter en dient als leermodel voor de monitoring van deelmobiliteit en als 'uithangbord'
- Mobiliteitshubs worden "slim" ontworpen; demontabel en flexibel waar nuttig, lerend van de andere mobiliteitshubs in M4H.



Toegankelijkheid en comfort voor langzaam verkeer en met openbaar vervoer heeft prioriteit bij ontwikkelingen in het Keilekwartier



Gebiedsoverstijgende langzaam verkeersverbindingen



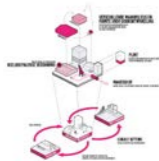
Automobiliteit en hubs aan de buitenranden



Voorbeeld van mobiliteitshub als functioneel en sociaal knooppunt



Voorbeeld van deelmobiliteit; toegankelijk en laagdrempelig



4. HET KEILEKWARTIER BIJDT BLIJVEND RUIMTE AAN VERSCHILLENDE TYPE MAKERS ÉN WORDT VERSTERKT MET AANVULLEND PROGRAMMA

Ambitie

Het Keilekwartier heeft nu al een sterke profilering met makers in technologie en de creatieve sector en als culturele hotspot in Rotterdam. In dit Makersdistrict komen cultuur en techniek samen, wat een specifiek vestigingsmilieu creëert en zo bijdraagt aan het toekomstbestendig maken van haven en stad. De inspiratie, verbeeldingskracht en weerbaarheid van de creatieve (maak)industrie vormen een sterke basis om op voort te bouwen.

Programmamix:

- De Makersmix zoals geformuleerd in het Ruimtelijk Raamwerk, vertaald in de MER, is het vertrekpunt voor de ontwikkeling van het Keilekwartier: 40% werken, 50% wonen en 10% voorzieningen. De percentages zijn geen vaststaand gegeven. Verder onderzoek van de marktbehoefte, mogelijke exploitatiemodellen en ruimtevrage is daarom benodigd. Dit vraagt om integrale benadering in de grex
- Door hindercontouren ligt de focus in eerste instantie op het behoud en versterken van werken & voorzieningen.
- Positionering van het programma relateert aan de context: Meer reuring in het 'hart', meer ruis in de zones langs de Makersstraat, Vierhavensstraat en Keilestraat. Aan de Keilehavenis ruimte voor rust, met groen en uitzicht over water.
- Het werken wordt gekoesterd, maar zit toekomstig woonprogramma niet in de weg. In het Bestemmingsplan is daarom ruimte tot milieucategorie 3.1.

Cultuur en maatschappelijke voorzieningen

- Het bestaande creatieve, culturele en maatschappelijke programma, inclusief evenementen en nachtcultuur, vormt een belangrijke drager in het Keilekwartier. Deze mix van initiatieven maakt het gebied tot een bestemming van stedelijke en regionale betekenis. Deze identiteit wordt gekoesterd en actief versterkt.
- Bestaande culturele voorzieningen zoals Kunst & Complex, Brutus Art Space, Soundport, het Katoenhuis en het Keilepand zijn identiteitsdragers in het gebied en daarmee onderdeel van de Aard van de Plek. Het behoud en versterken van de toekomstbestendigheid is van grote waarde, ook op stadsniveau. Belangrijk hierbij is het versterken van de openbaarheid en het publieke karakter
- Katoenveem heeft als brandpunt (zie Ruimtelijk Raamwerk) een meerwaarde voor geheel M4H.

Werken

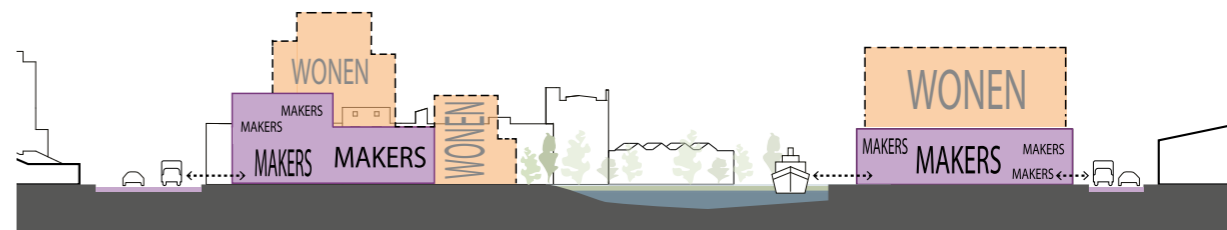
- In M4H ligt de focus bij het aantrekken van nieuwe partijen op de energietransitie, de circulaire economie en nieuwe mobiliteit. Hierbinnen richt het Keilekwartier zich op creatieve en ambachtelijke makers, kleinschalige technologische bedrijven en broedplaatsen. Technische en creatieve bedrijvigheid zijn in evenwicht met elkaar. Zie hiervoor ook Het Toekomstbeeld Bedrijvigheid M4H" (2022).
- We streven voor makers en kunstenaars naar een geïntegreerde opbouw van gebruikslasten/huurlasten voor de werkruimten. De hoeveelheid m2 betaalbaar anno 2025 is het startpunt. Hiermee willen we een evenwichtige mix bewerkstelligen en doorontwikkeling stimuleren.
- Oog voor flexibiliteit en variatie in aanbod. Hiervoor is de minimale plinthoogte in ontwikkelingen 5,5m.
- Blijvend ruimte voor tijdelijke initiatieven.
- Makers zijn goed ontsloten vanaf de Makerstraat of de Keilestraat. Het ontwerp van de buitenruimte combineert praktische laad- en loszones voor makers met het toevoegen van verblijfskwaliteit.

Wonen

- Het woonprogramma is complementair aan het bestaande aanbod in de omliggende wijken en draagt bij aan het vervullen van lokale woonvragen, met aandacht voor diversiteit en betaalbaarheid.
- Om een levendige wijk te realiseren wordt er ingezet op variatie in woninggrootte, woontypologieën, ontsluitingstypen en prijssegmenten.
- Passend binnen het coöperatieve, experimentele en sociaal duurzame karakter van Keilekwartier wordt een rijke variatie aan woonvormen nagestreefd, mede voor doelgroepen die een binding met het gebied hebben. Er wordt ruimte geboden aan onconventionele architectuur, programma en typologieën.



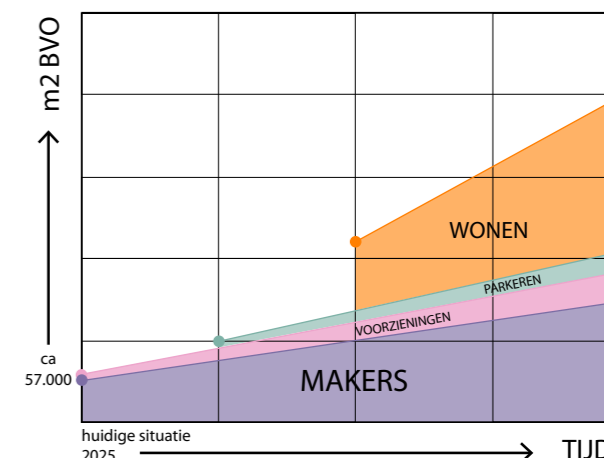
Voorbeeld: verschillende typen makers in het Keilepand



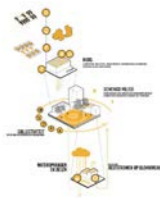
Faciliteiten voor makers (ontsluiting en logistieke afhandeling) liggen aan de buitenranden van het Keilekwartier



Een eerste schets van sferen tbv meer multifunctioneel gebruik



programmatische en functionele verschuiving in de tijd



5. HET KEILEKWARTIER VERKIEST DELEN VAN VOORZIENINGEN BOVEN INDIVIDUEEL EIGENDOM

Ambitie

Het delen van ruimtes en voorzieningen zit echt verankerd in de cultuur van het Keilekwartier, mede dankzij de bestaande samenwerkingsverbanden en de oprichting van de Gebiedscoöperatie. We streven niet alleen naar samenwerking, maar ook naar collectiviteit in coöperatieve vormen, om zo een circulair en toekomstbestendig gebied te realiseren. Het samenwerken in coöperatieve vormen is een belangrijk principe om waarde binnen het gebied te houden en een sociaal én duurzaam leefgebied te creëren.

Collectieve Condities

Er wordt ingezet op het realiseren van gemengde milieus om delen en uitwisseling uit te lokken en collectieve systemen mogelijk te maken. Collectiviteit wordt gestimuleerd op verschillende niveaus:

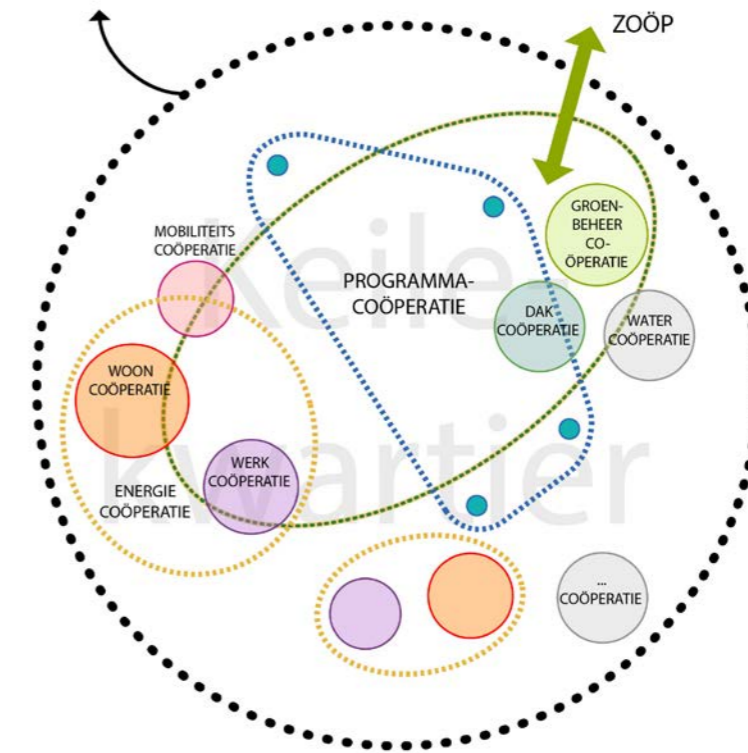
- **Gebiedsniveau:** er wordt ingezet op een gemengd woon-werkmilieu waarbij onderlinge uitwisseling en delen wordt aangemoedigd, zoals in de mobiliteitshubs.
- **Systeemniveau:** koppeling van systemen op gebiedsniveau voor synergie, zoals een collectief warmtesysteem (zie Energiestrategie M4H), een collectief watersysteem en circulair grondstofbeheer voor de herwaardering van reststromen.
- **Gebouwniveau en openbare ruimte:** in elke ontwikkeling, wonen en werken, wordt ingezet op collectieve ruimte in gebouwen en de buitenruimte. Dit stimuleert samenwerking, ontmoeting en het delen van voorzieningen op kleinere schaal.

Ruimte voor Coöperatieven

De Gebiedscoöperatie opereert op de schaal van het Keilekwartier en vraagt nieuwe toetreders haar waarden te onderschrijven en te participeren in collectieve systemen:

- Binnen of naast de Gebiedscoöperatie is ruimte voor meerdere vormen van deelsystemen, in coöperatieve vorm of volgens coöperatieve principes.
- Er kunnen coöperaties worden gevormd voor verschillende toepassingen en schaalniveaus van het gebied, een systeem of gebouw en openbare ruimte. Suggesties voor collectieve organisatievormen in de geest van het Keilekwartier zijn initiatieven op het gebied van werk, energie, groenbeheer, mobiliteit, kennisdeling, en meer.
- De Gebiedscoöperatie Keilekwartier heeft de intentie de Zoöp organisatievorm te onderzoeken en daarbij een Spreker voor de Levenden aan te stellen, een vaste vertegenwoordiger die de belangen van het anders-dan-menselijke leven behartigt. Deze spreker zorgt ervoor dat de stem van het levende systeem wordt gehoord en meegenomen in alle besluitvorming, van ruimtelijke ingrepen tot het dagelijks beheer van voorzieningen.

GEBIEDSCOÖPERATIE



Voorbeelden van verschillende coöperatieve vormen van delen binnen de gebiedscoöperatie



Werk/leercoöperatie de Maakschap in Amsterdam



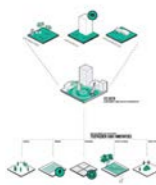
Programmering in Keilekwartier kan coöperatief georganiseerd worden



Coöperatief woongebouw Hof Kalkbreite, Zürich



Zoöp de Ceuveel in Amsterdam



6. HET KEILEKWARTIER GEEFT RUIMTE AAN EXPERIMENTEREN EN LEREN

Ambitie

M4H ontwikkelt zich als circulaire proeftuin en etalage van Haven & Stad. Hiervoor biedt het Keilekwartier een inspirerende leer- en experimenteromgeving, toegankelijk voor zowel creatieve(makers) als initiatieven en deelnemers uit de omliggende wijken. Door ruimte te bieden aan experimenten, worden er lessen geleerd voor de verdere ontwikkeling. Dit vraagt een open blik en werkwijze van alle betrokken partijen.

Open en toegankelijk voor pioniers:

Het Keilekwartier blijft een toegankelijk gebied, open en laagdrempelig voor pioniers en voor iedereen die iets wil leren van de experimenten.

- Ruimte bieden, zowel in gebouw als in de buitenruimte, aan experimenteren en leren in tijdelijke situaties, het gebied blijft 'in beweging' en er is ruimte voor 'vallen en opstaan'.
- Er is ruimte voor ondernemers en initiatieven die de gemeenschap verbinden aan onze circulaire en collectieve doelstellingen binnen het DNA van M4H.
- Waarderen en faciliteren van sociaal ondernemerschap.
- Vormen van experiment zijn laagdrempelig toegankelijk, zichtbaar en uitlegbaar.

Leren:

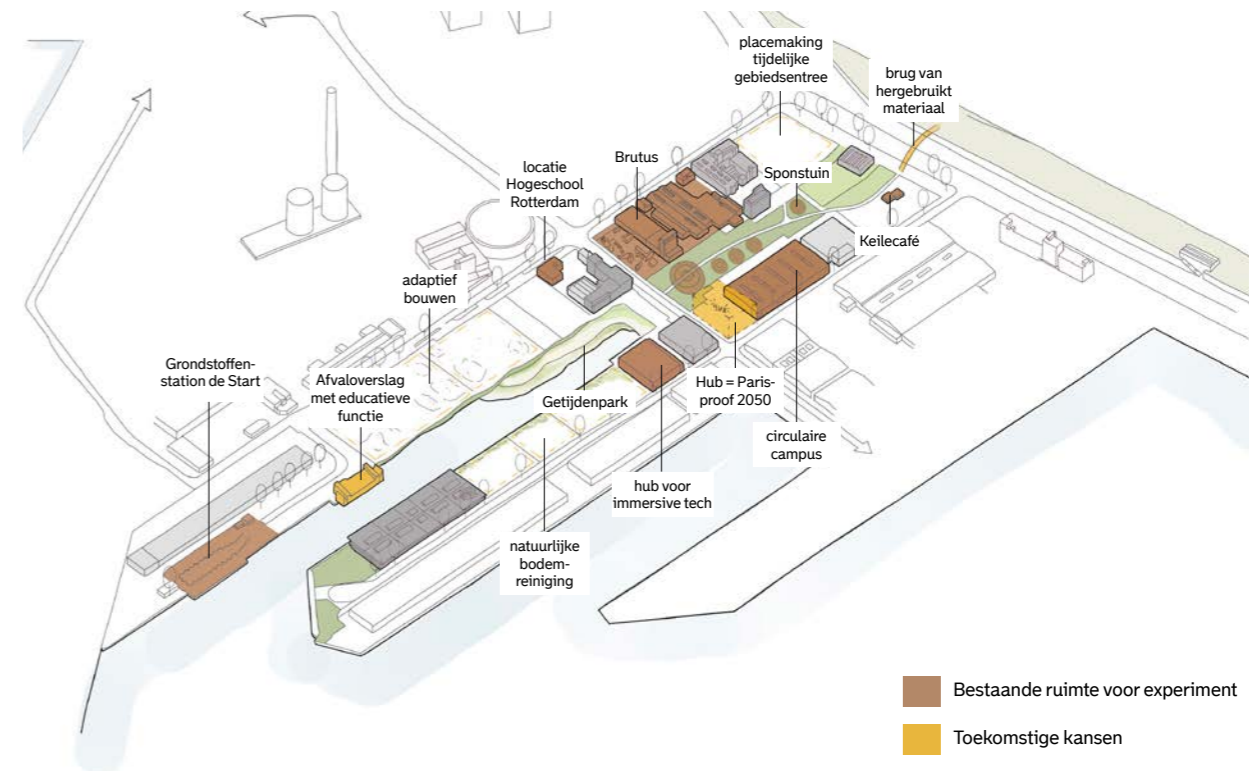
In het Keilekwartier wordt innovatie gestimuleerd door ruimte te bieden aan onderzoek, educatie en het delen van kennis:

- Koesteren en versterken van kennisinstellingen en leerwerk gemeenschappen die kennisuitwisseling, collectief leren en ontwikkelen. toegankelijk maken.
- Het landschap van het Keilekwartier, met biotopen en proeftuinen, behouden en versterken als educatieve ruimte.
- Uitkomsten uit onderzoeken en experimenten worden actief vastgelegd en gedeeld, waardoor fundamenten worden gelegd om ervaringen en successen naar een groter schaalniveau te brengen.

Experimenteren:

In het Keilekwartier is innovatie de basis voor nieuwe ontwikkelingen en worden experimenten die passen bij het DNA van het gebied gefaciliteerd en gestimuleerd:

- Nieuwe vormen van ontwikkelen worden toegelicht en gefaciliteerd waar mogelijk. Zo vraagt het mengen van wonen en werken om experiment en innovatie van typologiën en bouwwijzen.
- De lange ontwikkeltijd van het gebied wordt omarmd als kans om tijdelijke initiatieven te faciliteren.
- Experimenten die bijdragen aan duurzaam bouwen worden omarmd. Circulaire initiatieven zoals het toepassen van donorgebouwen en hergebruik van materialen krijgen ruimte in de ontwikkeling.
- Paris Proof bouwen positioneert het gebied als proeftuin voor duurzaam ontwikkelen.
- Ruimte voor experiment bij landschappelijke opgaven zoals bodemzuivering met vegetatie, vormen van voedselproductie en bouwen mét het water in plaats van integraal ophogen.
- Aanjagen van inclusieve woonvormen zoals meer-generatiewoningen, collectief wonen en gedeelde werk-woonvoorzieningen
- Vergroten en versterken van ruimte voor experimentele kunst en cultuur als katalysator voor gebiedsontwikkeling. Het Keilekwartier is niet alleen een plek van vernieuwing, maar ook van inspiratie.
- Experiment op economisch gebied: zoeken naar ketens en openstaan voor onconventionele initiatieven, die het Keilekwartier als geheel kunnen versterken.



Het Keilekwartier is een proeftuin voor experiment; een greep uit bestaande en mogelijke nieuwe experimenten



Leerwerk gemeenschap M4H



Educatieve functie van de Sponstuin



Immersive Experience in het Katoenhuis



Paris Proof parkeergarage



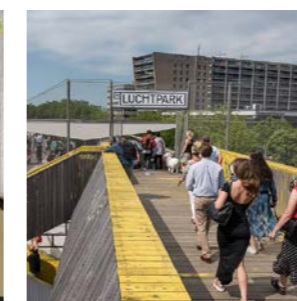
Voorbeeld upcycle station



Bebouwing aan en in het water



Flood-proof bouwen



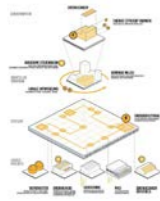
Tijdelijke brugverbinding



Tijdelijke gebiedsentree/ placemaking



Tijdelijke invulling; Keilecafé



7. HET KEILEKWARTIER PRODUCEERT EN GEBRUIKT DUURZAME ENERGIE

Ambitie

Het Keilekwartier maakt deel uit van het collectieve energiesysteem van M4H, met als uitgangspunt warmte-koudeopslag in de bodem. Door Paris-Proof te bouwen, verminderen we de energie- en materialenvraag bij nieuwbouw. Daarnaast draagt de gebruiksfase sterk bij aan CO₂-besparing. Zowel op gebiedsniveau als op gebouwniveau, van gemeenschap tot individueel niveau: we ontwikkelen op zo'n manier dat het maken van duurzame keuzes en leefstijl actief gestimuleerd wordt. Minder gebruik, collectief gebruik en slim gebruik in de tijd zijn principes om hiermee om te gaan. Duurzame mobiliteit sluit aan op deze visie.

Energie:

- In M4H wordt een collectief systeem gerealiseerd voor warmte-koudeopslag. De uitgangspunten hiervoor staan beschreven in het Warmteplan M4H (2023) en het Bodemenergieplan M4H (2023).
- In het Keilekwartier wordt een duurzaam systeem gevormd met lokale bronnen (restwarmte van lokale bedrijven, maaswater, zonnewarmte etc.) gecombineerd met stedelijke bronnen (warmtewet) en lokale opslag. Strategievorming voor de maat, schaal en vorm van regie bij het energiesysteem zullen in het vervolg verder worden vormgegeven.
- Eigen duurzame energieopwerking wordt gestimuleerd. Liefst zo collectief mogelijk georganiseerd.
- Passief-bouwen principes worden gebruikt om de warmte/koudevraag zo laag mogelijk te houden. Ook vergroening draagt hieraan bij.
- Vanwege netcongestie kunnen er, voor zover nu bekend, tot ca. 2032-2035 in basis geen extra grootverbruiksansluitingen op het elektriciteitsnet worden gerealiseerd. Om toch tot ontwikkeling te komen wordt ingezet op netbewust bouwen, hergebruik van bestaande aansluitingen, lokale samenwerking in bv. een groepscontract/ energiehub, lokale opslag van elektriciteit en lokale opwekking van elektriciteit.

Paris-Proof:

- Het uitgangspunt is: Paris-Proof
- Voor het Keilekwartier wordt een CO₂-budget bepaald, waarbij de CO₂ uitstoot wordt gemonitord en er gericht wordt bij gestuurd tijdens de ontwikkelingsfase. Een CO₂-budget stelt een maximum aan de uitstoot van CO₂, voor zowel de bouw als de gebruiksfase als einde levensduur. Hier is het energiegebruik van de gebouwen dus een onderdeel van.

- Er wordt gewerkt naar een optimaal voordeel ten aanzien van de waarde - nu en op de langere termijn - van de EU Taxonomie en Paris Proof. Dit levert bewoners en gebruikers een toekomstbestendig gebied op dat gericht is op duurzaamheid, leefbaarheid en betaalbaarheid.

Mobiliteit:

- Er wordt ingezet op duurzame mobiliteit. Lopen en fietsen worden gestimuleerd. Er wordt ingezet op aantrekkelijke en logische langzaam verkeer verbindingen. Ook zichtbaarheid en nabijheid van fietsstallingen dragen hieraan bij.
- De parkeerhubs faciliteren elektrisch rijden. Vanwege netcongestie zal gezocht worden naar een positieve impact op het elektriciteitsnet, bv. door het gebruik van vehicle to grid laden, slim laden, en lokale opwekking.
- Het openbaar vervoer is nabij en gevarieerd: Naast de metro en tram op Marconiplein ligt er de ambitie van een tramlijn over de Vierhavenstraat. Haltes voor de Watertaxi liggen op loopafstand.

Dagelijks leven:

- In het Keilekwartier wordt integraal gekeken naar energiegebruik en CO₂-uitstoot. Gebruik en leefwijze dragen in grote mate bij aan het verminderen van uitstoot. De lokale gemeenschappen kunnen door samenwerking en kennisdelen bijdragen aan meer inzicht en (gezamenlijke) initiatieven tot een duurzamere levenswijze.



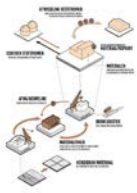
Plankaart bodemenergie uit het Bodemenergieplan Merwe-Vierhaven (2023)



Vergroening beperkt hitte en zorgt voor verkoeling



Lokale opwekking energie voor elektrisch rijden



8. HET KEILEKWARTIER WAARDEERT RESTSTROMEN

Ambitie

Het Keilekwartier zet in op circulaire systemen waarin reststromen worden gewaardeerd en grondstoffen optimaal worden teruggewonnen en hergebruikt. Daarbij kunnen een grondstoffenstation zoals De Start en het bestaan van de afvaloverslagstation een belangrijke rol spelen. Circulair bouwen vormt de standaard waarbij we in principe behouden wat er is, gebruiken wat geogst is en kiezen voor duurzame materialen. Met een integraalwatersysteem anticiperen we op piekbelasting en droogte. Waardevolle initiatieven als de Voedseltuin en Voedselbank worden gekoesterd vanwege hun biodiversiteit en ecosociale meerwaarde.

Omgang met reststromen:

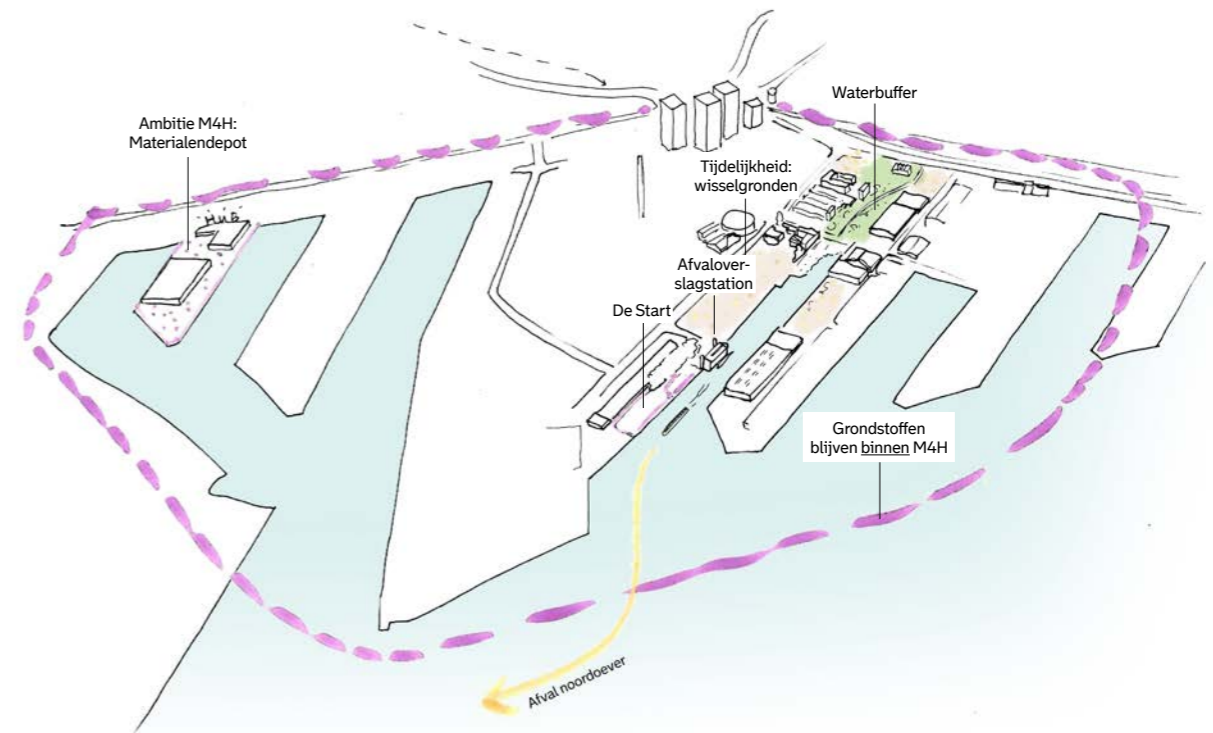
- Het Keilekwartier is een gesloten systeem: grondstoffen blijven binnen Merwe-Vierhavens. Ook de grondbalans blijft neutraal.
- Alle grondstoffen zijn van waarde. Gebruikers van het gebied worden of zijn actief betrokken bij de schakels van grondstofketens (oogsten, sorteren, bewerken, hergebruiken)
- Stimuleren en verder bestendigen van een circulair grondstoffenstation (nu: de Start)
- Behouden Afvaloverslagstation:
 - Randvoorwaardelijk: verkleinen geurcontouren zodat ontwikkeling naastgelegen plots naar woningbouw mogelijk wordt.
 - Kans: bij renovatie doelstellingen uitbreiden met educatieve functie
- (Ontwikkel)-ruimte voor:
 - productie van circulaire (bouw-)materialen
 - (na-)bewerking van reststromen
 - materialenhubs (M4H-breed): verzameling en opslag bouwmaterialen voor lokaal gebruik
 - ruimte voor experiment voor circulaire en/of biobased materiaalontwikkelingen, in samenwerking met de leerwerkgemeenschap
- Gebiedsbrede aanpak van inzameling van reststromen, bijvoorbeeld via de gebiedscoöperatie
- Er wordt circulair gebouwd: inzetten op behouden bestaand, bouwen met geogste materialen en nieuwe materialen zijn zo duurzaam mogelijk geproduceerd, gaan lang mee en zijn herbruikbaar op een zo hoog mogelijk niveau.
- Geogste materialen als basis voor ontwerp
- Nieuwe gebouwen hebben een materiaalpaspoort
- Nieuwbouw wordt flexibel en losmaakbaar ontworpen en gebouwd, zodat het later indien nodig herbruikbaar is
- De buitenruimte wordt zo circulair mogelijk ontworpen, bijv. door gebruik van hergebruikte materialen. De vastgestelde materialenkaart M4H biedt hier duidelijke kaders en handvaten voor

Water & Voedsel:

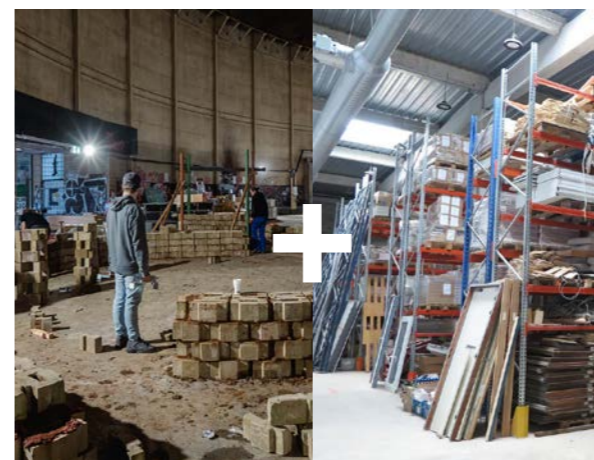
- Integraal systeem om water te bufferen, om overlast te voorkomen bij piekbelastingen en te voorzien in water bij droogte en voor grijswaterspoeling:
 - Waterberging en hergebruik (gedeeltelijk) in bestaande kelders
 - Waterberging als vereiste bij nieuwbouw
 - Grijswatersysteem als vereiste bij nieuwbouw
- Afval wordt zoveel mogelijk gesorteerd en gescheiden verzameld. GFT-afval kan worden gebruikt als compost voor de Voedseltuin.

Circulair bouwen:

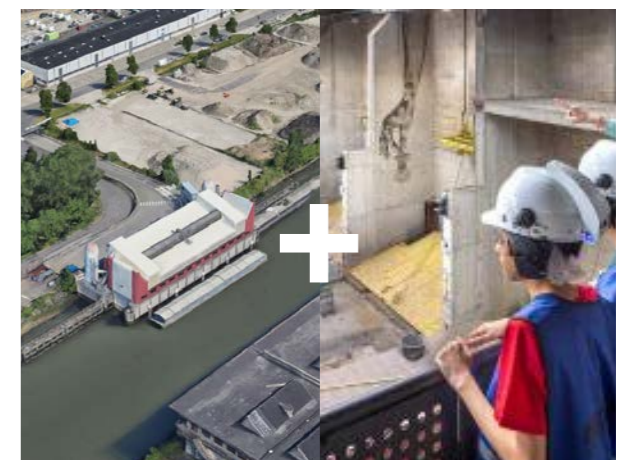
- In principe geldt behoud. Maar mocht sloop onvermijdelijk zijn, worden de materialen van de te slopen bouwdelen geogst en zo lokaal mogelijk hergebruikt.
- Circulairiteit is vastgelegd in het bestemmingsplan en de MER. [Hoofdstuk 5.13 duurzaamheid](#)



Reststromen blijven zoveel mogelijk binnen M4H



De Start: verzamelen, bewerken en produceren circulaire producten



Renovatie AVR: kans voor educatie én behoud Post-65 architectuur



Integraal systeem om water te bufferen

5. Ontwikkelstrategie



5. Ontwikkelstrategie

Inleiding

De ontwikkeling van het Keilekwartier vindt gefaseerd plaats. De gemeente wil de eerste 10 jaar vooral de bestaande grond en gebouwen inzetten voor samenwerking met zittende partijen, die in het gebied een (maatschappelijke) meerwaarde hebben en gekoesterd worden. De ambitieuze, collectieve (door)ontwikkeling gericht op de maximaal haalbare maatschappelijk waarde vraagt voor het Keilekwartier om enerzijds een actieve, maar ook samenwerkingsgerichte strategie.

Samenwerking

Het karakter en de huidige dynamiek in het Keilekwartier brengt met zich mee dat de gemeente en de huidige gemeenschap van pionierende (tijdelijke) ondernemers, ontwikkelaars, culturele instellingen en sociaal maatschappelijke initiatieven wenst te behouden. De gemeenschap kenmerkt zich door samenwerking van partijen die experimenteren, leren en samen creëren en hier nu en/of in de toekomst economische, culturele en/of maatschappelijke belangen hebben.

De afgelopen periode is er op een intensieve manier samengewerkt met deze partijen en is vanuit hun betrokkenheid waardevolle input geleverd aan het gebiedsambitiedocument. Er moet nog onderzocht worden hoe en in welke vorm samengewerkt kan worden met de gemeente en welke rol zij kunnen innemen bij de toekomstige uitgifte van percelen en/of tenders mits passend binnen gemeentelijk beleid, wet- en regelgeving.

Ontwikkelingsfasering en beoogd programma

De komende 10 jaar wordt sterk ingezet op de versterking en verrijking van het aanwezige programma, omdat dit het Keilekwartier karakteriseert en vanwege de aansluiting op de circulaire ambities, de economische visie (Toekomstbeeld Bedrijvigheid) en wensen voor betaalbare werkruimte. Om de ontwikkeling laagdrempelig te maken, wordt ingezet op tijdelijke programmering, waar mogelijk in bestaande panden. Als een concept zich bewezen heeft, kan dit concept in de gebiedsontwikkeling worden geïntegreerd. Dit betekent dat behoud of sloop/nieuwbouw zorgvuldig wordt overwogen; dit zal in een volgende fase nader worden uitgewerkt. Vanwege de beperkende milieu- en omgevingsfactoren en de hierop gebaseerde fasering in de ontwikkeling van M4H (nl eerst Merwehaven en Marconikwartier) wordt de komende 10 jaar in principe nog geen woningbouw gerealiseerd totdat de condities verbeterd zijn. Het inzetten van het bestaande gemeentelijke vastgoed is voor de gemeente de komende 10 jaar een belangrijk middel om het

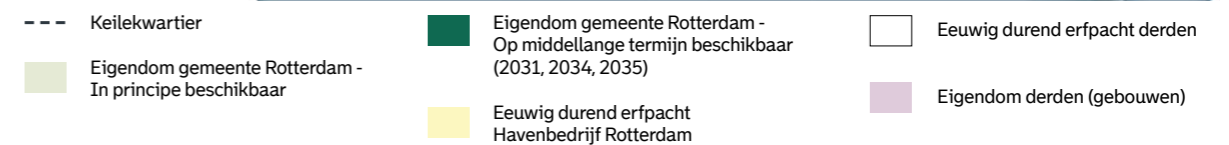
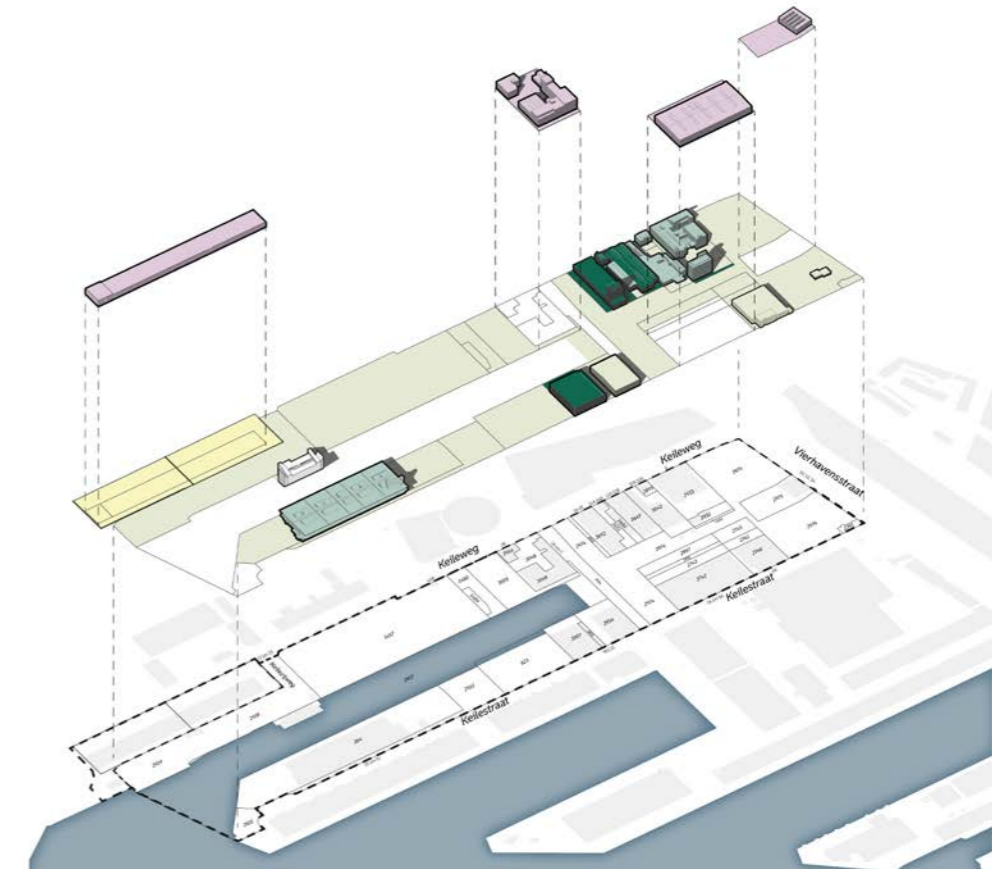
genoemde programma te behouden en versterken. In principe wordt er nog geen grond uitgegeven en nog geen IVA of GREX geopend. Mocht er eerder worden gestart met projecten waar sprake is van gronduitgifte, dan zal gekeken worden wat hier de juiste vorm voor is (IVA of GREX).

De ambitie 'leren en experimenteren' geeft aanleiding interessante en vernieuwde initiatieven bijv. voor werken in combinatie met wonen, te verzilveren, als die de ambities voor het Keilekwartier integraal versterken.

Rol gemeente

De ontwikkelstrategie in dit gebiedsambitiedocument is nu nog op hoofdlijnen, in lijn met het abstractie-niveau van de ambities. In overeenstemming met het Besluitvormingsmodel (BRO) zal er (op termijn) een masterplan en/of stedenbouwkundig plan worden opgesteld, met daarin ook een verdere uitwerking van de ontwikkelstrategie.

De gemeente Rotterdam hanteert bij nieuwe (gebieds-) ontwikkelingen situationeel grondbeleid, waarbij zij afhankelijk van de situatie en ambities haar rol bepaalt. In het Keilekwartier heeft de gemeente bijna 100 % grondbezit. Enkele percelen hebben nog een tijdelijk erfpachtrecht dat binnen 10 jaar afloopt en terugvalt naar de gemeente, waarna de grondpositie volledig in handen is van de gemeente. Bij reguliere ontwikkelingen, wordt in zo'n situatie actief grondbeleid gevoerd. In het Keilekwartier zal, gezien de samenwerking met de Keilecoöperatie, onderzocht worden, welke kansen er liggen in nieuwe of andere ontwikkelvormen. Om de verdere ontwikkeling van het Keilekwartier te faciliteren, zal er ter zijne tijd door de gemeente een IVA en grondexploitatie moeten worden geopend. Als de condities al op een eerder moment verbeterd zijn en/of de kans zich voor doet (op projectniveau bijvoorbeeld Brutus), kan het zijn dat onderdelen van het programma al eerder gerealiseerd worden. Dit betekent ook dat er mogelijk eerder een IVA of GREX geopend wordt, hetzij op projectniveau dan wel voor het gehele Keilekwartier.



Weergaven van het feitelijke grondeigendom in het Keilekwartier

'Gebiedscoöperatie' Keilekwartier

In het Keilekwartier vinden momenteel gesprekken plaats tussen de gemeente en de gebiedscoöperatie. De gebiedscoöperatie bestaat uit huurders en tijdelijke/ eeuwigdurende erfpachters. Door de verschillende posities worden deze partijen door de gemeente ook op een verschillende manier benaderd, waarbij voor de gemeente het zwaartepunt ligt bij op de toegevoegde waarde vanuit het sociaal maatschappelijke perspectief.

Financiële haalbaarheidstoets

Er is een globale financiële haalbaarheidstoets gedaan op basis van het programma van Ruimtelijk Raamwerk, de MER. Op dit moment en met de gekozen uitgangspunten, lijkt de beoogde ontwikkeling financieel haalbaar. Tussen nu en 10 jaar kan er veel veranderen en dat maakt de financiële haalbaarheid en de potentiële risico's niet zozeer kwetsbaar maar wel onzeker. Het concrete programma voor de eerste 10 jaar en de daarmee gemoeide investeringen zijn nog in onderzoek. Indien er kansen ontstaan voor de eerdergenoemde experimentele vormen van werken en wonen worden de financiële consequenties

hiervan in kaart gebracht, beoordeeld en afgewogen. Hoe de tijdelijke activering en doorontwikkeling van het Keilekwartier gefinancierd gaat worden, is nog niet bekend. Uitgangspunt is dat de tijdelijke plotontwikkeling kostenneutraal moet worden gerealiseerd. Omdat er op korte termijn in principe nog geen grondexploitatie voor het Keilekwartier geopend wordt, moet er op projectniveau gekeken worden hoe de ontwikkeling van Brutus financieel haalbaar te maken is voor de gemeente. De financiële balans op projectniveau kan daarbij niet los staan van de grondexploitatie op gebiedsniveau, maar de wijze waarop zal verder onderzocht worden.

Vervolg en Besluitvormingsmodel (BRO)

Conform het Besluitvormingsmodel volgt na dit Gebiedsambitiedocument een Masterplan, gevolgd door een Stedenbouwkundig Plan. Omdat de beoogde (door)ontwikkeling van werken en voorzieningen in principe past in het vastgestelde bestemmingsplan M4H en omdat het woonprogramma in principe pas op termijn kan worden gerealiseerd, wordt er op korte termijn nog geen Masterplan opgesteld en geen IVA en GREX geopend. Op de korte termijn wordt er daarom

ook nog geen nieuw planologisch/publiekrechtelijk kader opgesteld voor het gehele Keilekwartier. Mogelijk zijn afwijkingen hierop noodzakelijk. Wat uiteindelijk het juiste moment is om een Masterplan op te stellen moet nog bepaald worden.

In de situatie dat er initiatieven in het gebied ontstaan die passen binnen en een bijdrage leveren aan de geformuleerde ambities op het moment dat er nog geen Masterplan is vastgesteld, wordt voorgesteld om met uitgebreide Nota van Uitgangspunten (NVU Extended) medewerking aan te verlenen. Voor deze initiatieven moet in dit geval ook een eigen publiekrechtelijk kader (omgevingsplan of vergunning omgevingsplan activiteit) worden vastgesteld.

Uitdagingen en onderzoeksvragen

Tijdens het opstellen van het gebiedsambitiedocument is geconstateerd dat er diverse uitdagingen/vragen zijn die de komende jaren onderzocht moeten worden. De belangrijkste zijn:

- In welke vorm de samenwerking van gemeente met zittende partijen in het Keilekwartier verder vorm krijgt en welke rol zij kunnen innemen (co-creatie) bij de verdere vormgeving van ontwikkelingen in het gebied, zoals toekomstige gronduitgifte of tenders, mits passend binnen gemeentelijk beleid, wet- en regelgeving;
- Hoe de verdere activering en doorontwikkeling van het Keilekwartier, zoals de realisatie van betaalbare werkruimten, binnen nu en 10 jaar gefinancierd gaat worden;
- Strategie hoe betaalbare werkruimte op de lange termijn behouden blijft in het Keilekwartier vanuit oogpunt voor ecosysteem in relatie tot

economische bedrijvigheid;

- De ambitie 'het Keilekwartier bouwt voort op de aard van de plek' heeft consequenties voor het te realiseren programma (type bedrijven en te realiseren oppervlaktes). Een verdiepingsslag is noodzakelijk om te kunnen bepalen wat de gevolgen hiervan zijn voor de beoogde programmamix. Dit moet ook op grotere schaal M4H breed onderzocht worden;
- Ook de ambitie om in principe niet te slopen, behoeft een financiële en ruimtelijke verdieping;
- De ambitie 'het Keilekwartier verkiest het delen van voorzieningen boven individueel eigendom' vraagt om regie van de gemeente en de partijen in het gebied. Onderzocht moet worden hoe invulling aan deze regierol kan worden gegeven;
- De ambitie 'het Keilekwartier geeft ruimte aan experimenteren en leren' vraagt om flexibiliteit en omdenken van de gemeente. Het is van belang dat de gemeente zich openstelt voor andere ideeën en de verbinding zoekt met de andere partijen;
- De ambitie 'het Keilekwartier produceert en gebruikt duurzame energie' is van wezenlijk belang voor de doorontwikkeling van het Keilekwartier. Vanwege netcongestie kunnen voor zover nu bekend tot ca. 2032-2035 in de basis geen extra grootverbruiks aansluitingen op het elektriciteitsnet worden gerealiseerd. Een verdiepingsslag op de mogelijkheden voor lokale opwekking en opslag van elektriciteit is noodzakelijk;
- Diverse milieu/omgevingsaspecten (o.a. geluid en geur) vormen op korte termijn een belemmering voor de ontwikkeling van woningen en andere

gevoelige functies. Inzicht in de benodigde maatregelen en hier uitvoering aan geven is noodzakelijk om op termijn de doorontwikkeling te kunnen realiseren.

- De verkeersafwikkeling van het Marconiplein, de Tjalklaan en de aansluiting naar de A20 is een aandachtspunt. Nader onderzoek en maatregelen zijn nodig om het beoogde programma uit het Ruimtelijk Raamwerk te kunnen realiseren en tegelijk het gebied goed bereikbaar te houden;
- Ontwikkelingen in andere deelgebieden hebben invloed op de ontwikkelmogelijkheden in het Keilekwartier. Voorbeelden hiervan zijn het Ferrocomplex in het Galileipark waar evenementen zijn beoogd of het vrijkomen van de percelen van HIWA waarvoor in de toekomst planvorming nog moet worden gemaakt.

Uitvoeringstrategie Omgevingsvisie

De hiervoor geschetste uitdagingen vragen deels om gemeentelijke inzet en investeringen. De eerste basis hiervoor is gelegd in de Uitvoeringstrategie Omgevingsvisie (USOV) en de bijbehorende uitvoeringsagenda. In uitvoeringsagenda is te zien welke ontwikkelingen (met de bij behorende investeringen in mobiliteit, groen en voorzieningen) de komende 2 bestuursperiodes uitgevoerd worden en welke later.

In de Uitvoeringsagenda, behorend bij de Concept Uitvoeringstrategie Omgevingsvisie, is de eerste fase van de ontwikkeling van Marconi- en Keilekwartier onderdeel van de zogenaamde 'robuuste kern'. Dit betekent dat de Gemeente rekening houdt met de noodzakelijke randvoorwaardelijke investeringen

behorend bij de ontwikkeling van de twee deelgebieden in de komende twee collegeperiodes. Deze randvoorwaardelijke investeringen zijn, samen met het te realiseren programma (woningen, bedrijfsruimte etc.) opgenomen in een zogenaamd 'gebiedspakket'. Het gebiedspakket voor Marconi- en Keilekwartier bevat voor het Keilekwartier de volgende relevante onderdelen:

- Ingrepen aan de infrastructuur, conform het Ruimtelijk Raamwerk (2019)
- Realisatie maatschappelijke voorzieningen
- Realisatie warmte-koude-netwerk
- Ophogen maaiveld tbv waterveiligheid
- Maatregelen om de geurcontour van het afval overslagstation aan de Keilehaven te beperken
- Inperken geluidcontour Waal-Eemhaven

De volledige ontwikkeling van het Keilekwartier vraagt op de middellange termijn investeringen in het Marconiplein en de Tjalklaan. Zonder deze investeringen kan in het Keilekwartier niet het volledige programma zoals beoogd in het Ruimtelijk Raamwerk en MER gerealiseerd worden. Tijdige start van planvorming voor aanpassingen aan het Marconiplein en Tjalklaan zijn belangrijk.

Tot slot

De ontwikkelstrategie geeft handvaten voor de ambities in dit document, die gezamenlijk de koers en kaders voor de komende jaren schetsen. Het Gebiedsambitiedocument hoopt zo een duidelijk beeld te schetsen en volop inspiratie te bieden voor het unieke gebied dat dat het Keilekwartier is!



Doorsnede van het Keilekwartier

Bijlagen

- DCMR: RO - Beoordeling Gebiedambitiedocument Keilekwartier

**Gebiedsambitiedocument Keilekwartier
Februari 2026**

