

Ruimtelijk toekomstperspectief Carnisse 2035

Wijk & gemeente Rotterdam

20 september 2022



Dit ruimtelijk toekomstperspectief Carnisse 2035 is ontwikkeld door wijk en gemeente Rotterdam. De Nijl Architecten gaf advies, deed stedenbouwkundig onderzoek, trad op als penvoerder van tekst en tekeningen en produceerde dit rapport.



Bestaande situatie schaal 1:7500



Inhoudsopgave

01 Met de mensen

- Carnisse
- Een nieuwe wijkaanpak
- Sleutelen aan een draaiende motor
- Gemeente en wijk
- Ruimtelijke invalshoek
- Wonen en publieke ruimte
- Opbouw

02 Het verhaal van Carnisse

02.01 Een stadswijk op Zuid

- Plekken
- Statistiek
- Betrokken burgers
- Leefbaarheid
- Trots
- Historie
- Samenhang en schaal

02.02 Wonen en publieke ruimte

- Woningen
- Woonstraten
- Groen
- Verkeer
- Scholen
- Voorzieningen
- Wijkeconomie

02.03 Raamwerk en buurten

- Groter verband
- Raamwerk
- Buurten

03 De stip op de horizon voor 2035

03.01 Een inclusieve wijk

- Welkom
- Structurele aanpak
- Wijkkracht
- Sociale cohesie
- Basis op orde
- Duurzaamheid

03.02 Wonen en publieke ruimte

- Woningen
- Woningverbetering
- Woningdifferentiatie
- Woonstraten
- Groen
- Verkeer
- Scholen
- Voorzieningen
- Wijkeconomie

03.03 Raamwerk en buurten

- Groter verband
- Raamwerk
- Wolphaertbocht en Katendrechtse Lagedijk
- Gruttostraat-Utenhagestraat-Markerstraat en Wielewaalstraat-Carnissesingel
- Roodborststraat-Meester Arendstraat-Bevelandsestraat
- Lepelaarsingel
- Carnisselaan
- Amelandseplein en Urkersingel
- Goereesestraat
- Buurten
- Kop van Carnisse
- Oud Carnisse
- Eilandenbuurt
- Vogelbuurt
- Carnisse Eiland

04 Aan het werk

04.01 Organisatie

- Hergroeperen
- Werken in en met de wijk
- Samenwerking organiseren
- Wijkplatform
- Uitvoeringsprogramma

04.02 Korte termijn

- Niet wachten
- Afval
- Goed huren en verhuren
- Woningen
- Woonstraten
- Groen
- Verkeer
- Voorzieningen
- Wijkeconomie

04.03 Middellange termijn

- Wonen en publieke ruimte
- Lopende programma's
- Lopende projecten
- Haalbaarheidsstudies
- Nieuwe projecten

04.04 Ruimtelijke kaders

- Stadsvernieuwing als culturele opgave
- Structuur
- Buitenruimte
- Bebouwing

Bijlagen

- Bijlage 1. Koppeling thema's werkgroepen aan toekomstperspectief
- Bijlage 2. Inventarisatie parkeerplaatsen en globale parkeerbalans
- Bijlage 3. Overzicht programma wonen
- Bijlage 4. Omgangsvormen gemeente en wijk



Pleinweg



Pleinweg



Wolphaertsbocht



Van Everdijkstraat vanaf Pleinweg



Wolphaertsbocht



Hoek Pleinweg Wolphaertsbocht



Van Oestendestraat



Van Oestendestraat vanaf Wolphaertsbocht



Van Everdijkstraat



Binnenstraat Pleinwegblok



01

Met de mensen

Carnisse

Carnisse is één van de stadswijken op Zuid. Onder de noemer Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) loopt voor deze wijken vanaf 2011 een omvangrijk investeringsprogramma om de sociale situatie van bewoners en het leven op Zuid te verbeteren. Dat gebeurt vanuit drie pijlers, die onderling in samenhang zijn gebracht: school, werk en wonen. Veiligheid en handhaving zijn randvoorwaarden.

Met de pijler wonen werkt NPRZ aan het verbeteren van de woningen en de leefomgeving, zodat mensen graag in de wijk (blijven) wonen. Dat is ook het doel voor Carnisse: fijn wonen in een stabiele wijk. Veilig, gezond, prettig en aantrekkelijk voor huidige en toekomstige bewoners.⁰¹ NPRZ investeert daarom in de volgende opgaven.

- Een aanpak van misstanden in de verhuur en een betere woningtoewijzing.
- Een betere technische staat van de woningen.
- Een grotere differentiatie van de woningen, zodat iedereen in een passende woning kan wonen.
- Een aantrekkelijke leefomgeving, zowel direct rond de woning als in de buurt (groene plekken, voorzieningen, werkruimtes).

Een nieuwe wijkaanpak

Hoewel NPRZ met de beste bedoelingen 'voor' de mensen is opgezet, zijn de programma's en projecten van de pijler wonen in het verleden soms ervaren als 'tegen' de mensen.⁰² Een nieuwe wijkaanpak kiest bewust om de stadsvernieuwing meer 'met' de mensen te doen.

Onder het motto 'meer samenwerking en meer daadkracht' wil de gemeente Rotterdam recht doen aan alle inwoners door de kwaliteit van de woningen te verbeteren, de leefbaarheid van de wijken te vergroten en de stad inclusiever te maken. De gemeente neemt een actieve rol in het vernieuwen van de kwetsbare delen van de stad, samen met bewoners.

01 Deze doelstelling is uitgewerkt in de Omgevingsvisie Rotterdam, De Veranderstad. Werken aan een wereldstad voor iedereen, december 2021, p. 95-105), Carnisse is één van deze focuswijken..

02 Een voorbeeld is het verzet van de bewoners van de Fazantstraat in Carnisse tegen de gemeentelijke aankoop- en sloopplannen, die voor hen uit de lucht vielen.

Participatie is cruciaal.⁰³

Dit ruimtelijk toekomstperspectief Carnisse is een voorbeeld van deze nieuwe fase in de wijkaanpak van Rotterdam. Meer dan voorheen zijn bewoners en ondernemers betrokken bij het opstellen van dit document en de uitwerking van de verschillende opgaves van NPRZ.

Sleutelen aan een draaiende motor

Een bekende stedenbouwkundige vergeleek stadsvernieuwing ooit met het sleutelen aan een draaiende motor. Deze sterke metafoer roept meteen associaties op met drukte, nabijheid en vuile handen. Geen planning op afstand voor een abstracte beleidsopgave, maar heel concreet werken in een bestaande sociale en ruimtelijke situatie. Stadsvernieuwing raakt mensen en mensen worden geraakt door stadsvernieuwing.⁰⁴

Dat sluit aan bij de nieuwe wijkaanpak, waarin de gemeente dichter naar de mensen toe gaat. Zichtbaar en aanspreekbaar in de wijk. Open voor de verschillende snelheden van acties op korte termijn en projecten voor de lange termijn. Met de kunst om verbanden te leggen tussen de sociale beleidsinzet en de ruimtelijke vernieuwingsprogramma's. Niet wachten met doen totdat het denken klaar is, maar denkend doen. En dat met de mensen die het raakt.

Gemeente en wijk

In Carnisse investeert de gemeente in samenwerking met de wijk. Dat gebeurt vanuit de wijk, dicht bij de mensen. Voortbouwend op het netwerk van de wijkmanager, wijknetwerker en stadsmarinier is begin 2021 een bewonersgroep gevormd met een agenderende, coördinerende en organiserende rol in het participatieproces rond het ruimtelijk toekomstperspectief. Deze groep heeft thema's benoemd, die in het najaar van 2021 in aparte werkgroepen met bewoners en gemeentelijke professionals zijn uitgewerkt in ambities voor de langere termijn en acties voor de korte termijn. Voor een koppeling van de thema's en het toekomstperspectief, zie bijlage 1.⁰⁵

03 De nieuwe wijkaanpak is uitgewerkt in de Beleidsbrief Stadsvernieuwing 2.0: Samen met de stad, B&W 13 juli 2021, vastgesteld in de Gemeenteraad. In het recente Coalitieakkoord 2022-2026, Eén Stad, wordt het belang van participatie bevestigd (p. 26)

04 Stadsvernieuwing brengt zelf sociale dynamiek te weeg, zie Altijd nieuw gedoe!, Eelco Visser en Lsa Bewoners, april 2021.

05 Voor het toekomstperspectief zijn twee tussenrapporten uitgebracht. Tussenstand, 9 juli 2021 en Uitkomsten werkgroepen, 29 maart 2022



Toekomstperspectief

'De inrichting van beide stadsstraten wordt verbeterd. Smallere rijbanen, meer ruimte voor fietsers en voetgangers. Waar mogelijk worden de stadsstraten groener: bomenstructuur, boomspiegels, geveltuinen. Ook de uitstraling van de straatwanden wordt verbeterd. Zijtuinen krijgen uniforme erfscheidingen van hoge hagen of tuinmuren met begroeiing. Winkel- en bedrijfsruimten en kopgevels worden opgeknapt. Vergelijkbaar met de KatWol-aanpak worden ook passende functies en goed ondernemerschap gestimuleerd, waaronder zichtbare, laagdrempelige maatschappelijke voorzieningen. Afhankelijk van de plek in de wijk zijn er verschillende accenten. (zie p. 31, impressie Wielewaalstraat)



Toekomstperspectief

'Lepelaarsingel, groene drager van de Vogelbuurt: weelderige groene poort naar het Zuiderpark. De inrichting wordt verbeterd door de verharding te verminderen, het sortiment te verrijken en meer ruimte voor spel en ontmoeten te maken. Ook wordt de relatie met Carnisse Eiland en het Zuiderpark versterkt, bijvoorbeeld door een bruggetje in het verlengde van de Roerdomplaan. (p. 33)

De uitkomsten van de werkgroepen brachten een aantal 'witte vlekken' en dilemma's naar voren, die door de gemeente samen met bewoners (en ondernemers) in een reeks werkbijeenkomsten in het voorjaar van 2022 zijn besproken. De resultaten van de werkgroepen en de werkbijeenkomsten vormen de basis van het ruimtelijk toekomstperspectief. Een eerste versie is in juni 2022 op vier inloopbijeenkomsten aan de wijk voorgelegd. Ook is de eerste versie in verschillende gemeentelijke gremia besproken. De bevindingen daarvan zijn verwerkt in dit document.

Naast de participatie rond het toekomstperspectief worden bewoners en ondernemers ook op andere manieren betrokken, bijvoorbeeld in persoonlijke gesprekken rond ontwikkellocaties of via meer algemene meningspeilingen op sociale media. Daarnaast wordt contact gezocht en bevorderd met tijdelijke voorzieningen en kleinschalige interventies. De nieuwe wijkaanpak betekent dus ook 'breien aan netwerken' en draagt zo bij aan het versterken van sociale cohesie in de wijk.

Ruimtelijke invalshoek

Dit toekomstperspectief heeft een ruimtelijke invalshoek, verbonden met de pijler wonen van NPRZ. Het biedt een kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van Carnisse en de fysieke programma's en projecten die daarvoor nodig zijn. De tijdshorizon is 2035. De focus ligt binnen de wijk. De randen van de wijk maken deel uit van de stedelijke hoofdstructuur van Zuid en hebben eigen ontwikkelingskaders.

Het ruimtelijk toekomstperspectief zet de lopende zaken op een rij, brengt ze met elkaar in verband en voegt nieuwe dingen toe om hiaten te vullen. Het biedt een stip op de horizon voor de ruimtelijke ontwikkeling van de wijk in de komende jaren. Geen blauwdruk, maar een koers die richting kan geven aan lopende én nieuwe programma's, projecten en acties.

De context van de wijkaanpak is volop in beweging. Oude beleidsuitgangspunten zijn niet altijd meer houdbaar, nieuwe kaders en prioriteiten zijn nog in ontwikkeling. De sterke stijging van de woningprijzen is aanleiding voor koerswijzigingen in het woonbeleid. Niet alleen meer sturen op segmenten, maar ook op groepen bewoners die in de knel komen (gezinnen, ouderen, betaalbaarheid, veilige woonsituatie), met mogelijk een grotere rol voor woningcorporaties. Ook wordt momenteel gestudeerd op nieuwe vormen van particuliere woningverbetering, waarbij verbetering van de bouwtechnische staat en verduurzaming structureel worden aangepakt. Daarbij wordt steeds duidelijker dat de eigendomsvorm (veel verschillende particuliere eigenaars en slecht functionerende VVE's) bepalend zal zijn bij de inzet

van instrumenten voor woningverbetering. Overigens zijn er wel meer financiële middelen ter beschikking gekomen.

Wonen en publieke ruimte

De ruimtelijke invalshoek van dit toekomstperspectief laat onverlet dat de gemeente vanuit andere domeinen en programma's volop aan de sociale opgave in Carnisse werkt. Het toekomstperspectief heeft oog voor de verbanden met die sociale opgave. Daarom wordt in dit ruimtelijk toekomstperspectief naast het wonen ook de publieke ruimte naar voren geschoven. De publieke ruimte is een raakvlak tussen de ruimtelijke en de sociale opgave.

Publieke ruimte is het samenspel tussen de openbare ruimte, de routes en verbindingen met de omgeving en de voorzieningen. Het is de ruimte waarin de binding met de wijk vorm kan krijgen in het alledaagse gebruik: een prettige uitloop van je woning, toegang tot voorzieningen die je nodig hebt om 'rond en vooruit' te komen en ruimte voor ontmoeting met gelijkgestemden of vreemden. De sfeer, uitstraling en gebruiksmogelijkheden van de publieke ruimte dragen sterk bij aan de identiteit (en het imago) van de wijk. Daarom is de aanpak van de woningen en de woonstraten alléén te weinig. Ook de aanpak van de publieke ruimte levert een belangrijke bijdrage. Die aanpak is niet alleen een ruimtelijke opgave, maar gaat ook over het situeren en stimuleren van de juiste programma's op de juiste plekken en het zorgdragen voor een uitnodigende relatie tussen gebouwen en openbare ruimte.

Het onderscheid tussen wonen en publieke ruimte komt terug in de ruimtelijke opbouw van de wijk. Daarin is een onderscheid te maken tussen de verschillende buurten en een verbindend raamwerk van lange lijnen en bijzondere plekken.

Opbouw

Het ruimtelijke toekomstperspectief bestaat uit vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 schetst de context van het toekomstperspectief en neemt positie in. Hoofdstuk 2 vertelt het verhaal van Carnisse: de situatie in de wijk, de ruimtelijke opbouw en de verkenning van thema's. Hoofdstuk 3 zet een stip op de horizon voor 2035: de ambitie voor de wijk, de opgave voor de thema's en het ruimtelijk perspectief voor het raamwerk en de buurten. Hoofdstuk 4 maakt de stap van strategie naar uitvoering: organisatie, korte termijn⁰⁶ en middellange termijn.

⁰⁶ Op enkele uitzonderingen na zijn de korte termijn acties inmiddels in gang gezet. Voor enkele prioriteiten is nog geen geld beschikbaar. Er wordt hard gewerkt aan de (project) voorbereidingen hieromtrent, aangezien alle betrokken partijen achter de gewenste inzet staan.



Carnisselaan



Carnisselaan



Hoek Katendrechtse Lagedijk / De Buijserlaan



Ebenhaëzerstraat



Kleinschalige winkels en bedrijvigheid



Robbenoordplein



Hoek Katendrechtse Lagedijk / Zandblokstraat



Quintstraat



Carnisselaan richting Kruizemuntstraat



Toekomstperspectief

‘De ambitie is dat de woonstraten dragers zijn van een aantrekkelijke, veilige, groene woonomgeving. Klimaatadaptief. Uitgangspunt is eenrichtingsverkeer met langsparkeren, zodat er meer ruimte is voor spelen (speelstoepen) en groen (bomen, boomspiegels, beplanting, geveltuinten). Met deze inrichtingselementen kan elke straat een eigen identiteit krijgen, zonder de ruimtelijke samenhang van de wijk te verliezen. (zie p. 29)’

Het verhaal van Carnisse

02.01 Een stadswijk op Zuid

Plekken

Waar begint het verhaal van Carnisse? Dat kan in de Van Swietenhof, een lommerrijke buurttuin om de hoek van Zuidplein, die al lange tijd door en voor bewoners wordt onderhouden. Of bij Koffie en Ambacht, een eigenwijze wijnbar in de Ebenhaëzerstraat, sinds jaar en dag een trefpunt van de buurt en spil in een netwerk van lokale ondernemers. Zomaar twee warme ontmoetingsplekken, ruimtelijke ankers van sociale netwerken in de wijk.

Maar het verhaal kan ook op een andere plek beginnen. In een tentje van een dakloze arbeidsmigrant, verscholen in de dichte begroeiing aan de rand van het Zuiderpark. Of in een tochtig en krap appartement in één van de vele woonstraten, waar een intimiderende verhuurmakelaar te veel vraagt voor te weinig ruimte. Twee koude plekken die onveilig kunnen aanvoelen en samen met dagelijkse zorgen en armoede een voedingsbodem kunnen vormen voor onverschilligheid en ondermijning.

Statistiek

In de statistiek weerklinken de koude plekken. Als de opkomst bij de gemeenteraadsverkiezingen een graadmeter is voor de betrokkenheid van burgers bij hun wijk en stad, dan bungelt Carnisse met 18% onderaan. Uit de cijfers komt naar voren dat in de wijk een bovengemiddelde vraag naar maatschappelijke ondersteuning is. Armoede, schulden, werkeloosheid, laag opleidingsniveau, taalachterstand, lage levensverwachting, drugsproblematiek, huiselijk geweld en een instroom van niet-zelfredzame personen met GGZ-problematieken. Problematiek achter de voordeur.

Ook het wijkprofiel is niet bemoedigend. In deze tweejaarlijkse monitor van leefbaarheid in de Rotterdamse wijken scoort Carnisse laag.⁰¹ Hoewel de fysieke index in het wijkprofiel van 2022 iets is gestegen ten opzichte van twee jaar geleden, zijn de veiligheidsindex en de sociale index gedaald. Maar

01 Voor nadere info over wijkprofielen, zie Wijkprofiel Rotterdam 2022, <https://wijkprofiel.rotterdam.nl>. Zie ook de webfilm Trots op Carnisse, een verslag van bewoners en wijkprofessionals, <https://youtu.be/8hEEOHW1g58>.

wat vooral opvalt is het grote verschil tussen de feitelijke indicatoren en de beleving van bewoners: de mensen die voor het wijkprofiel zijn bevestigd kijken met een sombere blik naar de leefbaarheid in hun wijk. De veiligheidsbeleving onder bewoners van Carnisse is bijna het laagste van heel Rotterdam.

Betrokken burgers

Deze werkelijkheid ontnemt gemakkelijk het zicht op de warme plekken. Toch zijn het juist deze plekken die als eerste naar voren komen als je dichterbij komt, de wijk in gaat en betrokken bewoners en ondernemers spreekt. Dan blijkt er binding te zijn en worden de kwaliteiten van de wijk benoemd: de gunstige ligging in de stad, de nabijheid van het Zuiderpark, het dorpse karakter, de ‘luwe stedelijkheid’.

‘Door de diversiteit in culturen, achtergronden en opleidingsniveau ervaar ik tolerantie in de wijk. Carnisse is voor mij een plek waar je anoniem kunt zijn als je dat wilt en ook zichtbaar kunt zijn als je dat wilt. Een plek waar mensen niet zo snel iets gek vinden. Door die diversiteit is het een levendige wijk, die tegelijk ook rustig is.’

Ook in Carnisse zijn betrokken burgers die zich inzetten voor hun buurt. Kleine of grotere netwerken, bijvoorbeeld rond de Kerk van de Nazarener, Koco, de Kunst en Vliegfabriek, Theater Le Sud de moedergroep uit de Quintstraat of de actiegroep van de Fazantstraat. Deze netwerken zijn aanknopingspunten voor de gemeente om contact te maken met de wijk. Dat gebeurt primair in het kader van een intensieve aanpak gericht op veiligheid en sociale cohesie.⁰² Doelbewust wordt aansluiting gezocht bij bestaande netwerken, worden nieuwe netwerken gestimuleerd en wordt gezocht naar verbinding tussen de verschillende netwerken in de wijk. Ook de participatie bij deze Toekomstvisie maakt deel uit van dit ‘breien’ aan netwerken.

Leefbaarheid

De betrokken bewoners en ondernemers kennen de situatie in Carnisse als geen ander. Ze geven kleur aan de cijfers van de wijkmonitor door verbanden te leggen met de ontwikkelingen in de wijk, zoals bijvoorbeeld de dynamiek aan de onderkant van de woning- en arbeidsmarkt: de sterke toename van huisjesmelkers, de misstanden, uitbuiting en bedreiging van huurders (vaak EU-arbeidsmigranten), de eenzijdige groei van Poolse winkels en de overlast van groepen rondhangende mannen rond deze winkels. Diversiteit is geen probleem, wel zijn er zorgen over wat de wijk aankan.

02 Vanaf zomer 2020 geeft de gemeente Rotterdam extra prioriteit aan het verbeteren van de veiligheid in Carnisse door de inzet van een stadsmarinier. Deze werkt met een klein team vanuit Koco aan het Amelandseplein. Naast veiligheid ligt de focus op het versterken van buurtnetwerken.



Toekomstperspectief

‘In de Vogelbuurt maakt de rijbaan plaats voor een fiets- en wandelpad met brede groene randen en boombeplanting. Deze lommerrijke laantjes leggen de verbinding met de Lepelaarsingel. Zijtuinen krijgen uniforme erscheidingen van hoge hagen of tuinmuren met begroeiing. (Roodborststraat-Meester Arendstraat, zie p. 33)’

Dat geldt ook voor instroom en doorstroom. De relatief goedkope (huur)woningen geven de wijk dynamiek en karakter. Mensen met lagere inkomens herkennen zichzelf in elkaar. De stad heeft zo’n wijk nodig. Maar een te snelle doorstroom leidt tot uitwassen. Mensen verbinden zich niet langer met de wijk en gaan onachtzaam met hun leefomgeving om. De vele verhuizingen werken door in de basisscholen. Klassen wisselen vaak van samenstelling en dat is slecht voor de continuïteit van het onderwijs. De snelle doorstroming wordt in de hand gewerkt door te dure slechte woningen en tijdelijke huurcontracten (of een combinatie daarvan). De wijk is een goede aankomstplek, maar heeft weinig doorgroeimogelijkheden voor mensen die graag willen blijven.

Ook de beleving van de buitenruimte is een factor voor de leefbaarheid. Verkeerd aangeboden of te laat opgehaald afval zorgt voor veel ergernis. De straten en het groen doen schraal en sleets aan. Ze nodigen weinig uit tot verblijf en ontmoeting. Bankjes verdwijnen om overlast te beperken. Als gevolg van bezuinigingen zijn voorzieningen teruggelopen. Minder ontmoetingsplekken, zorgen over sociale cohesie.

Trots

De zorgen gaan samen met liefde voor de wijk: de mensen, de omgeving de plek in de stad. Natuurlijk moet er van alles beter, maar graag in overleg en met behoud van het goede. Want er is trots op de wijk. En die trots is verankerd in de geleefde stad: de geschiedenis van de plek en haar bewoners.

Historie

Carnisse is ontstaan als onderdeel van de gordel van havens en stadswijken voor de huisvesting van havenarbeiders aan de zuidkant van de rivier.⁰³ Voor deze gordel zijn tussen 1903 en 1938 verschillende uitbreidingsplannen gemaakt, die telkens maar gedeeltelijk werden uitgevoerd. Vaak werden in deze plannen bestaande elementen opgenomen, zoals oude dijklinten, polderroutes en particuliere stratenplannen die al voor 1903 waren vergund. Voor Carnisse zijn dat Katendrechtse Lagedijk, de Kromme Zandweg, de Dorpsweg en de verkaveling tussen de Carnisselaan en de Ebenhaëzerstraat. De Wolphaertsbocht was al in het eerste uitbreidingsplan opgenomen als nieuwe verbindingsweg onder de havens langs, parallel aan de oude Katendrechtse Lagedijk. Het grootste deel van Carnisse is echter pas rond de 2e wereldoorlog gebouwd volgens het uitbreidingsplan van Witteveen uit 1938. Dit plan voorzag in groene pleinen en singels voor de geleding van het stadsweefsel. Een belangrijke

⁰³ De historische ontwikkeling van Carnisse in opdracht van de gemeente Rotterdam uitvoerig beschreven. Rotterdam Zuid, cultuurhistorische verkenning Carnisse, Steenhuis Meurs, mei 2018.

aanjager was de aanleg van de Maastunnel en het tunneltracé, waardoor Charlois dichterbij het stadscentrum kwam te liggen.

Om de woningbouw in deze moeilijke jaren op gang te houden, zochten bouwbedrijven en gemeente naar een rationele bouwwijze. De architect Jo van den Broek leverde met drie opeenvolgende plannen de belangrijkste bijdrage: het plan voor de bouwondernemerscombinatie Algemeen Belang (1938), het 1.000 woningenplan (1940) en het 1.900 woningenplan (1940-42, uitvoering tot 1950). Deze plannen bestaan uit woningblokken langs noord-zuid gerichte woonstraten en koppen langs oost-west gerichte straten. De woonblokken zijn opgebouwd uit telkens dezelfde bouwsteen van 13 m, drie verdiepingen op een verdiepte laag met bergingen afgedekt door een kap of plat dak. Per verdieping twee woningen, ontsloten door een trappenhuis in een ‘wisselbeuk’, zodat één woning een extra kamer heeft. Het trappenhuis heeft een vaste plek aan de straat, maar de woonkamer met keuken en balkon kunnen binnen dezelfde bouwstructuur aan beide kanten van de woning liggen. Het leeuwendeel van deze woningproductie is in Carnisse gerealiseerd.

Na de 2e wereldoorlog werd de wijkgedachte leidend voor de verdere stadsuitbreiding van Zuid. De nieuwe uitleg bestond uit duidelijk herkenbare tuinsteden, gescheiden van de oude stadswijken door het nieuwe Zuiderpark. Pal naast Carnisse verrees het nieuwe centrum van Zuid, Zuidplein en Ahoy. Op de overgang naar het Zuiderpark werd Carnisse Eiland ingericht met wijkvoorzieningen.

Schaal en samenhang

De wijk heeft een prettige schaal. In Oud Carnisse, Eilandenbuurt en Vogelbuurt is de bouwhoogte beperkt tot drie bouwlagen met kap of plat dak (ca. 9 m tot aan de goot of daklijst) en zijn de woonstraten relatief breed (ca. 15 m). De bebouwing heeft bovendien een grote homogeniteit, met telkens dezelfde opbouw en hoekoplossingen. Dat geeft de buurten een vriendelijk en harmonieus karakter. Die samenhang is ‘organisch gegroeid’ (Oud Carnisse) of via regelgeving tot stand gebracht (Eilandenbuurt en Vogelbuurt). In Oud Carnisse zijn de bouweenheden klein, met een afwisselend beeld als gevolg. In de Eilandenbuurt en Vogelbuurt zijn de bouweenheden via bouwregels en toezicht van de schoonheidscommissie op elkaar afgestemd tot lange samenhangende straatwanden met doorlopende kappen of platte daken.

Karakteristiek is het onderscheid tussen woonstraten en dwarsstraten. Voor de koppen aan de dwarsstraten komen twee bouwprincipes telkens terug. Bij het ene principe wordt het bouwblok tussen de twee kopgevels gesloten met een lager bouwdeel. Bij het andere principe is het lagere bouwdeel



Toekomstperspectief

‘De schakelplek bij de Kerk van Nazarener wordt benut om de toegang naar het park ruimte te geven en beter te activeren (hertenkamp verplaatsen, ruimte voor buurttuin Groene Oase, meer relatie met Kerk van de Nazarener). De wandeling langs het water krijgt meer continuïteit door een bruggetje aan de westkant van het project ‘wonen in het park’. (p. 33)’

weggelaten, vanwege de rationaliteit van de bouw (geen lastige aansluitingen). Op deze plaatsen is het bouwblok tussen de koppen open, vaak wel met een kleine bedrijfsruimte tegen de kopgevel aan, maar zonder eenduidige erfscheiding tussen de zijtuinen en het openbaar gebied.

02.02 Wonen en publieke ruimte

Woningen

Carnisse telt ca. 6.000 woningen. Het grootste deel daarvan is gebouwd vlak voor en na de 2e wereldoorlog. Over het algemeen zijn dit appartementen in drie bouwlagen, ontsloten door ‘haagse portieken’ of afgesloten trappenhuizen. De woninggrootte varieert globaal tussen 50 en 65 m². Een uitzondering is Oud Carnisse. Het noordelijk deel is begin van vorige eeuw gebouwd en bestaat uit losse panden: (beneden-boven)woningen, soms met een winkel- of bedrijfsruimte op de begane grond. Het zuidelijk deel is tussen de oorlogen tot stand gekomen met min of meer gelijke blokken arbeiderswoningen, indertijd in opdracht van de gemeente gebouwd.

De stadsvernieuwingsoperaties vanaf de jaren zeventig zijn grotendeels aan Carnisse voorbijgegaan, met uitzondering van het zuidelijk deel van Oud Carnisse. Daar zijn de woningen gerenoveerd, vaak ten koste van de historische uitstraling. Ook zijn op tal van plaatsen woningen gesloopt en vervangen voor nieuwbouw. De woningen zijn opgetrokken in dragende wanden van steen, meestal met houten vloeren en gevels in (steens) metselwerk. De technische staat is matig. Vaak is sprake van achterstallig onderhoud, in een enkel geval van slechte funderingen. De meeste woningen zijn niet gerenoveerd, waardoor het kwaliteitsniveau relatief laag is (brandveiligheid, geluidsisolatie, thermische isolatie, vochthuishouding) en de woningen slecht zijn voorbereid op de komende energietransitie.

Vrijwel alle woningen zijn particulier bezit, met veel (kleine) particuliere verhuurders. Woningcorporaties hebben beperkt bezit, met name in het zuidelijk deel van Oud Carnisse (voormalige gemeentewoningen, nu bezit Woonstad) en op enkele plekken in de Eilandenbuurt en Vogelbuurt (Woonbron, tevens ‘wijkcorporatie’ van Carnisse). Op enkele uitzonderingen na zijn de Verenigingen van Eigenaars klein en nauwelijks actief.

De woningprijzen in Carnisse zijn de laatste jaren zeer sterk gestegen (relatief meer dan elders in de stad), maar deze prijzen weerspiegelen niet altijd de (woon)technische kwaliteit van de woningen. De

woningvoorraad blijft kwetsbaar.⁰⁴ Ook is een forse toename te zien van het opkopen van woningen voor particuliere verhuur. Met de recent ingevoerde opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht is dat niet meer mogelijk, maar bestaande verhuurders kunnen nog altijd hun gang gaan. In de wijk zijn veel misstanden in de particuliere verhuur (verkamering en overbewoning, koppeling van huisvesting aan werk, te hoge huren en tijdelijke overeenkomsten, intimidatie). Veel eigenaars hebben, ondanks de waardeestijging van hun woning, nauwelijks financiële middelen voor ingrijpende woningverbetering.

Volgens de criteria van het gemeentelijk beleid heeft Carnisse een eenzijdige en kwetsbare woningvoorraad. In de participatie wordt deze typering (en de koppeling aan maatregelen) niet altijd gedeeld.

Woonstraten

De woonstraten hebben een goede maat in verhouding tot de bouwhoogte. De breedte varieert tussen 15 en 18 meter. De inrichting is over het algemeen sleets en stenig. Vaak is sprake van haaks parkeren, waardoor een brede rijbaan nodig is en een groot deel van de ruimte voor de auto wordt gebruikt. Er blijft dan weinig of geen ruimte over voor speelstoepen, groen en verblijfskwaliteit. Meer ruimte ontstaat in de woonstraten waarin langsparkeren wordt gecombineerd met éénrichtingsverkeer, zodat met een smallere rijbaan kan volstaan.

Groen

De hoofdgroenstructuur valt samen met de lanen, singels en het Amelandseplein. De inrichting is over het algemeen sober en gedateerd, met een weinig uitnodigend karakter. Een deel van de oevers van de Lepelaarsingel is versteend.

Het groen in de woonstraten is beperkt tot bomenrijen, vaak aan één zijde van de straat. Ondanks de beperkte boomspiegels zijn in sommige straten de bomen fors en beeldbepalend. Geveltuintjes komen nauwelijks voor.

Verkeer

Met uitzondering van de Dorpsweg, Pleinweg en Wolphaertsbocht is de gehele wijk een 30-km gebied zonder doorgaand verkeer. Toch wordt op de buurtstraten vaak te hard gereden en is er verwarring over (het ontbreken van) voorrang. Ook is er sprake van sluipverkeer tussen Dorpsweg en Pleinweg, over de buurtstraten en de Goereesestraat. Veel is terug te voeren op de gedateerde inrichting van de buurtstraten met brede rijbanen, zonder fietsstroken of verkeersremmende maatregelen. Andersom zijn

⁰⁴ Volgens de criteria van het gemeentelijk beleid heeft Carnisse een eenzijdige en kwetsbare woningvoorraad. In de participatie wordt deze typering (en de koppeling aan maatregelen) niet altijd gedeeld.



de Dorpsweg en Pleinweg op sommige tijdstippen moeilijk vanuit de wijk te bereiken, vanwege filevorming voor de Maastunnel.

Openbaar vervoer is goed verzorgd. Het Zuidplein is een regionaal knooppunt voor openbaar vervoer met aansluiting op het metronet. Over de Wolphaertsbocht loopt een tramlijn en over de buurtstraten lopen buslijnen. Verbindingen en routes voor langzaam verkeer kunnen op tal van plaatsen beter.

Het parkeren van bewoners en bezoekers gebeurt op straat. Enkele jaren geleden is een vergunningstelsel ingevoerd. De parkeerdruk is relatief hoog. Er is een wachtlijst voor een tweede vergunning. Toch voldoet de parkeersituatie aan het huidige parkeerbeleid. Volgens de normen zijn er voldoende parkeerplaatsen.⁰⁵ Fietsparkeren legt steeds meer druk op de openbare ruimte.

Scholen

In de wijk liggen vier basisscholen: De Wereldwijs (Kop van Carnisse), De Klaver (Klaverstraat) en De Elisabethschool en De Kameleon (Carnisse Eiland, met een vestiging aan de Wielewaalstraat). Voor de laatste school is nieuwbouw in voorbereiding. Nabij Hart van Zuid liggen twee scholen voor voortgezet onderwijs, waarvan het Hoornbeeck College middels stages en opdrachten is aangehaakt op wijkinstellingen.

Voorzieningen

Door centralisatie en bezuinigingen op het maatschappelijk werk zijn er weinig 'zichtbare' maatschappelijke voorzieningen. Het Huis van de Wijk ligt verborgen op een binnenterrein. De ontmoetingsruimte van het ouderencomplex Hannie Dekhuizen op Carnisse Eiland ligt uit de loop. De ontmoetingsruimte in het ouderencomplex Nancy Zeelenberg aan het Amelandseplein, ligt beter, maar heeft een weinig uitnodigend karakter. Sinds kort is op de hoek van de Urkersingel en de Bevelandstraat een (tijdelijk) gemeentelijk informatiepunt gevestigd. Op de hoek van de Lepelaarsingel en de Utenhagestraat ligt een medisch centrum.

De Kerk van de Nazarener en de Laléli moskee vervullen een sociale functie in de wijk, in mindere mate ook het Evangelisch centrum Iglesia di Dios, in het voormalige gebouw van het Leger Des Heils aan de Texelsestraat. De overige religieuze instellingen

lijken weinig binding met de wijk te hebben.⁰⁶ Private voorzieningen komen voorzichtig tot bloei, nieuwe coalities van en met de wijk blijken te werken: KoCo, Fröbel, Koffie & Ambacht, Kunst en Vliegfabriek.

Wijkeconomie

Langs de stadstraten liggen veel kleine winkel- en bedrijfsruimtes. Ook langs de Wolphaertsbocht en Katendrechtse Lagedijk, uitwaaiend naar de zijstraten, zoals de Carnisselaan en de Ebenhaëzerstraat. Het gebruik van deze ruimtes is wisselend. Op enkele plekken winkels voor dagelijkse boodschappen, soms een café of snackbar, vaak zakelijke dienstverlening. De 'echte' winkelconcentraties liggen aan de rand van de wijk, Hart van Zuid en de winkeldriehoek op de hoek van de Katendrechtse Lagedijk en de Pleinweg. Toch zijn de kleine winkel- en bedrijfsruimtes belangrijk voor de levendigheid en de sfeer in de wijk. Ook bieden ze (betaalbare) ruimte voor ondernemerschap en (nieuwe) initiatieven, die aansluiten bij het dagelijks leven in de wijk. Uitstraling, beheer en gebruik kunnen vaak beter.

02.03 Raamwerk en buurten

Groter verband

Carnisse maakt deel uit van de gordel van stadswijken onder de havens. Toch heeft Carnisse duidelijke randen. In het noorden de Pleinweg, in het oosten Hart van Zuid, in het zuiden het Zuiderpark en in het westen de Dorpsweg. In het noordwesten raakt Carnisse aan de Maashaven, de Maastunnel en de toekomstige Cultuurcampus.

Stuk voor stuk zijn deze randen onderdeel van de ruimtelijke hoofdstructuur van Zuid. De stad ligt om de hoek van de wijk. Lange lijnen lopen buiten de grenzen van de wijk door en zorgen voor een fijnmazige verbinding van Carnisse met Oud Charlois, Tarwewijk en Hart op Zuid (oost-west) of tussen de wijk en het Zuiderpark (noord-zuid). De oversteekbaarheid voor fietsers en voetgangers van de Dorpsweg en Pleinweg is matig.

Raamwerk

De opeenvolgende uitbreidingsplannen hebben Carnisse een heldere ruimtelijke structuur gegeven.

De Wolphaertsbocht en de Katendrechtse Lagedijk 'snijden' door de noordwesthoek van de wijk. Ze hebben een fijnmazige mix aan functies, die op

⁰⁶ Momenteel inventariseert de gemeente in gesprek met de verschillende instellingen het gebruik, de wisselwerking met de wijk en de toekomstverwachting van de kerken en andere religieuze instellingen. Op basis van deze inventarisatie wordt een (vastgoed) strategie voor programmatische samenwerking en meervoudig gebruik ontwikkeld.

⁰⁵ Voor het parkeerbeleid, zie Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018. Voor een inventarisatie van parkeerplaatsen, zie bijlage 2.



Toekomstperspectief

'Het Robbenoordplein is een schakelplek tussen Wolphaertsbocht, Katendrechtse Lagedijk en Lepelaarsingel. Er zijn kansen voor een betere ruimtelijke structuur en betere publieke ruimte. (...)

Het gemengde karakter van de Wolphaertsbocht en Katendrechtse Lagedijk, op sommige plekken uitwaaiend naar de achterliggende straten, is uitgangspunt (p. 31 / 47).'



sommige plekken uitwaaiert naar de achterliggende straten en zich bij de Pleinweg verdicht tot een buurtwinkelcentrum. In deze zone is de overgang van stad naar wijk voelbaar. De Wolphaertsbocht met tram en doorgaand verkeer is onmiskenbaar stedelijk, terwijl de Katendrechtse Lagedijk meer een dorpse sfeer heeft. Twee plekken schakelen tussen deze sferen, tussen stad en wijk. Dat zijn het Robbenoordplein en de Zandblokstraat. Deze schakelplekken liggen in het verlengde van de Lepelaarsingel en de Carnisselaan en fungeren daarom ook als ‘toegangsportalen’ naar de wijk. Het Robbenoordplein komt als schakelplek minder goed tot zijn recht door het gebrek aan ruimtelijke begrenzing en de rommelige inrichting.

De oost-west lijnen zijn buurtstraten met een ontsluitingsfunctie en (kleinschalige) buurtvoorzieningen: Gruttostraat-Utenhagestraat-Markerstraat en Wielewaalstraat- Carnissesingel. Beide lijnen lopen langs groene pleinen: Amelandseplein en Nachtegaalplein (net buiten Carnisse in Oud Charlois). Langs de oost-west lijnen liggen open koppen, soms met lage tussenbouwen. Vaak zijn er kleine winkel- en bedrijfsruimten, wisselend gevuld en met een matige staat van onderhoud. Soms ontbreken eenduidige erfscheidingen en is het meteen rommelig, zoals bijvoorbeeld aan de noordzijde van de Markerstraat of langs de Wielewaalstraat. Dat doet afbreuk aan het beeld van de wijk.

De noord-zuid lijnen zijn groene lanen of singels die de wijk met het Zuiderpark verbinden: Lepelaarsingel, Carnisselaan, Urkersingel en Goereeseestraat. De waterstructuur geeft sfeer en bindt wijk en park samen. De inrichting van de noord-zuid lijnen is vaak gedateerd, met relatief veel verharding. Ook komt de verbinding met het Zuiderpark niet altijd goed uit de verf (onderbroken zichtlijnen en looplijnen, geknepen profiel), met name bij de Carnisselaan, Urkersingel en Goereeseestraat. Een voorbeeld is de schakelplek bij de Kerk van de Nazarener. De hekken van het hertenkamp isoleren het kerkgebouw en knippen het profiel van de Urkersingel.

Het Amelandseplein is een klein wijkpark, vergelijkbaar met het Karel de Stouteplein en het Nachtegaalplein. De inrichting met een rustige randzone en een open midden biedt ruimte voor diverse activiteiten. Aan de noordkant is het park minder goed toegankelijk door de brede rijbaan en het ontbreken van een trottoir. Vanaf het Amelandseplein lopen secundaire verbindingen naar de Tarwewijk via de Amelandsestraat en Texelsestraat. Een andere secundaire verbinding met het Amelandseplein is de lijn Roodborststraat-Meester Arendstraat-Bevelandsestraat.

De lange lijnen en bijzondere plekken vormen het ruimtelijk raamwerk van Carnisse. Dit raamwerk zorgt voor de verbindingen met de omgeving en geeft kwaliteit aan het wonen (groen, voorzieningen, loop- en fietsverbindingen). Het is een identiteitsdrager van de wijk.

Buurten

In Carnisse zijn vijf buurten te onderscheiden, elk met een eigen karakter. De buurten hebben een historisch gegroeide samenhang met specifieke ruimtelijke kenmerken. Ze lijken ‘losjes over het raamwerk’ te liggen. De lijnen van het raamwerk kunnen dwars door de buurten heenlopen, maar vormen op andere plekken juist de randen ervan.

- De Kop van Carnisse. Een klein ‘eiland’ in de stad met een gemengd karakter, ingesloten door stedelijke infrastructuur.
- Oud Carnisse. Een ‘dorp in de stad’ door de kleinschalige bouweenheden en fijnmazige functiemenging, met name in het noordelijk deel. Relatief veel corporatiewoningen in het zuidelijk deel. De buurt wordt opgespannen door de Carnisselaan en de Ebenhaëzerstraat. In de stadsvernieuwingsperiode zijn delen van dit gebied vernieuwd.
- Eilandenbuurt. Het gebied rondom het Amelandseplein, dat voor een groot deel volgens het plan voor de bouwondernemerscombinatie Algemeen Belang en het 1.000 woningenplan tot stand is gekomen.
- Vogelbuurt. Het gebied aan weerszijden van de Lepelaarsingel, dat volgens het 1.900 woningenplan tot stand is gekomen.
- Carnisse Eiland. Een groen gebied met voorzieningen tussen de Carnissesingel en het Zuiderpark. Dit gebied keert zich wat af van de wijk door de scheidende werking van de bebouwing langs de Carnissesingel en het ontbreken van overzichtelijke routes tussen wijk en park.



Markenstraat



Texelsestraat



Hoek Walcheresestraat / Markenstraat



Terschellingestraat



Flakkeesestraat



Amelandseplein



Pleinweg



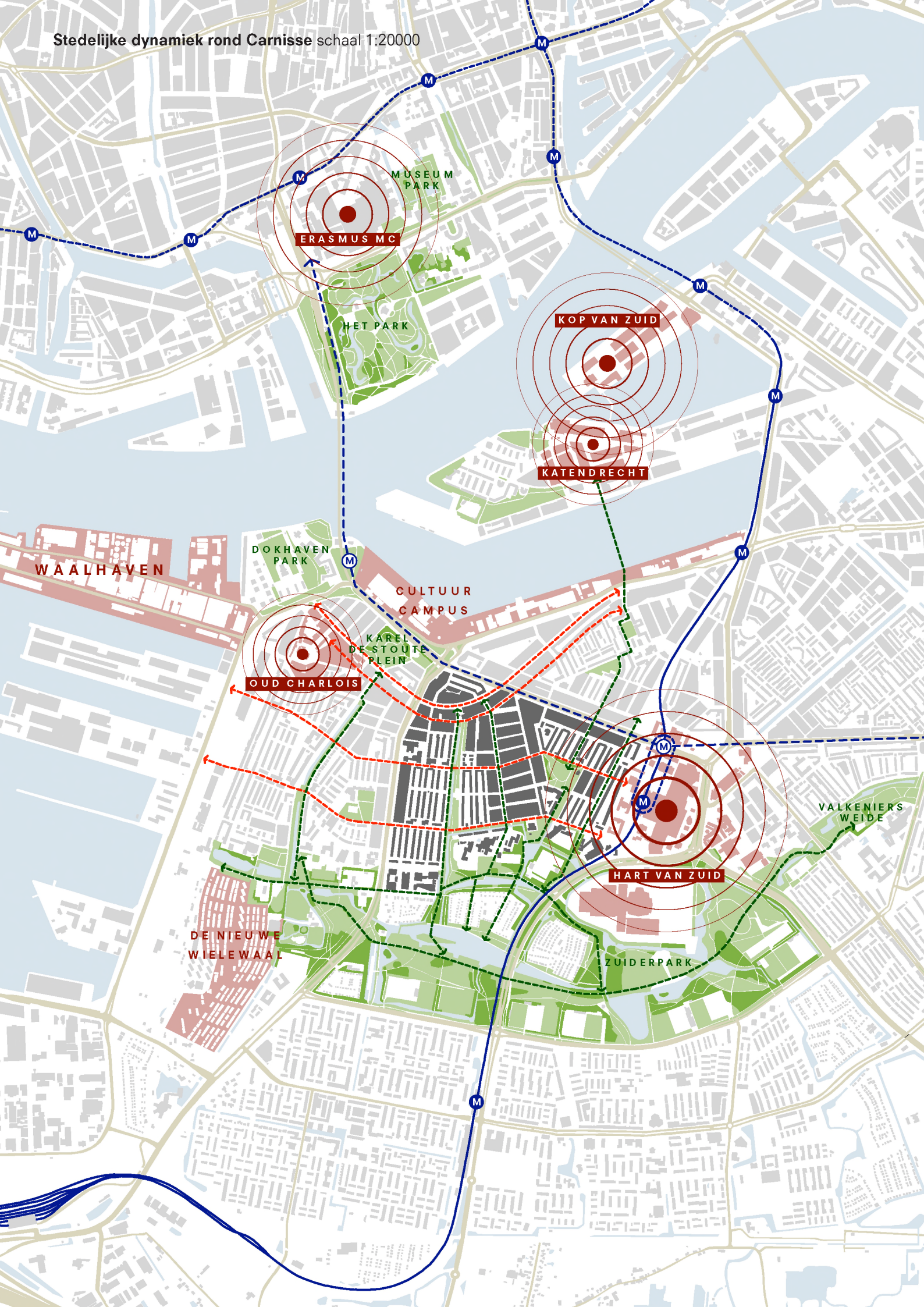
Amelandsestraat



Carnissesiingel



Goereesestraat



03

De stip op de horizon voor 2035

03.01 Een inclusieve wijk

Welkom
In 2035 is Carnisse een inclusieve wijk. Iedereen is welkom. Iedereen voelt zich thuis en uitgenodigd om zich te ontplooien en te (blijven) wonen. Het karakter van Carnisse is uitgangspunt voor de verbetering van de wijk. Want verbetering is nodig om de leefbaarheid te vergroten en in de toekomst te bestendigen.

Carnisse behoudt haar 'luwe stedelijkheid', het dorpse karakter met ruimte voor diversiteit en instroom van nieuwe bewoners. Wel met een goed evenwicht tussen rust en reuring, met meer binding in de eigen buurt en met meer mogelijkheden voor groei in de wijk. Een prettige, groene, stabiele wijk met stedelijke voorzieningen en het Zuiderpark om de hoek.

En die aantrekkingskracht neemt in de toekomst alleen maar toe. Rondom de wijk zal de stedelijke dynamiek toenemen, onder meer door de uitbouw van Hart van Zuid, de komst van de Cultuurcampus rond de Maashaven en de transformatie van het noordelijk deel van de Waalhaven. Hoogwaardig openbaar vervoer zal de stedelijke knooppunten rond het stadscentrum op Noord en Zuid met elkaar verbinden: een lus vanaf de Erasmusuniversiteit, via Feyenoord City, Hart van Zuid, Cultuurcampus, Erasmus MC naar Rotterdam Centraal.⁰¹

Structurele aanpak
De verbetering van Carnisse vraagt een lange adem. Dit ruimtelijk toekomstperspectief heeft 2035 als horizon. Op de korte termijn gaat het om de aanpak van de dagelijkse zorgen (veiligheid, leefbaarheid, beheer). Op de middellange termijn zijn structurele verbeteringen van het wonen en de publieke ruimte nodig. NPRZ investeert in deze structurele verbeteringen.

- Een aanpak van misstanden in de verhuur en een betere woningtoewijzing (basis op orde).
- Een betere technische staat van de woningen.

⁰¹ De verbinding tussen deze stedelijke dynamiek en de toekomst van de stadswijken op Zuid, waaronder Carnisse, staat centraal in een nieuw verhaal over Zuid. Zie Opgavenverkenning Zuid Werken aan hernieuwd perspectief, gemeente Rotterdam, maart 2021.

- Een grotere differentiatie van de woningen, zodat iedereen in een passende woning kan wonen.
- Een aantrekkelijke leefomgeving, zowel direct rond de woning als in de buurt (groene plekken, voorzieningen, werkruimtes).

In de komende tien jaar kan er veel gebeuren. Daarom is het van belang om de ambities voor de wijk te formuleren. Zo'n stip op de horizon geeft richting aan de acties, programma's en projecten die in gang zijn gezet of die in komende jaren nog worden opgezet.

Wijkkracht
Werken aan een beter Carnisse betekent werken in een bestaande context, zowel sociaal als ruimtelijk. Stap voor stap werken aan de verbetering van de situatie, vanuit de kracht die er is. Carnisser trots. Wijkgericht en domein overstijgend, met oog voor de impact van stadsvernieuwing op de sociale dynamiek in de buurt zelf.⁰²

Sociale cohesie
De verbetering van Carnisse begint bij de bewoners. De gemeente stelt zich daarbij op als 'goede buurman'.⁰³ Voor veel bewoners is het niet vanzelfsprekend om de weg naar de overheid te vinden. Daarom is het belangrijk dat gemeentelijke diensten beschikbaar, zichtbaar en toegankelijk zijn en dat ze een persoonsgerichte aanpak kennen. Speciale aandacht is er voor het bereiken van arbeidsmigranten, die lang niet altijd bij de gemeente zijn geregistreerd. Ook is er oog voor de toename van sociaal isolement onder ouderen en de groeiende behoefte aan ondersteuning van deze groep.

Door het bundelen van krachten van bewoners, gemeente en wijkpartijen worden bestaande netwerken versterkt. Zo worden sociale cohesie en weerbaarheid gestimuleerd. Voorzieningen worden beter benut en waar nodig uitgebreid. De gemeente heeft een belangrijke rol om partijen, programma's en voorzieningen slim aan elkaar te verbinden en de voorzieningen zo zichtbaar en toegankelijk mogelijk te maken. Daarbij worden bestaande ontmoetingsplekken gekoesterd en nieuwe ontmoetingsplekken bevorderd.

Basis op orde
Een gemeentelijke taak. De extra aandacht voor schoon, heel en veilig in Carnisse blijft zolang

⁰² Zie bijvoorbeeld enkele recente pleidooien voor een bredere wijkaanpak Toegang tot de stad, Raad voor de leefomgeving en infrastructuur, september 2020 of Verkenning van de rechtvaardige stad, Simon Franke / Wouter Veldhuis, juni 2018.

⁰³ Ontleent aan het motto van de betrokkenheid van de burgemeester bij Carnisse in de periode 2020-2022.

‘In 2035 is Carnisse een inclusieve wijk. Iedereen is welkom. Iedereen voelt zich thuis en uitgenodigd om zich te ontplooiën en te (blijven) wonen. Het karakter van Carnisse is uitgangspunt voor de verbetering van de wijk. Want verbetering is nodig om de leefbaarheid te vergroten en in de toekomst te bestendigen.’



Wonen



Publieke ruimte

dat nodig is. Naast goede afvalinzameling wordt gewerkt aan gedragsverandering bij bewoners en ondernemers. De aanpak van ondermijnende criminaliteit wordt doorgezet. Waar nodig wordt veiligheid verbonden met zorg. Ook de aanpak van misstanden in de particuliere verhuur blijft zolang dat nodig is. In het kader van het actieplan Goed Huren en Verhuren treedt de gemeente op als ‘marktmeester’. Huurders en verhuurders worden aangesproken op wat moet en wat kan. Voorlichting, ondersteuning en als het echt niet gaat, handhaving.

Bewoners van Carnisse hebben recht op een goede verhuurder. Dat betekent dat woningen worden verhuurd met een goed huurcontract en bijbehorende vergunningen. Het houdt ook in dat er eerlijke huren worden gevraagd die volgens het puntensysteem worden berekend. En het betekent dat woningen goed worden beheerd en onderhouden. Misstanden zijn onacceptabel. Andersom moeten huurders zich als goed huurder gedragen. Dat betekent onder andere dat ze de huur op tijd betalen, geen overlast veroorzaken en zorg dragen voor de woningen. De woningen mogen niet voor illegale doeleinden worden gebruikt.

De gemeente voert een actieve lobby bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voor betere regelgeving om misstanden op de verhuurmarkt aan te kunnen pakken. Zo is inmiddels mogelijk om gebieden aan te wijzen waar het niet meer is toegestaan woningen te kopen voor verhuur (opkoopbescherming).⁰⁴ Carnisse is één van die gebieden. Daarnaast ligt de Wet Goed Verhuurderschap ter goedkeuring bij de Tweede Kamer. Deze wet heeft betrekking op het tegengaan van discriminatie en intimidatie en het verplichten van een schriftelijk huurcontract. De gemeente krijgt de mogelijkheid om voor specifieke gebieden een verhuurvergunning in te voeren, zodat de huurprijzen in lijn met het woningwaarderingssysteem kunnen worden gebracht.

Goed functionerende Verenigingen van eigenaars zijn een voorwaarde om het beheer en onderhoud van de woningen op orde te krijgen. Daarom wordt extra ingezet op het activeren en organiseren van VVE’s.

Duurzaam

Voor de middellange termijn is duurzaamheid een belangrijk thema voor de verbetering van de wijk. Dit betreft energietransitie en klimaatverandering, twee ontwikkelingen die verbonden zijn met de aanpak van de woningen en woonstraten.

Energietransitie staat voor het verminderen van het gebruik van fossiele brandstoffen, ofwel ‘van het

⁰⁴ De opkoopbescherming geldt niet voor woningen die al langer dan zes maanden werden verhuurd voordat de wet in werking trad.

gas af’. Dat betekent dat er nieuwe warmtebronnen moeten worden gebruikt. Dat kan collectief met een warmtenet of individueel met een warmtepomp.⁰⁵ In alle gevallen is het wenselijk om de warmtevraag te beperken door de woningen beter thermisch te isoleren. Dat is gunstig voor de woonlasten.

Voor alle nieuwe woningen in Rotterdam geldt een aansluitplicht op het warmtenet (restwarmte uit de haven). Voor de bestaande woningen is nog geen besluit genomen of dit net wordt aangelegd. Er zijn veel argumenten voor aanleg: de hoge woningdichtheid, de mogelijkheid om ook woningen aan te sluiten met minder goede thermische isolatie, de koppeling met herinrichting van de woonstraten.

Een effect van klimaatverandering is meer extreme weersomstandigheden, zoals hevige neerslag met veel wateroverlast of opwarming tijdens langdurige hete periodes.⁰⁶ De huidige woonomgeving met grotendeels verharding is niet goed voorbereid op deze omstandigheden. Hevige regenbuien zijn gebaat bij tijdelijke bergingsmogelijkheden in de straat en vertraagde afvoer via groene daken op woningen, open bestrating of groenvakken. Ook opwarming wordt getemperd door minder verharding en meer groen: schaduwrijke bomen, beplanting, geveltuinen e.d. Daarom is het wenselijk om de buitenruimte in Carnisse zoveel mogelijk te ‘ontharden’ en groener in te richten.

Een groenere buitenruimte draagt bij aan een gezondere leefomgeving: minder fijnstof, beter klimaat, meer aanleiding voor verblijf en ontmoeting. Zo’n ontwikkeling sluit aan bij de geleidelijke verandering in mobiliteit in de steden. Meer gebruik van fiets, openbaar vervoer en deelauto’s, minder eigen auto’s en parkeerbehoefte. Dat komt de veiligheid en gezondheid in de wijk ten goede.

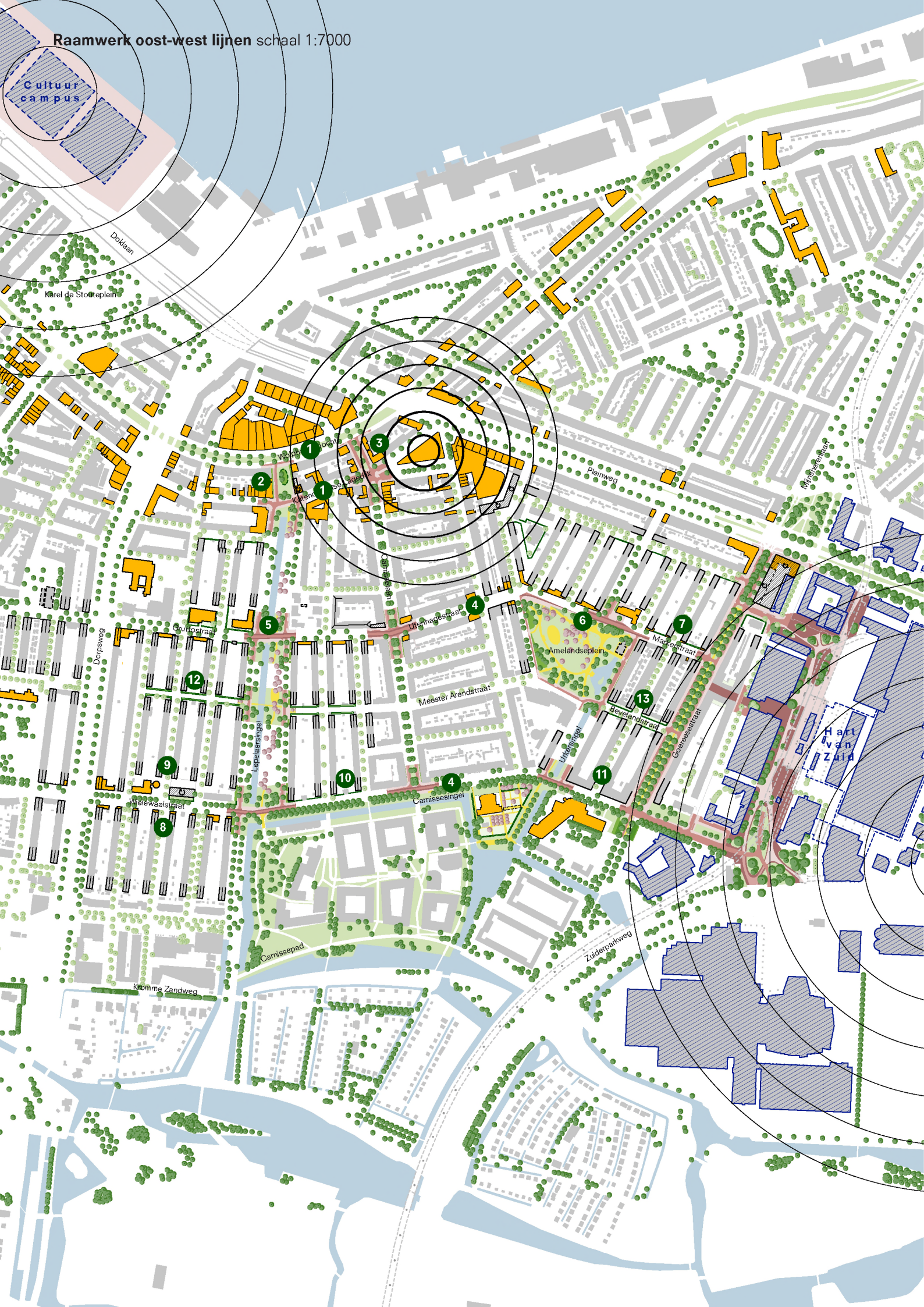
03.02 Wonen en publieke ruimte

Woningen

De ambitie is dat iedereen in een goede en passende woning kan wonen. Dat geeft rust en biedt een basis voor buurtbinding, scholing en werk. Dat vraagt structurele verbetering van de woningvoorraad, gericht op de huidige en toekomstige woningbehoefte. Met lopende en

⁰⁵ Een warmtenet biedt een hoge temperatuur systeem, bijvoorbeeld stadsverwarming met restwarmte van de industrie. Een warmtepomp heeft een lage temperatuur systeem, zodat thermische isolatie een voorwaarde is.

⁰⁶ Voor de Rotterdamse aanpak van klimaatverandering, zie Rotterdams Weerwoord, klimaatopgaven in kaart, Gemeente Rotterdam 2021, en de gelijknamige website <https://rotterdamsweerwoord.nl>.



nieuwe programma's en projecten wordt ingespeeld op die woningbehoefte. Daarbij worden kansen voor verbetering van de ruimtelijke structuur benut. Soms kan dat ook sloop en nieuwbouw betekenen. De projecten voor nieuwbouw sluiten aan bij het karakter en de schaal van de wijk. Ze komen in overleg met bewoners tot stand en leiden niet tot verdringing. Waar nodig helpt de gemeente bij herhuisvesting. Ook is het wenselijk dat wijkbewoners voorrang krijgen als passende woningen beschikbaar komen.

Structurele verbetering van de woningvoorraad bestaat uit woningverbetering en woningdifferentiatie. Naast aanpak van de particuliere voorraad zal de gemeente ook afspraken maken met de woningcorporaties over de aanpak van hun bezit in Carnisse. Het perspectief is dat in 2035 ca. 60% van de woningvoorraad in de wijk 'toekomstbestendig' is. Ca. 700 woningen zijn al van goede kwaliteit. De woningcorporaties verbeteren ca. 1.100 woningen. 1.000 woningen worden met particuliere woningverbetering aangepakt. Daarnaast worden ca. 1.200 nieuwe woningen gerealiseerd, waarvoor ca. 600 woningen worden gesloopt of samengevoegd. Voor een overzicht van het programma wonen, zie bijlage 3.

Woningverbetering

Een goede woning is een veilige woning met een gezond binnenklimaat, bij voorkeur met goede thermische isolatie. Achterstallig onderhoud, loden waterleidingen en brandgevaarlijke situaties moeten worden aangepakt. Vloeren, daken en gevels zullen zoveel mogelijk worden geïsoleerd. Daarbij wordt het oorspronkelijk karakter van de straatgevels zoveel mogelijk behouden of hersteld. Het renovatieniveau zal verschillend zijn, afhankelijk van de bouwkundige

staat en de beschikbare middelen. In Carnisse zijn weinig grote partijen waarmee de gemeente afspraken kan maken over woningverbetering. De vele particuliere eigenaars zijn in principe zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en de verbetering van hun woning. De gemeente kan wel een stimulerende en regulerende rol spelen. Dat gebeurt op verschillende manieren.

Een lichte vorm is voorlichting en hulp bij onderhoud. VVE010 biedt informatie en richt zich op het activeren en organiseren van kwetsbare VVE's.⁰⁷ Vanuit het programma Steigers op Zuid wordt het wegwerken van achterstallig onderhoud gestimuleerd (kleine subsidiebedragen).

Een zwaardere vorm is particuliere woningverbetering, gebiedsgericht georganiseerd door de gemeente. Met deze aanpak worden eigenaars actief benaderd met een aantrekkelijk aanbod (subsidies en financiering), en krijgen weigeraars een aanschrijving. Randvoorwaarde is dat de beheersituatie voor de toekomst op orde wordt gebracht (functionerende VVE's met opbouw van een onderhoudsfonds). Deze aanpak wordt momenteel samen met bewoners en eigenaars uitgewerkt en uitgeprobeerd in de Fazantstraat en het noordelijk deel van Oud Carnisse. Daarbij wordt ook onderzocht of woningen kunnen worden vergroot, bijvoorbeeld door uitbouwen of het benutten van zolders. Na evaluatie van de eerste resultaten zal deze aanpak worden voortgezet in andere delen van de wijk.⁰⁸ Doelstelling voor 2035 is de verbetering van 1.000 woningen, mits voldoende financiële middelen beschikbaar komen.

Woningdifferentiatie

Een passende woning is een woning die aansluit bij de huishoudenssamenstelling en levensfase van de bewoner. De wijk wordt stabiel als mensen hun levensloop in de wijk kunnen voortzetten, binnen hun opgebouwde netwerk. Dat vraagt een betere en meer diverse woningvoorraad, waaronder meer grotere woningen en meer eigenaar-bewoners.

Uit recent onderzoek komen voor Carnisse de volgende groepen bewoners naar voren, die onvoldoende worden bediend met het huidige

Legenda raamwerk oost-west lijnen

- 01 Wolphaertsbocht / Katendrechtse Lagedijk, KatWol-aanpak
- 02 Schakelplek Robbenoordplein, verbetering inrichting, ontwikkellocatie
- 03 Schakelplek Zandblokstraat, verbeteren inrichting
- 04 Verbeteren buurtstraten, smallere rijbaan, ruimte voetganger en fiets
- 05 Gruttostraat / Utenhagestraat, beheer en afbouwen hoek Carnisselaan
- 06 Koppen Amelandseplein, verbeteren bedrijfsruimten, erfscheidingen en kopgevels
- 07 Markerstraat, verbeteren erfscheidingen
- 08 Wielewaalstraat, beheer met accent op ateliers en buurtvoorzieningen
- 09 Hergebruik Kameleon, doortrekken Fazantstraat, nieuwbouw woningen
- 10 Carnissesingel, beheer en verbeteren erfscheidingen
- 11 Carnissesingel, nieuwe koppen (project Urkersingel)
- 12 Roodborststraat / Meester Arendstraat, herinrichting lommerrijke laantjes
- 13 Bevelandselaan, groene erfscheidingen / tuinmuren, bedrijfsruimten bij woningen

⁰⁷ VVE010 is opgericht door de gemeente Rotterdam en enkele woningcorporaties. Hoofddoel is het activeren van kwetsbare VVE's en hen helpen bij duurzaam woningonderhoud. <https://www.vve010.nl>.

⁰⁸ De gemeente ontwikkelt momenteel een afwegingskader voor verschillende vormen van particuliere woningverbetering, gebaseerd op een waaier van criteria en indicatoren. Dat begint met de selectie van gebieden en locaties waar aanpak nodig is, gevolgd door het stellen van prioriteiten, het afwegen van instrumenten, participatie en het uitwerken van een specifieke aanpak voor een specifieke plek.



woningaanbod.⁰⁹ De passende woningen voor deze groepen bewoners zullen voor een deel ook in de sociale huursector nodig zijn. Dat betekent een grotere rol van woningcorporaties in Carnisse.

Ouderen. Een groot deel van de ouderen (65+) woont in een appartement zonder lift, omdat er weinig ander aanbod is in Carnisse. Wel is er behoefte aan kleinschalige wooncomplexen in de wijk, met name voor bewoners met een bescheiden inkomen. Doelstelling voor 2035 is 200-300 lift-ontsloten appartementen in de sociale huur en 50-75 appartementen in het middensegment.

Gezinnen / sociale stijgers. Uit onderzoek blijkt dat Carnisse een relatief grote uitstroom van sociale stijgers kent.¹⁰ Vaak zijn deze mensen op zoek naar een betere of grotere woning. Rotterdam hanteert voor gezinswoningen een minimum oppervlak van 85 m2 (grondgebonden of appartement). Ongeveer 40% van de gezinnen in Carnisse woont in een kleinere woning. Doelstelling voor 2035 is 500-600 extra gezinswoningen in verschillende segmenten, betaalbaar voor bewoners uit de wijk.

Jongeren. Deze groep is nu vaak aangewezen op de particuliere huursector met tijdelijke huurcontracten en relatief hoge huurprijzen. Dat draagt niet bij aan een prettige, veilige leefsituatie. Jongeren tot 23 jaar zijn vanwege betaalbaarheid en hoogte van huurtoeslag afhankelijk van corporatiewoningen tot de kwaliteitskortingsgrens. Jongeren boven de 23 jaar kunnen gebruik maken van particuliere huurwoningen, mits deze gereguleerd zijn binnen het beleid Goed Huren en Verhuren.

⁰⁹ Zie het onderzoek van Springco en Rebel, Het NPRZ woonprogramma. Wooncarrière voor sociale stijgers in Rotterdam Zuid, 6 april 2022. Deze uitkomsten komen overeen met een digitale raadpleging van de wijk in februari en maart 2022, 50 reacties.

¹⁰ Meer dan twee derde van de sociale stijgers in Carnisse, Tarwewijk en Oud Charlois verhuist naar andere delen van Zuid of elders. Zie OBI monitor wonen 2021.

Legenda raamwerk noord-zuid lijnen

- 01 Lepelaarsingel, verbetering inrichting
- 02 Versterken relatie Carnisse Eiland (bruggetje Roerdomplaan)
- 03 Schakelplek Robbenoordplein, verbetering inrichting, ontwikkellocatie
- 04 Carnisselaan, verbetering inrichting, meer continuïteit
- 05 Schakelplek Zandblokstraat, verbeteren inrichting
- 06 Schakelplek Kerk van Nazarener, toegang naar het park (buurttuin)
- 07 Urkersingel, verbetering inrichting, nieuwbouw aan singel
- 08 Amelandseplein, versterken publiek karakter (voorzieningen)
- 09 Goereesestraat, verbetering inrichting, brede groene middenberm
- 10 Toegang 'wonen in het park', verbeteren relatie park
- 11 Gooilandsesingel, autoluwe centrale verblijfsruimte Hart van Zuid
- 12 Zuidenwijdsestraat en Carnissesesingel aansluitpunten Hart van Zuid
- 13 Schakelplek Carnisse Poort naar Annie M.G. Schmidtplein

Woonstraten

De ambitie is dat de woonstraten dragers zijn van een aantrekkelijke, veilige, groene woonomgeving. Klimaat adaptief. Uitgangspunt is eenrichtingsverkeer met langsparkeren, zodat er meer ruimte is voor spelen (speelstoepen) en groen (bomen, boomspiegels, beplanting, geveltuinen). Met deze inrichtingselementen kan elke straat een eigen identiteit krijgen, zonder de ruimtelijke samenhang van de wijk te verliezen. Waar mogelijk wordt de herinrichting van de woonstraten gecombineerd met rioolvervanging of particuliere woningverbetering.

Er worden geen parkeerplaatsen toegevoegd in de wijk. In de loop van de tijd zal de parkeerbehoefte dalen. De geleidelijke verandering in mobiliteit (minder autobezit, meer gebruik van andere vervoersvormen) sluit mooi aan bij de stapsgewijze herinrichting van de woonstraten.¹¹

Groen

De ambitie is de groenste en mooiste wijk van Rotterdam te zijn. Het Zuiderpark is een belangrijke kwaliteit voor de wijk en blijft ook in de toekomst zoveel mogelijk intact. De groene sfeer van het Zuiderpark dringt ver door in Carnisse. Dat stelt een dubbele opgave. Op de eerste plaats het verder vergroenen en verrijken van de lanen, singels en het Amelandseplein. Meer sfeer en beleving, meer ruimte voor ontmoeten en verblijven, betere speelplekken, meer biodiversiteit. Op de tweede plaats betere verbindingen tussen wijk en Zuiderpark. Meer ruimtelijke continuïteit en overzichtelijke routes.

Verkeer

De ambitie is een veilige, kindvriendelijke wijk met meer aandacht voor fiets en voetganger. Heel Carnisse is overtuigend en doeltreffend ingericht als 30 km-gebied. Doorgaand autoverkeer in de wijk wordt ontmoedigd. De rijbanen van lanen en buurtstraten zijn versmald en voorzien van snelheid remmende maatregelen. Deelmobiliteit wordt gestimuleerd. Er is goed openbaar vervoer en er zijn goede doorgaande fietsvoorzieningen. Ook de verbindingen met de omliggende wijken voor voetgangers en fietsers zijn veiliger en aantrekkelijker. Op korte termijn worden verkeersonveilige

¹¹ In dit toekomstperspectief wordt gestreefd naar een goede balans tussen parkeren en vergroenen van woonstraten, vandaar het uitgangspunt van eenrichtingsverkeer met aan beide zijden langsparkeren. Aangezien straten vaak voor lange tijd worden herinricht, is het een gemiste kans om de inrichting niet te verbeteren. Gezien de huidige parkeerdruk en de verschillende opvattingen van bewoners over de toekomst van de woonstraten moet een bredere mobiliteitsverkenning worden opgesteld, waarin toekomstige ontwikkelingen worden meegenomen. Dit als opstap naar een wijkgerichte parkeerstrategie. In deze mobiliteitsverkenning moet ook aandacht worden besteed aan bereikbaarheid van (en vanaf) de Pleinweg en Dorpsweg.



kruispunten aangepakt.

Scholen

De ambitie is een aanbod van uitmuntende scholen, dicht in de buurt. Daarbij gaat het niet alleen om de kwaliteit van het onderwijs, maar ook om de wisselwerking met de wijk. In activiteiten, toegankelijkheid en netwerken. Ook de uitstraling is van belang. Gebouwen en plekken waar kinderen trots op kunnen zijn. De Kameleon krijgt een nieuw gebouw op Carnisse Eiland, waardoor de twee gebouwen aan de Wielewaastraat vrij komen.

Voorzieningen

De ambitie is een rijk, zichtbaar en laagdrempelig aanbod van maatschappelijke voorzieningen, in samenspel met een grote diversiteit aan winkels, ateliers, bedrijvigheid en horeca. Deze voorzieningenstructuur is gehecht aan de lange lijnen in Carnisse en vormt een humuslaag voor het samenleven in de wijk: ontmoeting, ondersteuning en ontwikkeling van bewoners. De juiste programma's op de juiste plekken, in de juiste (bestaande) ruimtes.

Zo'n publieke ruimte komt niet vanzelf tot stand. Publieke ruimte is immers het raakvlak tussen uiteenlopende beleidsdomeinen (sociale ontwikkeling, economie, cultuur, ruimtelijke ontwikkeling) en uitvoeringsorganisaties (particulieren, ondernemers, wijkprofessionals, wijkpartijen en gemeente). De gemeente (of een andere wijkpartij) zal daarom als 'makelaar of kwartiermaker' een belangrijke rol moeten spelen bij het tot stand brengen van de verbindingen tussen plekken, beleidsdomeinen en uitvoeringsorganisaties.¹²

Op korte termijn spelen diverse onderzoeken die onder de noemer publieke ruimte focus kunnen krijgen. Dit betreft studie naar de toekomst (en mogelijke verplaatsing) van het Huis van de Wijk, inventarisatie van activiteiten van kerken en andere wijkpartijen, verkenning van een wijkmaatschappij. De conclusies van deze onderzoeken zijn de opstap naar een wijkgerichte strategie voor voorzieningen.¹³ Om de hoek in Hart op Zuid zijn stedelijke voorzieningen beschikbaar: bibliotheek, theater Zuidplein, Zwembad

¹² Tijdens de bouwcrisis van tien jaar geleden zijn verschillende studies verschenen over het verbreden van het ontwikkelperspectief (niet alleen de aanpak van woningen, ook publieke ruimte) en de betekenis van publiek vastgoed. In deze studies wordt het belang van een 'makelaar of kwartiermaker' benadrukt. Zie bijvoorbeeld Vernieuwing van de Stadsvernieuwing, Henk Engel, Endry van Velzen, Olof van der Wal, 2013 of Publiek vastgoed, Marc van Leent, 2012.

¹³ Naast het eerder genoemde onderzoek naar kerken en andere religieuze instellingen onderzoekt de gemeente de toekomst van het Huis van de Wijk (mogelijke vervanging gebouw en de vorm waarin dat zou moeten).

Rotterdam, knooppunt openbaar vervoer en natuurlijk een uitgebreid winkelaanbod.

Wijkeconomie

De ambitie is de aanwezigheid van 'gemengde zones' in Carnisse te behouden en te versterken. Naast de winkeldriehoek is er een divers aanbod van winkels, ateliers, bedrijvigheid en horeca, in balans met de wijk. Deze 'gemengde zones' zijn de randen van de Kop van Carnisse, het KatWol-gebied, het noordelijk deel van de Ebenhaëzerstraat, de koppen langs de Wielewaastraat en de koppen van het Amelandseplein. Kansen voor nieuwe bedrijvigheid van makers (kleinschalige productie, ambacht, studio's e.d.) en circulariteit zijn benut, samenwerking met het beroepsonderwijs is versterkt. Waar nodig en mogelijk worden kleinschalige lokale ondernemers ondersteund. Huren zijn betaalbaar. Winkels en bedrijvigheid met overlast of ondermijning worden geweerd.

03.03 Raamwerk en buurten

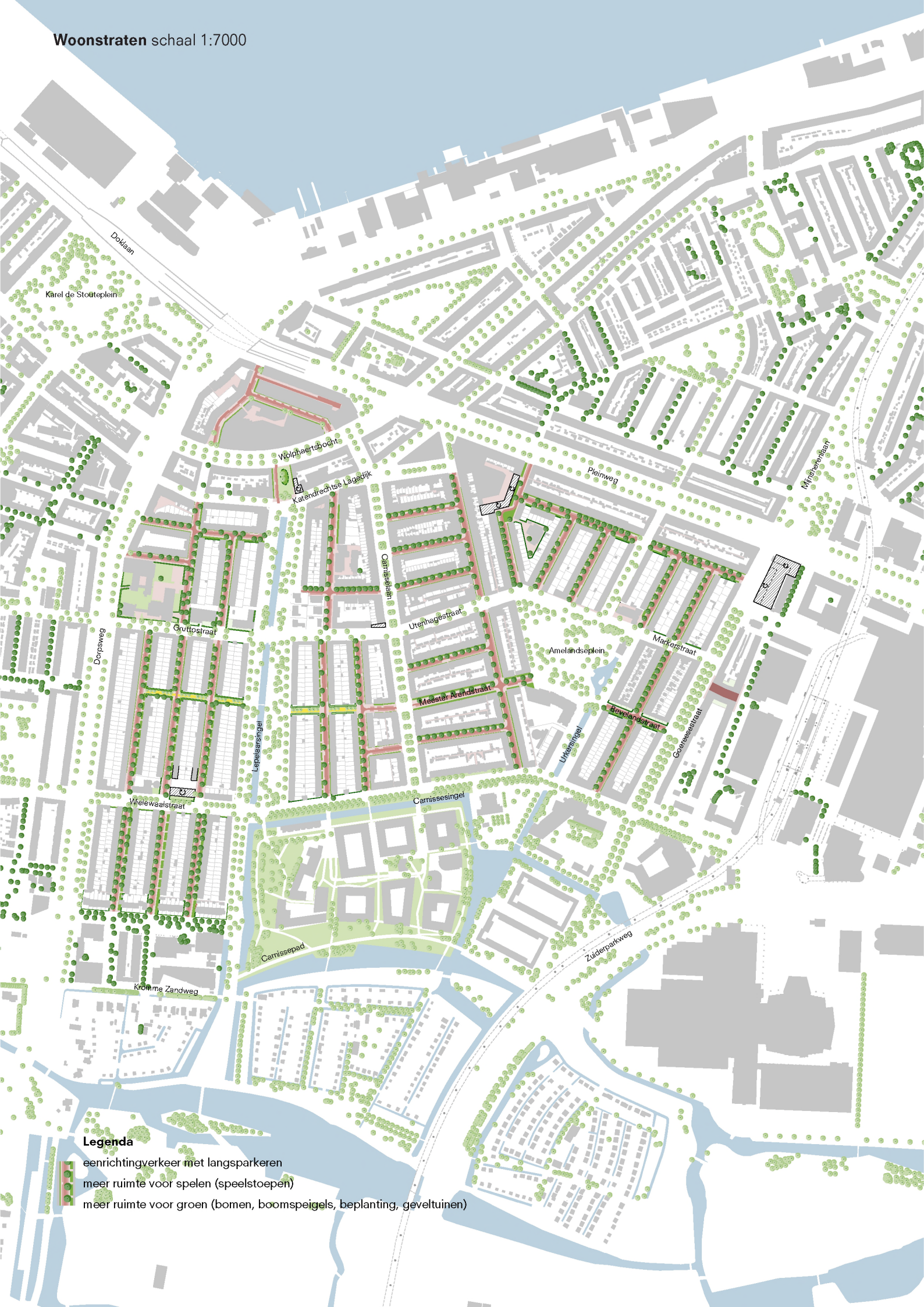
Groter verband

Stedelijke ontwikkelingen rond Carnisse bieden kansen voor de wijk. Het experiment met het verminderen van de verkeersintensiteit op de Pleinweg wordt waarschijnlijk bestendigd. Dat maakt het mogelijk om deze straat meer allure te geven en de oversteekbaarheid voor voetgangers en fietsers te verbeteren. Een voorkant van de wijk. Als op termijn de verkeerintensiteit op de Dorpsweg wordt teruggebracht, ontstaat een vergelijkbare kans.

De komende jaren komt Hart op Zuid op stoom. Door herinrichting van de Gooilandsingel komt de nadruk te liggen op een prettig, autoluw verblijfsgebied, goed geactiveerd met aantrekkelijke functies op de begane grond. De losse opzet van Zuidplein wordt omgevormd tot een fijnmazig stedelijk weefsel van Hart op Zuid. Dat biedt een goed uitgangspunt om Carnisse en Hart op Zuid beter met elkaar te verbinden. Deze opgave ligt met name in de overgangszone naar de Goereesestraat, met ondermeer het project Carnisse Poort en de haalbaarheidsstudie naar de locatie Goereesestraat Pleinweg.

Raamwerk

Het raamwerk van buurtstraten, lanen, singels en bijzondere plekken, met de daaraan verbonden voorzieningenstructuur, is de drager van de publieke ruimte. Kwaliteiten worden gekoesterd en versterkt, tekortkomingen verbeterd. Het netwerk van wandel- en fietsroutes wordt uitgebreid en fijnmaziger. Zo krijgt de wijk meer gezicht in stedelijke verband en wordt ze beter verbonden met de omgeving. Op een aantal plekken zijn kansen voor vernieuwing of verdichting.



Wolphaertsbocht en Katendrechtse Lagedijk

Het gemengde karakter, op sommige plekken uitwaaierend naar de achterliggende straten, is uitgangspunt. De gemeentelijke KatWol-aanpak (vanaf 2015) wordt voortgezet. In deze aanpak wordt het verbeteren van de uitstraling en technische kwaliteit van het vastgoed gecombineerd met het stimuleren van passende functies en goed ondernemerschap. Daarbij is extra aandacht voor de grotere winkel- en bedrijfsruimten langs de Wolphaertbocht. Vanwege de levendigheid heeft transformatie naar woningen minder voorkeur. Het publieke gebruik van beeldbepalende gebouwen wordt bevorderd, zodat ze als identiteitsdragers voor de buurt kunnen werken. Nieuwe (creatieve) bedrijvigheid is een kans. Schakelplekken met de wijk worden verbeterd (Robbenoordplein en Zandblokstraat). Het Robbenoordplein is een ontwikkellocatie.

Gruttostraat-Utenhagestraat-Markerstraat en Wielewaalstraat- Carnisseseingel

Buurtstraten met buurtvoorzieningen. De inrichting van beide buurtstraten wordt verbeterd. Smallere rijbanen, meer ruimte voor fietsers en voetgangers. Waar mogelijk worden de buurtstraten groener: bomenstructuur, boomspiegels, geveltuinen. Ook de uitstraling van de straatwanden wordt verbeterd. Zijtuinen krijgen uniforme erfscheidingen van hoge hagen of tuinmuren met begroeiing. Winkel- en bedrijfsruimten en kopgevels worden opgeknapt. Vergelijkbaar met de KatWol-aanpak worden ook passende functies en goed ondernemerschap gestimuleerd, waaronder zichtbare, laagdrempelige maatschappelijke voorzieningen. Afhankelijk van de plek in de wijk zijn er verschillende accenten.

- Gruttostraat-Utenhagestraat. Overwegend lage tussenbouwen zorgen voor een goede ruimtelijke begrenzing. Beheer, waar mogelijk functies laten aansluiten bij het gezondheidscentrum of transformatie naar woningen. Hoek met Carnisselaan afbouwen (braakliggende kavel).
- Amelandseplein. Bouwblokken met open koppen. Actieve aanpak van kopgevels, bedrijfsruimten en erfscheidingen. Mogelijk hergebruik van de Adventkerk. Het Amelandseplein is gebaat met een aantrekkelijke en levendige begane grond. Kans voor winkels en buurtvoorzieningen.
- Markerstraat. Beheer. Erfscheidingen verbeteren.
- Wielewaalstraat. Bouwblokken met open koppen en karakteristieke bedrijfsruimten aan zuidzijde.¹⁴ Beheer met voorkeur voor kleinschalige bedrijvigheid van makers en buurtvoorzieningen. Hergebruik oudste (beeldbepalende) gebouw van De Kameleon met een goede wijkfunctie, bijvoorbeeld als ‘hub’ voor

¹⁴ Een organisatie zoals SKAR (stichting kunstaccomodatie Rotterdam) zou hierbij een ontwikkelende en bemiddelende rol kunnen spelen.

de bedrijfsruimten aan de zuidzijde. Eventueel Fazantstraat rechttrekken, vrijkomende locatie tussen Fazantstraat en Korhaanstraat kan worden benut voor nieuwe woningen.

- Carnisseseingel. Beheer. Erfscheidingen verbeteren. Tussen Urkersingel en Goereesestraat nieuwe woningen langs de straat (project Urkersingel).

Roodborststraat-Meester Arendstraat-Bevelandsestraat

Een groen, autoluw karakter is uitgangspunt. Waar woningen worden ontsloten is de inrichting vergelijkbaar met de woonstraten. Speelstoepen zorgen voor een aanloop naar het Amelandseplein. In de Vogelbuurt maakt de rijbaan plaats voor een fiets- en wandelpad met brede groene randen en boombeplanting. Deze lommerrijke laantjes leggen de verbinding met de Lepelaarsingel. Zijtuinen krijgen uniforme erfscheidingen van hoge hagen of tuinmuren met begroeiing. De schuttingen bij de voortuinen aan de Bevelandsestraat maken plaats voor lage, groene erfscheidingen. Winkel- en bedrijfsruimten kunnen bij de woningen worden getrokken.

Lepelaarsingel

Groene drager van de Vogelbuurt: weelderige groene poort naar het Zuiderpark. De inrichting wordt verbeterd door de verharding te verminderen, het sortiment te verrijken en meer ruimte voor spel en ontmoeten te maken. Ook wordt de relatie met Carnisse Eiland versterkt, bijvoorbeeld door een bruggetje in het verlengde van de Roerdomplaan. Op korte termijn wordt de speeltuin opnieuw ingericht.

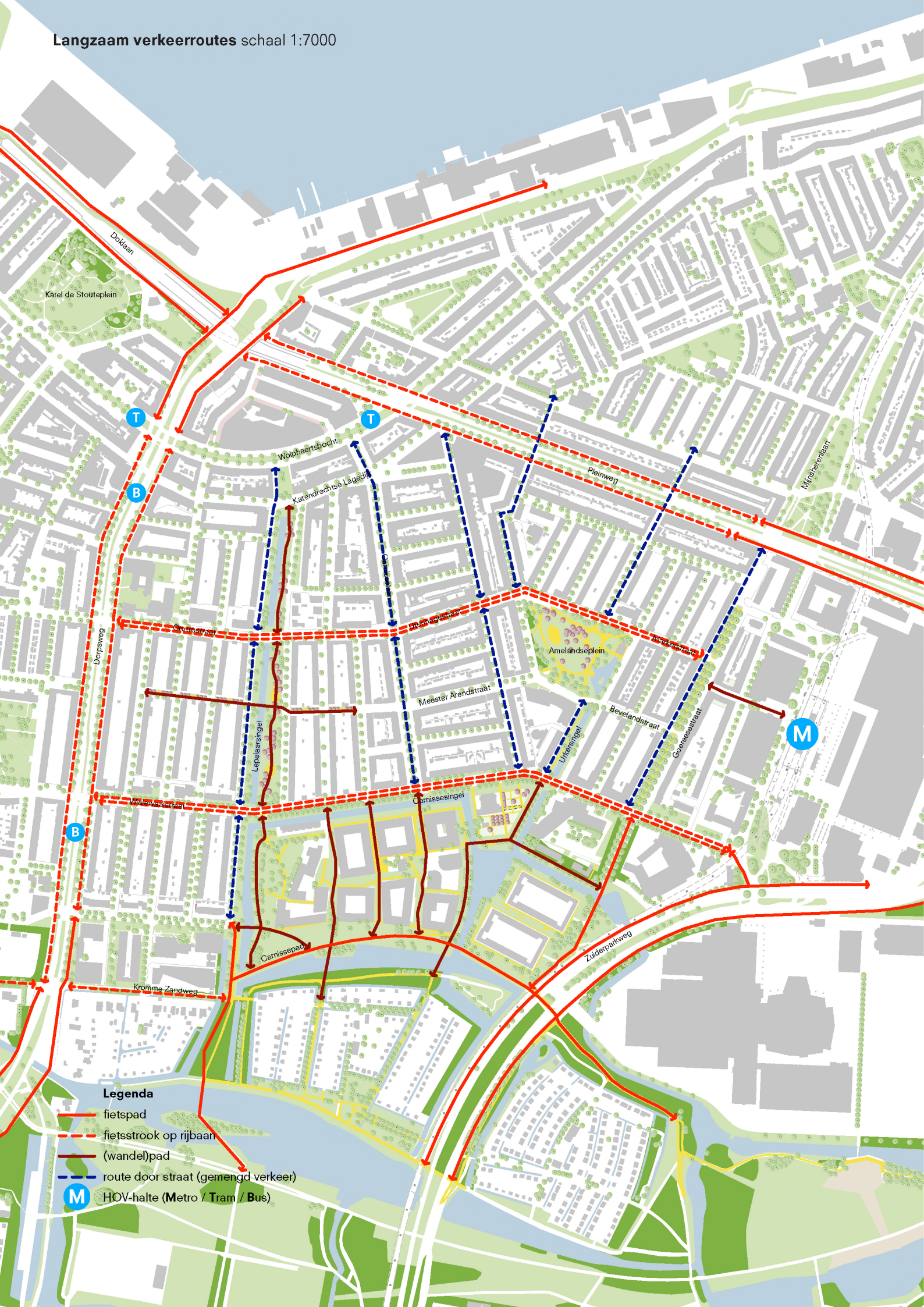
Carnisselaan

Groene drager van Oud Carnisse: statige bomenlaan naar het Zuiderpark. De inrichting wordt verbeterd door verharding te verminderen, het groen meer continuïteit te geven en meer ruimte voor ontmoeten te maken. De Carnisselaan krijgt een logisch vervolg op Carnisse Eiland naar het Zuiderpark.

Amelandseplein en Urkersingel

Groene huiskamer van de wijk en groene drager van de Eilandenbuurt. Het Amelandseplein wordt mooier en schoner, een plek voor iedereen. Aan de noordkant wordt de inrichting en toegankelijkheid verbeterd. De kansen voor betere relaties tussen de winkels en voorzieningen en het plein worden benut (Koco, aanpak bedrijfsruimten en kopgevels noordkant, toekomst Adventkerk). Zo wordt het publieke karakter van deze plek versterkt.

Aan weerszijden van de Urkersingel komt nieuwbouw. De inrichting van de singel wordt verbeterd door de verharding te verminderen en het sortiment te verrijken. De schakelplek bij de Kerk van Nazarener wordt benut om de toegang naar het park ruimte te geven en beter te activeren (de gemeente verplaatst



het hertenkamp om buurttuin de Groene Oase een plek te geven, meer relatie met Kerk van de Nazarener). De wandeling langs het water krijgt meer continuïteit door een bruggetje aan de westkant van het project ‘wonen in het park’.

Goereeseestraat

Groene drager aan de rand van de wijk: brede bomenlaan naar het Zuiderpark. De inrichting wordt verbeterd door de rijbanen te versmallen en de verharding te verminderen. Zo ontstaat meer ruimte voor een brede groene middenberm met bomen en ontmoetingsplekken. De toegang naar het project ‘wonen in het park’ tussen de twee schoollocaties wordt geënt op de Goereeseestraat. Hier ligt een kans om de relatie met het Zuiderpark te versterken en meer continuïteit in padenstelsel aan te brengen.

De Goereeseestraat is tevens de flank van Hart van Zuid. De Gooilandsingel wordt omgevormd tot een autoluwe, centrale verblijfsruimte. Dat betekent dat de Zuidenwijdsestraat en het laatste deel van de Carnisseseingel gaan fungeren als ‘aansluitpunten’ en aanloopstraten (de hoofdstroom van het autoverkeer wordt via de Strevelsweg afgewikkeld). Ook de nieuwe doorbraak in het verlengde van het Annie M.G. Schmidtplein vervult zo’n schakelfunctie. In deze flank liggen de ontwikkellocaties Carnisse Poort en de hoek Goereeseestraat-Pleinweg.

Buurten

De ruimtelijke structuur van de buurten is op orde. De aanpak van de woningen en de woonstraten gebeurt binnen de structuur, met respect voor de schaal en samenhang van de buurt. Daarbij wordt het eigen karakter en de cultuurhistorische kwaliteiten van de verschillende buurten versterkt. Kansen voor vergroten of samenvoegen bij woningverbetering worden benut. De ontwikkellocaties (waaronder Carnisse Eiland) worden gebruikt om in te spelen op de behoefte aan passende woningen in de wijk. Zo neemt de diversiteit aan woonmilieus toe.

Kop van Carnisse

Woonwerkbuilt met accent op nieuwe (creatieve) bedrijvigheid van makers (kleinschalige productie, ambacht, studio’s e.d.) en circulariteit. Het rauwe karakter van het gebied, de beperkte omvang ervan en het functieverlies bieden kansen voor ‘verkleuring’ en vernieuwing, met name in het binnengebied. Daar worden woningen toegevoegd (kleinere huishoudens en ouderen) en bedrijfsruimtes getransformeerd naar ‘goede’ werkruimte (gebruik en uitstraling van de begane grond dragen bij aan een leefbare woonomgeving). Waar mogelijk wordt aangesloten bij kunstenaarsnetwerken in Charlois. Er is ruimte voor woonpioniers en ondernemers. Aan de randen van de buurt is een actieve inzet op goede invulling van de winkel- en bedrijfspanden.

Oud Carnisse

‘Dorp in de stad’. De schakeling van panden zorgt voor een prettige sfeer en veel voordeuren aan de straat. Een aantrekkelijk woonmilieu voor gezinnen. Het gebied leent zich goed voor een pandsgewijze aanpak, eventueel met de inzet van klusformules voor buurtbinding. Voor het noordelijk deel is een proefproject particuliere woningverbetering opgezet, in combinatie met herinrichting van straten. De vernieuwing van het corporatiebezit in het zuidelijk deel van de buurt is gericht op (nieuwe) gezinswoningen.

Eilandenbuurt

Levendige woonbuurt rond een groen hart met wijkvoorzieningen. De voorzieningenstructuur op en rond het Amelandseplein wordt versterkt, de nabijheid van Hart van Zuid (en metro) benut. Een mix van renovatie en nieuwbouw. In het noordelijk deel ligt de nadruk op woningverbetering, in combinatie met vergroten of samenvoegen. De bedrijfsruimtes en kopgevels langs het Amelandseplein worden opgeknapt en beter geprogrammeerd. De ontwikkellocatie Texelsestraat Noord biedt mogelijkheden voor een kleinschalig woongebouw voor ouderen. In het zuidelijk deel komen na sloop nieuwe woningen (gemengd programma, project Urkersingel).

Vogelbuurt

Rustige woonbuurt rond de Lepelaarsingel. De Lepelaarsingel (en aanlooproutes) wordt groener en gevarieerder. Nadruk op woningverbetering (waar mogelijk in combinatie met vergroten) en goede regulering van particuliere verhuur, focus op kleine huishoudens. Op basis van de ervaringen van het proefproject Fazantstraat wordt de gemeentelijke inzet bij de particuliere woningverbetering in andere delen van de buurt bepaald. VVE’s worden gestimuleerd om zelf hun woningen te verbeteren. Aanpak koppen Wielewaalstraat, met een kans voor nieuwbouw tussen Fazantstraat en Korhaanstraat.

Carnisse Eiland

Carnisse Eiland is een nieuwe buurt die ontstaat door herontwikkeling van de huidige voorzieningenlocatie tot een gemengde, groene en autoluwe stadswijk. De nieuwe buurt vormt een schakel tussen de wijk en het Zuiderpark. Bestaande straten en wandelroutes uit de wijk worden door Carnisse Eiland gevoerd naar het Zuiderpark. Naast twee scholen en (nieuwe) ouderenwoningen van Humanitas zijn nieuwe woningen in verschillende segmenten voorzien. De nieuwe buurt krijgt een eigen sfeer, maar mag niet de link met de wijk verliezen.¹⁵

15 In dit ruimtelijk toekomstperspectief hoort Carnisse Eiland bij Carnisse. Volgens de CBS-wijkindeling valt dit gebied onder Zuiderpark.



Wielewaalstraat



Lepelaarsingel



Wielewaalstraat



Fazzantstraat richting Roerdomplaan



Lepelaarsingel



Speelplek Lepelaarsingel



Basisschool Kameleon vanuit Fazzantstraat



Roodborststraat

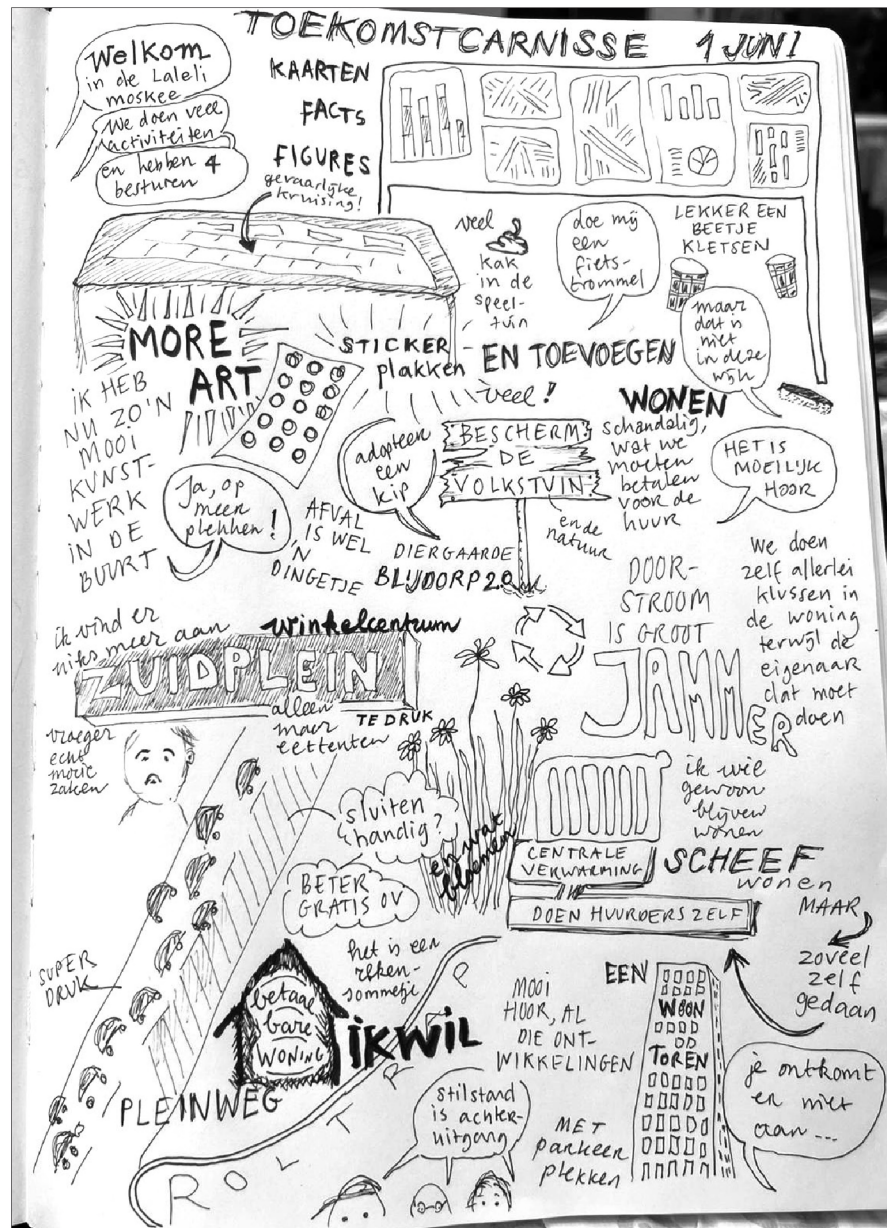


Vergroening aan Lepelaarsingel



Madeliefstraat

‘Het is dus tijd dat alle professionals die aan de verbetering van Carnisse werken zich hergroeperen, elkaar opzoeken in de wijk.’



Spiekbrieftjes #stadsluisteren door Lot Mertens
(bron: @lotmertens)

04

Aan het werk

04.01 Organisatie

Hergroeperen

Het werk aan een beter Carnisse begint natuurlijk niet met dit Toekomstperspectief. Het gebeurt al volop, maar is niet altijd zichtbaar of staat soms ver van de wijk. Vanuit de wijk en haar bewoners is het beeld van ‘de gemeente’ (en haar samenwerking met wijkpartijen) vaak diffuus. Er is behoefte aan een duidelijk gezicht, aan laagdrempelige toegang tot informatie, diensten of ondersteuning.

De verschillende gemeentelijke diensten (en wijkpartijen) weten elkaar niet altijd te vinden. Acties, programma’s en projecten kunnen vaak beter op elkaar worden afgestemd. En bestaande buurtorganisaties, zoals bijvoorbeeld de Kerk van de Nazarener of de Elisabethschool, kunnen daar vaak beter op worden aangehaakt. Het is dus tijd dat alle professionals die aan de verbetering van Carnisse werken zich hergroeperen, elkaar opzoeken in de wijk.

Werken in en met de wijk

Op enkele plekken is al bewust gekozen om in de wijk te werken. Deze beweging wordt doorgezet. Zo lang dat nodig is vestigt de gemeente zich zichtbaar en laagdrempelig in de wijk met één centraal informatiepunt. Vorm en plaats zijn nader te bepalen. Daarmee draagt de gemeente bij aan de ontwikkeling van de voorzieningenstructuur en de activering van de buurtstraten. Op deze plekken werken professionals van de verschillende gemeentelijke diensten samen aan acties, programma’s en projecten voor en met de wijk (Stadsbeheer, Maatschappelijke ontwikkeling en Stadsontwikkeling). Het zijn de plekken waar de wijkmanager, wijknetwerker en stadsmarinier te vinden zijn.

Deze plekken worden ook benut om andere wijkpartijen beter aan te haken en zichtbaar te maken, onder meer de woningcorporaties Woonbron (‘wijkcorporatie’) en Woonstad.

Met deze beweging wordt het gemakkelijker om met de wijk te werken. Door nabijheid ontstaat er ruimte voor informele ontmoetingen. Niet alles hoeft in formele vergaderingen aan de orde te komen, je kunt gewoon bij elkaar naar binnen lopen.

Onderlinge verstandhoudingen groeien, misverstand en achterdocht zijn snel uit de wereld. Dat sluit aan bij de omgangsvormen die wijk en gemeente met elkaar hebben afgesproken.⁰¹

De nieuwe wijkraad en het wijkakkoord worden opgenomen in de samenwerking tussen gemeente en wijk.

Samenwerking organiseren

Een wenselijke, volgende stap is het organiseren van een bredere samenwerking van gemeente, wijkpartijen en bewoners, bijvoorbeeld door opzet van een wijkmaatschappij.⁰² Vanuit een gezamenlijke ambitie en koers zoeken professionals en bewoners elkaar (en de ruimte) op bij de uitvoering van de ‘eigen’ acties, programma’s en projecten. Regelmatig wordt het uitvoeringsprogramma gemonitord en geëvalueerd. Een belangrijk neveneffect van zo’n wijkmaatschappij is dat ‘werkenderwijs’ een bijdrage wordt geleverd aan de sociale cohesie in de buurt en het vertrouwen van burgers in overheid en grote instellingen.

Wijkplatform

Ter ondersteuning van het werken in en met de wijk is een wijkplatform ontwikkeld, zowel digitaal als gevestigd op een plek in de wijk. Doel is een betere wijkcommunicatie. Over zorgen en resultaten, over activiteiten en toekomstige ontwikkelingen. Een fijnmazige communicatie voor, door en van de wijk, die het wijknetwerk en de Wijkraad op een goede manier kan ondersteunen. Vanzelfsprekend in samenspraak en met respect voor de bestaande Carnisser Courier.

Uitvoeringsprogramma

Op basis van dit ruimtelijk toekomstperspectief stelt de gemeente in het najaar 2022 een uitvoeringsprogramma op. Daarbij ligt de nadruk op de huidige collegeperiode 2022-2026, met een doorkijk naar de periode na 2026. In dit uitvoeringsprogramma worden prioriteiten voor acties op de korte termijn gesteld, voorzien van planning en budget. Participatie is vanzelfsprekend onderdeel daarvan. Voor zover bekend wordt ook een verdere uitwerking van de projecten op middellange termijn aangegeven.

01 Werkgroep Samenwerkingsprincipes wijk-gemeente, zie bijlage 4.

02 Er is nog geen blauwdruk van de wijkmaatschappij Carnisse. Wel zijn er verkennende gesprekken met wijkpartijen. Een belangrijk aspect is de reorganisatie van de geldstromen van de verschillende gemeentelijke diensten ten behoeve van een gebiedsgerichte aanpak.

‘Het werk aan een beter Carnisse is een doorlopend proces met verschillende snelheden. Naast projecten die veel tijd vragen, kan ook op korte termijn resultaat worden geboekt met kleine projecten, tijdelijk gebruik of intensivering van beheer. Dat levert direct en zichtbaar verbetering op en sluit aan bij dagelijkse zorgen van bewoners.’



Aanleg geveltuintjes Buurtklimaatje
(bron: www.buurtklimaatje.nl)

04.02 Korte termijn

Niet wachten

Het werk aan een beter Carnisse is een doorlopend proces met verschillende snelheden. Naast projecten die veel tijd vragen, zoals bijvoorbeeld de ontwikkeling van Carnisse Eiland, kan ook op korte termijn resultaat worden geboekt met kleine projecten, tijdelijk gebruik of intensivering van beheer. Dat levert direct en zichtbaar verbetering op en sluit aan bij dagelijkse zorgen van bewoners. Bij het opstellen van het Toekomstperspectief zijn vele ‘snelle winsten’ naar voren gebracht. Deze worden puntsgewijs genoemd.⁰³

Afval

- Verkorten van de wachttijd voor het ophalen van grofvuil.
- Vergroten van het aantal ‘container-adoptanten’, mensen die een container onder hun hoede nemen. Zorgen voor betere wisselwerking met de gemeente.
- Opzetten van een inzamelingssysteem voor hergebruik van afgedankte spullen en inrichten van een werkplaats voor herstel en verkoop, in samenwerking met de kringloopwinkel.
- Meer voorlichting aan bewoners en ondernemers over de manier waarop ze hun verschillende soorten afval kwijt kunnen (en moeten aanbieden), in meerdere talen, bij elke container.
- Organiseren van periodieke opruimacties, in samenwerking met wijkinstellingen.
- Zoeken naar een locatie voor het uitlaten van honden.

Goed huren en verhuren

- Het ‘marktmeesterschap’ van de gemeente heeft vooralsnog financiering tot en met 2023. Voor Carnisse is het van groot belang dat ook vanaf 2024 financiering voor dit programma is voorzien.
- Voorlichting en ondersteuning. Regelmatige actualiseren van de campagne ‘Weet wat je (ver) huurt. Bestendigen van het huidige informatiepunt op de hoek Bevelandsestraat en Urkersingel. Samenwerking tussen gemeente en verhuurders met inzet op zelfregulering.
- Eigen huis coach (bouw en woningtoezicht). Benadert nieuwe verhuurders om hen te wijzen op de regels van goed verhuren.
- Huurteam. Brengt misstanden in kaart en adviseert huurders. Stapt naar huurcommissie of kantonrechter. Tijdelijke huurcontracten en gecombineerde huur- en arbeidscontracten maken het werk van het huurteam onmogelijk, terwijl in deze situaties vaak misstanden zijn. Streven naar afschaffing van deze contractvormen (wetswijziging nodig).

⁰³ Sommige ‘snelle winsten’ zijn gemakkelijk in de reguliere werkprocessen op te pakken, andere vragen nadere besluitvorming en budgetten.

- Aanpak malafide verhuurders met verhuurdersvergunning. Met de invoering van de Wet Goed Verhuurdersschap (verwachting 2023) wordt waarschijnlijk een verhuurdersvergunning verplicht en ontstaan meer mogelijkheden om op te treden tegen te hoge huren en andere misstanden.
- Opkoopbescherming door zelfbewoningsplicht. Deze is in 2022 ingevoerd en voorkomt dat woningen worden opgekocht voor de particuliere verhuur. De regeling is vooralsnog tijdelijk. Bij gunstige effecten inzet op verlenging van de regeling.

Woningen

- Lopende programma’s van VVE010 en Steigers op Zuid.
- Voorkomen van splitsing van grotere woningen in kleinere verhuurbare eenheden door handhaven op basis van de Huisvestingsverordening.
- Voorkomen van verbouw van kelders of zolders tot kleine verhuurbare eenheden door weigeren van vergunningen en handhaven op basis van de Huisvestingsverordening en het Bouwbesluit.
- Stimuleren van het vergroten van woningen door het benutten van zolders of uitbouwen.
- Opzetten van een goede regeling voor herhuisvesting bij sloop-nieuwbouw en een voorraangsregeling voor wijkbewoners bij nieuwbouw.
- Afspraken met woningcorporaties over betere toewijzingsmogelijkheden voor bewoners van Carnisse.
- Afspraken met Woonbron over verhoogde inzet in Carnisse.
- Participatie in lopende projecten en haalbaarheidsstudies (Kop van Carnisse, Carnisse Eiland, Fazantstraat, Oud Carnisse, ontwikkellocaties Robbenoordplein, Texelsestraat Noord, Amelandseplein en Goereesestraat-Pleinweg).

Woonstraten

- Buurtklimaatje. Acties vergroenen met Ruimtemakers op parkeerplaatsen.
- Buurtklimaatje. Acties stimuleren en aanleg geveltuintjes (Fazantstraat, Meester Arendstraat, Quintstraat, 3e Carnissestraat, Ebenhaëzerstraat).
- Boomspiegels vergroten (en onderhouden).
- Participatie lopende projecten herinrichting woonstraten (Oud Carnisse noord, Fazantstraat, Eksterstraat, Meester Arendstraat).

Groen

- Buurtklimaatje. Amelandseplein mooier en schoner. Combineren met aandacht voor opvoedingsklimaat en (gebrek aan) sportaanbod.
- Buurtklimaatje. Experiment leefstraat/vakantiestraat (Roodborststraat).
- Speelplek Lepelaarsingel groter, groener en creatiever.
- Participatie in lopende projecten herinrichting groene lanen (Carnisselaan, Goereesestraat).

- 01 Oud Carnisse noord
- 02 Eilandenbuurt noord
- 03 Uitsnede Van Swietenlaan-Goereesestraat
- 04 Urkersingel en omgeving
- 05 Fazantstraat

Legenda
Gebieden Wet Voorkeursrecht Gemeente

Verkeer

- Zichtbaar maken 30 km-gebied. Borden aan begin van de wijk. Beter handhaving fout parkeren.
- Tijdelijke snelheidsremmende maatregelen (buurtstraten en Goereesestraat).
- Aanpak kruispunt Carnisselaan Katendrechtse Lagedijk. Eventueel met tijdelijke maatregelen vooruitlopend op herinrichting Carnisselaan.
- Aanpak rotonde Carnisselaan Utenhagestraat. Eventueel met tijdelijke maatregelen vooruitlopend op herinrichting Carnisselaan.
- Aanpak kruispunt Buizerdstraat Meerkoetstraat.
- Aanpak kruispunt Goereesestraat Carnissesingel met betere inpassing bussluis en doorgaand fietsverkeer. Eventueel met tijdelijke maatregelen vooruitlopend op de verplaatsing van de bussluis als onderdeel van de herinrichting van Hart van Zuid.
- Goede communicatie over effecten afsluiten Gooilandsingel en kruising Goereesestraat Pleinweg.
- Opstellen mobiliteitsverkenning als opstap naar een wijkgerichte parkeerstrategie en verkeerscirculatie.

Voorzieningen

- Opvolgen signalen BOA’s, werkconsulenten en andere wijkprofessionals.
- Beter bereik onder EU-arbeidsmigranten.
- Stimuleren en bestendigen bewonersinitiatieven voor het vergroten van sociale cohesie.
- Beter overzicht van (culturele) activiteiten in de wijk.
- Inventarisatie activiteiten van kerken en andere wijkpartijen.
- Studie naar toekomst (en mogelijke verplaatsing) van het Huis van de Wijk (spreiding of concentratie, meer zichtbaarheid, betere toegankelijkheid).
- Samenbrengen van programma’s, plekken en (bestaande) ruimtes. ‘Makelaar of kwartiermaker’ voor publieke ruimte en wijk economie.
- Opstellen plan van aanpak voor voorzieningen en ontmoetingsplekken voor jongeren in de wijk.

Wijk economie

- Netwerk lokale ondernemers versterken, periodiek ondernemerscafé (2x per jaar), inzet ‘kwartiermaker’.
- Onderzoek naar de huidige staat en verbetermogelijkheden van het ondernemersklimaat in Carnisse (ondernemers, vastgoed, samenwerking wijkpartijen, kansen voor bedrijvigheid).
- Actieve inzet op goede invulling van de winkel- en bedrijfspanden aan de randen van de Kop van Carnisse.
- KatWol-aanpak doorzetten en uitbreiden naar de buurtstraten (koppen open bouwblokken).
- Binnen het KatWol gebied de uitstraling van 20 panden verbeteren in de komende 3 jaar.
- Transformatie van 5 bedrijfsruimtes naar woningen buiten de gemengde zones, bij voorkeur leegstaande panden of panden waar sprake is van onderminning.
- Behoud Leer Praktijk Centrum en werkconsulenten.

04.03 Middellange termijn

Wonen en publieke ruimte

In het kader van NPRZ lopen diverse programma’s voor woningverbetering. Ook zijn ruimtelijke projecten voor ontwikkellocaties in gang gezet, soms als uitwerking van deze programma’s. Deze projecten duren vaak 5 tot 10 jaar vanaf ideevorming tot oplevering. Tijdens deze periode is het lang onzeker of en in welke vorm het project daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

Voor een aantal projecten heeft de gemeente al besluiten genomen en financiële middelen ter beschikking gesteld. Dat zijn de lopende projecten. Bij andere projecten wordt momenteel de haalbaarheid onderzocht (maatschappelijk, ruimtelijk, financieel).

In een groot deel van Carnisse moet het riool nog worden vervangen. Dat biedt een kans om de buitenruimte te verbeteren. Voor de komende jaren staan diverse projecten voor de herinrichting van de buitenruimte op stapel.

Dit ruimtelijk toekomstperspectief biedt een kader om nieuwe projecten op te zetten, die de stip op de horizon dichterbij brengen. Daarbij is bijzondere aandacht nodig voor de voorzieningenstructuur en wijk economie: de juiste programma’s op de juiste plekken, in de juiste (bestaande) ruimtes.

Wet Voorkeursrecht Gemeente

Voor verschillende projecten is de Wet Voorkeursrecht Gemeente gevestigd. In deze gebieden kunnen vastgoedtransacties beter worden gereguleerd en kunnen voor specifieke ontwikkelingen woningen worden opgekocht of zelfs onteigend. De WVG is gevestigd in volgende gebieden.

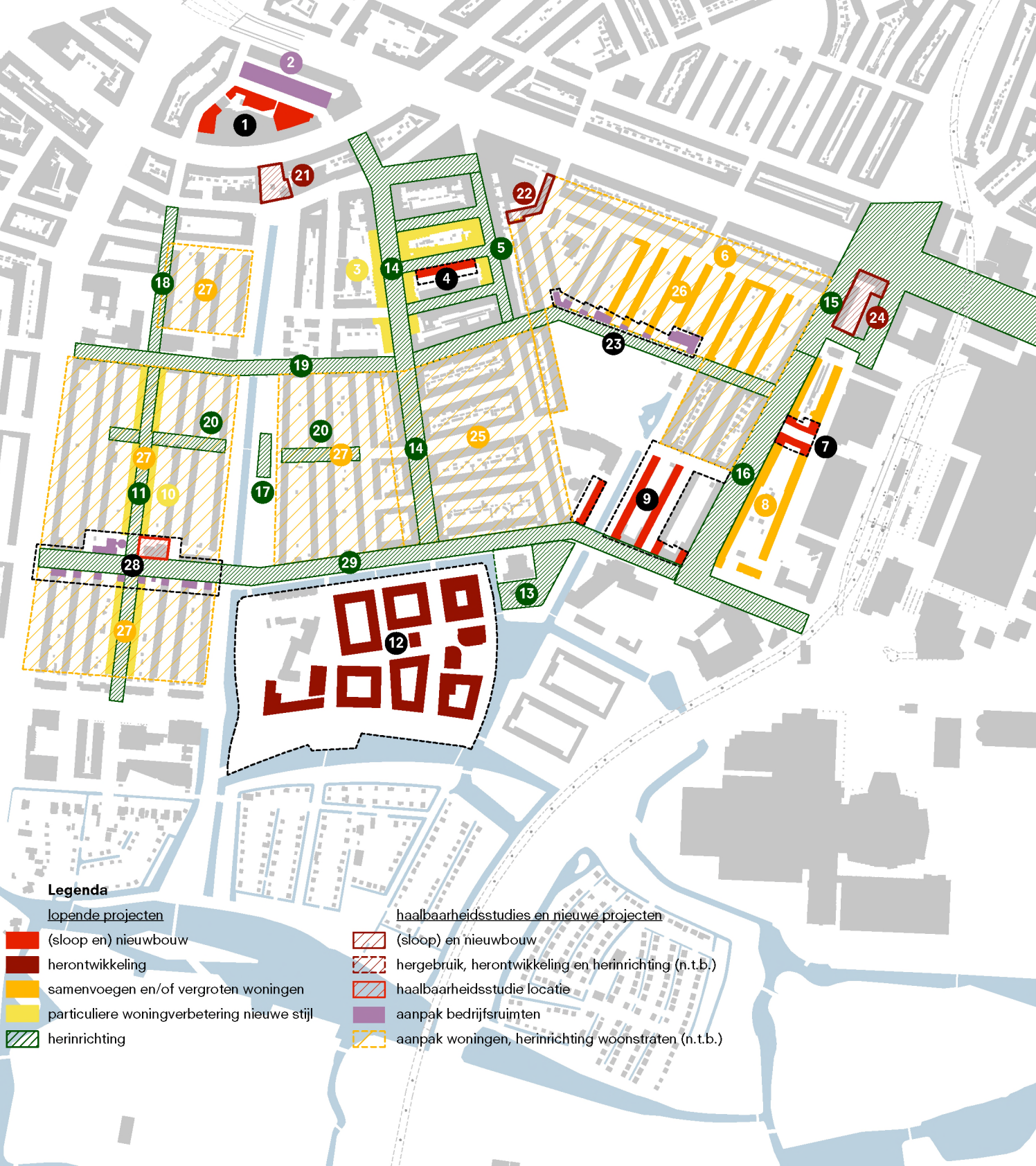
- Oud Carnisse noord. Ter ondersteuning van het programma particuliere woningverbetering nieuwe stijl (WVG is per pand aangewezen, verspreid over het gebied).
- Eilandenbuurt noord. Ter ondersteuning van het programma samenvoegen en vergroten.
- Uitsnede Van Swietenlaan-Goereesestraat. Ter ondersteuning van het project Carnisse Poort.
- Urkersingel en omgeving. Ter ondersteuning van het project Urkersingel.
- Fazantstraat. Ter ondersteuning van het programma particuliere woningverbetering nieuwe stijl.

Lopende programma’s

Bij de programma’s van NPRZ speelt de gemeente een actieve rol (initiatief, organisatie, subsidies). De programma’s hebben betrekking op het gehele werkgebied NPRZ, waaronder Carnisse.

Overzicht middellange termijn schaal 1:7000

<u>Nieuwe projecten</u>	11 Fazantstraat, herinrichting	<u>Haalbaarheidsstudies</u>
01 Kop van Carnisse, sloop-nieuwbouw	12 Carnisse Eiland, herontwikkeling	21 Robbenoordplein
02 Kop van Carnisse, transformatie bedrijfsruimte	13 Carnissesingel hertenkamp. herinrichting met buurttuin Groene Oase	22 Texelsestraat
03 Carnisse noord, pww nieuwe stijl	14 Carnisselaan, herinrichting	23 Koppen Amelandseplein
04 Carnisse noord, nieuwbouw	15 Goereesestraat, herinrichting deel 1	24 Goereesestraat Pleinweg
05 Carnisse noord, herinrichting	16 Goereesestraat, herinrichting deel 2	<u>Nieuwe projecten</u>
06 Eilandenbuurt noord, samenvoegen en/of vergroten	17 Lepelaarsingel speelplaats	25 Oud Carnisse Zuid
07 Carnissepoort, nieuwbouw en buitenruimte	18 Eksterstraat herinrichting	26 Eilandenbuurt
08 SwiGo, samenvoegen en/of vergroten	19 Gruttostraat-Utenhagestraat, herinrichting vanwege rioolvervanging	27 Vogelbuurt
09 Urkersingel, sloop / nieuwbouw	20 Roodborststraat en Meester Arendstraat, herinrichting	28 Wielewaalstraat
10 Fazantstraat, renovatie / pww nieuwe stijl		29 Carnissesingel



Legenda	
<u>lopende projecten</u>	<u>haalbaarheidsstudies en nieuwe projecten</u>
(sloop en) nieuwbouw	(sloop) en nieuwbouw
herontwikkeling	hergebruik, herontwikkeling en herinrichting (n.t.b.)
samenvoegen en/of vergroten woningen	haalbaarheidsstudie locatie
particuliere woningverbetering nieuwe stijl	aanpak bedrijfsruimten
herinrichting	aanpak woningen, herinrichting woonstraten (n.t.b.)

VVE010. Activeren, begeleiden en eventueel samenvoegen van Verenigingen van Eigenaars. Stimuleren en helpen bij duurzaam woningonderhoud, onder meer met een aantal subsidieregelingen. Vanaf 2010.

KatWol-aanpak. Aanpak winkel- en bedrijfspanden aan Wolphaartsbocht en Katendrechtse Lagedijk. Combinatie van het verbeteren van uitstraling en technische kwaliteit van het vastgoed en het stimuleren van ‘goede’ functies en ondernemerschap. Vanaf 2015.

Steigers op Zuid. Basis aanpak particuliere woningen, gericht op wegwerken van achterstallig onderhoud en ondersteunen van VVE’s, onder meer met subsidies. Vanaf 2015.

Samenvoegen en vergroten. Aanpak van particulier bezit, gericht op het maken van grotere woningen in combinatie met (beperkte) technische verbeteringen. Stimuleren met subsidies of aankopen en na ingreep verkopen (of verhuren). Vanaf 2019.

Actieplan Goed Huren en Verhuren. Richtlijnen goed (ver)huren, aanpak van misstanden, ondermijning en criminaliteit. Kosteloze ondersteuning van huurders. Daarnaast voorlichting en communicatie en (na invoering wettelijke basis) verhuurdersvergunning. Looptijd 2020-2023, daarna inzet op vervolg.

Particuliere woningverbetering nieuwe stijl. Aanpak van particulier bezit, gericht op het wegwerken van achterstallig onderhoud, herstellen van historische karakteristiek, thermische isolatie van de gebouwschil, aanpassen van installaties en (waar mogelijk) vergroten van de woning door de koppeling met een zolder of berging. Deze aanpak wordt door de gemeente in samenspraak met bewoners en eigenaars ontwikkeld aan de hand van twee proefprojecten in Carnisse: Oud Carnisse en Fazantstraat.

Lopende projecten

Kop van Carnisse. Hergebruik, herontwikkeling en herinrichting. Sloop van bedrijfsruimten langs de Van Eversdijckstraat en Van Oestendestraat en herontwikkeling met woningen. Onderzoek naar een beter (her)gebruik van winkel- en bedrijfsruimten van het bouwblok tussen Pleinweg en Van Oestendestraat. In aansluiting op de verschillende deelprojecten worden de woonstraten aangepakt. Start participatie en haalbaarheid najaar 2021. Besluitvorming gemeente ontwikkellocatie 2022. Realisatie vanaf 2025. Nieuwbouw ca. 100 woningen.

Oud Carnisse noord. Renovatie, nieuwbouw in 2e Carnissestraat en herinrichting 1e, 2e, 3e Carnissestraat en Ebenhaëzerstraat. Start realisatie nieuwbouw 2e Carnissestraat medio 2022, oplevering

medio 2023. Oud Carnisse is samen met Fazantstraat een proefproject voor particuliere woningverbetering nieuwe stijl (aanpak braakliggende kavel op hoek Carnisselaan Utenhagestraat wordt in dit project meegenomen). Start participatie en haalbaarheid begin 2022, realisatie renovatie vanaf medio 2023, realisatie herinrichting vanaf 2025. Nieuwbouw van ca. 15 woningen (sloop 24 woningen), renovatie ca. 250 woningen.

Eilandenbuurt noord. Samenvoegen en/of vergroten van woningen, in combinatie met (beperkte) technische verbetering. ‘Wijkcorporatie’ Woonbron koopt vrijkomende woningen op. Streven is 100 woningen samen te voegen tot 50 grotere woningen.

Carnisse Poort. Een nieuwe verbinding met Hart van Zuid tussen de Van Swietenlaan en Goereesestraat, ter hoogte van het Annie M.G. Schmidtplein. De nieuwe bebouwing sluit aan bij de structuur van bouwblokken en heeft een hoogte accent aan de Goereesestraat. De buitenruimte is autovrij. Realisatie vanaf begin 2024, oplevering woningen 2025, buitenruimte 2026. Nieuwbouw 52 woningen (sloop 52 woningen).

SwiGo. In het bouwblok tussen de Van Swietenlaan en Goereesestraat stimuleert de gemeente het samenvoegen en/of vergroten van woningen, in combinatie met (beperkte) technische verbetering. Dit gebeurt op vrijwillige basis, ter versterking van het project Carnissepoort. Streven is 56 woningen samen te voegen tot 28 grotere woningen.

Urkersingel. Sloop en nieuwbouw van de bebouwing aan weerszijden van de Urkersingel. De nieuwe bebouwing sluit aan bij de structuur van bouwblokken en heeft een hoogte accent op de hoek Urkersingel Carnissesingel. Delen van de Urkersingel en Bevelandsestraat worden opnieuw ingericht. Het is wenselijk dat in dit project ook de voortuinen langs de noordzijde van de Bevelandsestraat worden aangepakt. Het bestemmingsplan is december 2021 vastgesteld. Realisatie vanaf begin 2025, oplevering woningen 2026, buitenruimte 2027. Nieuwbouw ca. 125 woningen (sloop 164 woningen).

Fazantstraat. Renovatie en herinrichting woonstraat. Fazantstraat is samen met Oud Carnisse een proefproject voor particuliere woningverbetering nieuwe stijl. Start participatie en haalbaarheid begin 2022, realisatie renovatie vanaf medio 2023, realisatie herinrichting vanaf 2025. Renovatie ca. 330 woningen. Streven is 80 woningen te vergroten (en/of samenvoegen).⁰⁴

04 In de huidige situatie zijn soms al woningen vergroot door ruimtes in het sousterrain of op de zolder bij de woning te voegen. Momenteel loopt een opname van alle woningen, zodat een actueel overzicht ontstaat.

Lopende projecten grotendeels uit te voeren 2022-2026 schaal 1:7000

Projecten

- 01 Kop van Carnisse, sloop-nieuwbouw
- 02 Kop van Carnisse, transformatie bedrijfsruimte
- 03 Carnisse noord, pww nieuwe stijl
- 04 Carnisse noord, nieuwbouw
- 05 Carnisse noord, herinrichting
- 06 Eilandenbuurt noord, samenvoegen en/of vergroten
- 07 Carnissepoort, nieuwbouw en buitenruimte
- 08 SwiGo, samenvoegen en/of vergroten
- 09 Urkersingel, sloop / nieuwbouw
- 10 Fazantstraat, renovatie / pww nieuwe stijl

- 11 Fazantstraat, herinrichting
- 12 Carnisse Eiland, herontwikkeling
- 13 Carnissesingel hertenkamp, herinrichting met buurttuin Groene Oase
- 14 Carnisselaan, herinrichting
- 15 Goereesestraat, herinrichting deel 1
- 16 Goereesestraat, herinrichting deel 2
- 17 Lepelaarsingel speelplaats
- 18 Eksterstraat herinrichting
- 19 Gruttostraat-Utenhagestraat, herinrichting vanwege rioolvervangning
- 20 Roodborststraat en Meester Arendstraat, herinrichting

Legenda

- (sloop en) nieuwbouw
- herontwikkeling
- samenvoegen en/of vergroten woningen
- particuliere woningverbetering nieuwe stijl
- aanpak bedrijfsruimte
- herinrichting

Carnisse Eiland. Herontwikkeling met een gemengd programma van onderwijs, ouderenhuisvesting en wonen. De Elisabethschool wordt ingepast, de buurttuin Groene Oase verplaatst. Maart 2022 heeft de gemeenteraad onder voorwaarden ingestemd met het stedenbouwkundig plan. De uitwerking van het plan gebeurt samen met de wijk, vanaf medio 2022. Start realisatie eerste fase eind 2023 (onder meer nieuwbouw Kameleon), doorlopend tot 2031. Nieuwbouw ca. 500 woningen (sloop ca. 180 woningen).

Carnissesingel hertenkamp. Verplaatsing hertenkamp en herinrichting met buurttuin De Groene Oase. Start participatie en planvorming begin 2022, realisatie vanaf medio 2023.

Carnisselaan. Herinrichting vanwege rioolvervangning. Dit project betreft de gehele Carnisselaan, de Zandblokstraat en De Buijserstraat. Start participatie en planvorming medio 2021, realisatie vanaf medio 2023.

Goereesestraat. Herinrichting. Dit project bestaat uit twee delen. Het eerste deelproject komt voort uit de aangepaste verkeerscirculatie in Hart van Zuid en betreft de herinrichting van het noordelijk deel vanaf de Zuidenwijdsestraat en de aanpassing van de kruising Goereesestraat Pleinweg. Het tweede deelproject betreft de herinrichting tussen Zuidenwijdsestraat en Carnissesingel. Start planvorming eerste deelproject 2021, realisatie 2023. Start participatie en planvorming tweede deelproject medio 2022, realisatie vanaf 2024.

Lepelaarsingel speelplaats. Herinrichting. Start participatie en planvorming medio 2022, realisatie 2023.

Eksterstraat. Herinrichting vanwege rioolvervangning. Start participatie en planvorming eind 2022, realisatie vanaf 2025.

Gruttostraat-Utenhagestraat. Herinrichting vanwege rioolvervangning. Mogelijkheid om deze buurtstraat beter in te richten. Start participatie en planvorming medio 2023, realisatie vanaf 2025.

Roodborststraat en Meester Arendstraat. Herinrichting. Start participatie en planvorming medio 2023, realisatie vanaf 2025.

Haalbaarheidsstudies

Robbenoordplein. Schakelplek tussen Wolphaertsbocht, Katendrechtse Lagedijk en Lepelaarsingel. Kansen voor betere ruimtelijke structuur en betere publieke ruimte. Start participatie en haalbaarheid begin 2022. Besluitvorming gemeente najaar 2022. Realisatie afhankelijk van uitkomsten haalbaarheidsstudie en besluitvorming.

Texelsestraat noord. Locatie Evangelisch centrum Iglesia di Dios met bovenwoningen. Kansen voor meer ogen op straat en aanvullend woningaanbod. Start participatie en haalbaarheid begin 2022. Besluitvorming gemeente najaar 2022. Realisatie afhankelijk van uitkomsten haalbaarheidsstudie en besluitvorming.

Koppen Amelandseplein. Verbeteren bedrijfsruimtes, erfscheidingen en kopgevels, tussen Texelsestraat en Wieringerstraat. Kansen voor betere voorzieningenstructuur en betere publieke ruimte. Start participatie en haalbaarheid medio 2022. Besluitvorming gemeente begin 2023. Realisatie afhankelijk van uitkomsten haalbaarheidsstudie en besluitvorming.

Goereesestraat Pleinweg. Locatie in de overgangszone naar Hart van Zuid (vergelijkbaar met Carnissepoort). Kansen voor betere voorzieningenstructuur, betere publieke ruimte en aanvullend woningaanbod. Start participatie en haalbaarheid medio 2022. Besluitvorming gemeente begin 2023. Realisatie afhankelijk van uitkomsten haalbaarheidsstudie en besluitvorming.

Nieuwe projecten

Oud Carnisse zuid. Nader te bepalen aanpak woningen en herinrichting woonstraten. Kansen voor aanvullend woningaanbod en aantrekkelijk woonmilieu (gezinswoningen), in overleg met bewoners en woningcorporatie.

Eilandenbuurt. Nader te bepalen aanpak woningen en herinrichting woonstraten. Op basis van ervaringen in het proefproject Fazantstraat kan een strategie voor particuliere woningverbetering in andere delen van de wijk worden uitgezet. Dat geeft duidelijkheid aan eigenaars elders in de buurt. Wat kunnen zij verwachten en wat wordt van hen verwacht?

Vogelbuurt. Nader te bepalen aanpak woningen en herinrichting woonstraten. Op basis van ervaringen in het proefproject Fazantstraat kan een strategie voor particuliere woningverbetering in andere delen van de wijk worden uitgezet. Dat geeft duidelijkheid aan eigenaars elders in de buurt. Wat kunnen zij verwachten en wat wordt van hen verwacht?

Wielewaalstraat. Aanpak vrijkomende locaties De Kameleon noordzijde en bedrijfsruimten zuidzijde. Kansen voor betere voorzieningenstructuur, betere publieke ruimte en aanvullend woningaanbod.

Carnissesingel. Herinrichten en betere erfscheidingen. Kansen voor betere publieke ruimte. Essentieel voor verkeersveiligheid en 30 km-gebied. Inpassen hoogwaardig openbaar vervoer (snelbus) en goede fietsvoorzieningen. In afstemming met de bouw van Carnisse Eiland.

Haalbaarheidsstudies

- 21 Robbenoordplein
- 22 Texelsestraat
- 23 Koppen Amelandseplein
- 24 Goereesestraat Pleinweg

Nieuwe projecten

- 25 Oud Carnisse Zuid
- 26 Eilandenbuurt
- 27 Vogelbuurt
- 28 Wielewaalstraat
- 29 Carnissesingel

Legenda

- (sloop) en nieuwbouw
- hergebruik, herontwikkeling en herinrichting (n.t.b.)
- haalbaarheidsstudie locatie
- aanpak bedrijfsruimten
- herinrichting buurtstraten
- aanpak woningen, herinrichting woonstraten (n.t.b.)

4.04 Ruimtelijke kaders

Stadsvernieuwing als culturele opgave

Renovatie, nieuwbouw en herinrichting van buitenruimte moet de ruimtelijke kwaliteit van Carnisse versterken. Dit ruimtelijk toekomstperspectief geeft de gewenste ontwikkelingsrichting aan. Zowel voor het raamwerk van buurtstraten, lanen, singels en bijzondere plekken als voor de buurten met woningen en woonstraten zijn ruimtelijke en programmatische perspectieven geschetst.

Aangezien niet alles in één keer wordt aangepakt, zijn instrumenten nodig om ruimtelijke samenhang tussen de projecten en programma's te organiseren. Dat instrumentarium moet de komende tijd verder worden ontwikkeld.⁰⁵ In dit toekomstperspectief wordt volstaan met enkele hoofdlijnen.

Gezien de omvang van de publieke investeringen in de wijk ligt het voor de hand dat de gemeente bijzondere aandacht heeft voor het borgen van publieke waarden, niet alleen programmatisch, maar ook van de architectonische kwaliteit en de ontwikkelvorm (ruimte voor kleinschalig en betrokken opdrachtgeverschap, bijvoorbeeld CPO of wooncoöperatie). Stadsvernieuwing als culturele opgave.

Structuur

Nieuwe projecten voegen zich in de ruimtelijke structuur en schaal van de wijk. Bestaande rooilijnen en bouwhoogten zijn vertrekpunt. Carnisse Eiland is een uitzondering, omdat in dit project een nieuwe structuur wordt gemaakt. Deze structuur sluit aan op de structuur van de wijk. Soms is er aanleiding voor een hoogte accenten (bijvoorbeeld Carnisse Poort, hoek Urkersingel Carnissesingel, Kop van Carnisse). Voor elk project worden specifieke stedenbouwkundige randvoorwaarden uitgewerkt, ter verduidelijking van de noodzakelijke planologische kaders.

Buitenruimte

De gemeente hanteert een duidelijk kader voor de herinrichting van de buitenruimte in de verschillende stadsdelen, namelijk de Rotterdamse Stijl. Deze zorgt voor samenhang op hoofdlijnen. Aanvullend is in Carnisse onderscheid te maken tussen het raamwerk en de woonstraten.

De onderdelen van het raamwerk hebben elk hun eigen functionele en ruimtelijke 'logica', die van invloed zal zijn op het ontwerp van deze buitenruimtes. Maatwerk dus. Wel met aandacht voor

⁰⁵ In één van de werkgroepen werd een suggestie gedaan voor de aanstelling van een 'Carnisser bouwmeester', die partijen adviseert over de opgave en uitwerking van projecten.

eigentijdse thema's als vergroening, biodiversiteit, klimaatadaptie. Voor elk project wordt een ontwerp gemaakt.

Voor de woonstraten wordt een set van inrichtingsprincipes ontwikkeld, die in elke straat worden toegepast. Deze principes zorgen voor samenhang in de wijk. Participatie en omstandigheden zijn van invloed op de manier hoe de principes worden toegepast. Eenheid in verscheidenheid. De inrichtingsprincipes worden samengebracht in een handboek, dat bij elke woonstraat het vertrekpunt vormt.

Bebouwing

In Carnisse is veel samenhang in de bebouwing. Die samenhang ligt besloten in de typologie en de (baksteen)architectuur. Typologie gaat over het soort bebouwing dat is toegepast, de 'bouwstenen' van de wijk (panden, portieken, koppen met tussenbouwen). De 'bouwstenen' van Carnisse zijn beperkt en komen telkens terug. Dat biedt een goed uitgangspunt bij vernieuwing. Voor vergelijkbare situaties kan telkens dezelfde nieuwe 'bouwsteen' worden benut.

Het merendeel van de bebouwing in Carnisse heeft een traditionele baksteenarchitectuur. Ramen zijn gaten in het gevelvlak. Functionele elementen, zoals toegangen of dakranden, zijn aanleiding voor 'versiering' (bijzonder metselwerk, lijsten van natuursteen of sierbeton, fraaie daklijsten of bakgoten, enzovoorts). Bij renovatie is de karakteristiek van de oorspronkelijke architectuur leidend, zodat het historische beeld wordt versterkt. Bij nieuwbouw is de baksteenarchitectuur van de omgeving uitgangspunt.

Voor elk project worden specifieke criteria voor beeldkwaliteit opgesteld. Deze criteria zijn een nadere uitwerking van de algemene criteria van de gemeentelijke Welstandsnota. Indien nodig kan dat worden vastgelegd in een aparte welstandspargraaf.



Carnissensingel met brug naar Carnissedreef



Pendrechtpad richting Zuiderpark



Elisabethschool aan Pendrechtpad



Carnissedreef



Voetgangersbrug naar Madeliefstraat



Kerk van Nazarener met dierenweide



Nieuwbouw wonen in het park



Carnissepad



Volkstuinen aan Carnissepad

Bijlage 1

Koppeling thema's werkgroepen en

Toekomstperspectief

Werkgroepen	Pargrafen Toekomstperspectief	Hoofdstukken Toekomstperspectief	
- Carnisser trots	Trots / Wijkkracht	02.01 / 03.01	
- Geschiedenis, cultuur en historische kwaliteiten	Historie / Samenhang en schaal Stadsvernieuwing als culturele opgave	02.01 / 02.01 04.04	
- Sociale cohesie	Leefbaarheid / Sociale cohesie	02.01 / 03.01	
- Samenwerkingsprincipes wijk-gemeente	Werken in en met de wijk / bijlage 3	04.01 / bijlage 3	
- Afval	Basis op orde	03.01	
- Goed huren en verhuren	Goed huren en verhuren	04.02	Wonen
- Wonen	Woningen Woonstraten	02.02 / 03.02 / 04.02 02.02 / 03.02 / 04.02	
- Groene buitenruimte	Groen	02.02 / 03.02 / 04.02	Publieke ruimte
- Verkeer	Verkeer	02.02 / 03.02 / 04.02	
- Maatschappelijke voorzieningen	Voorzieningen	02.02 / 03.02 / 04.02	
- Wijk economie	Wijk economie	02.02 / 03.02 / 04.02	

Bijlage 2
Inventarisatie
parkeerplaatsen
en globale
parkeerbalans



+31 10 282 90 30 / www.denijl.nl / mail@denijl.nl

Bijlage 2

Inventarisatie

parkeerplaatsen

en globale

parkeerbalans

Parkeernormen
Gebiedsindeling zone B Stadswijken
Reductie 1200 m. vanaf OV Zuidplein
Reductie 800 m. vanaf OV Zuidplein
Reductie 400 m. vanaf OV Zuidplein

	< 40 m2	40-65 m2	65-85 m2	85-120 m2	> 120 m2	voorzieningen
	(gbo)	(gbo)	(gbo)	(gbo)	(gbo)	
	0,10	0,50	0,80	1,00	1,20	PM
10%	0,09	0,45	0,72	0,9	1,08	
20%	0,08	0,4	0,64	0,8	0,96	
30%	0,07	0,35	0,56	0,7	0,84	

Vogelbuurt	Huidige situatie
	woningtype
1 Vogelbuurt noord	APP / BEBO
2 Vogelbuurt midden west	APP
3 Vogelbuurt midden oost	APP
4 Vogelbuurt zuid	APP / BEBO
Totaal	

Reductie 1200 m.						
voorziening	woningaantal	P-langs	P-gestoken	P-totaal	P per woning	
PM	505	183	95	278	0,55	
PM	735	258	293	551	0,75	
PM	492	195	65	260	0,53	
PM	503	169	207	376	0,75	
2235	805	207	1465	0,66		

Oud Carnisse	Huidige situatie
	woningtype
5 Oud Carnisse noord west	APP / EGW
6 Oud Carnisse noord oost	APP / BEBO
7 Oud Carnisse zuid	APP / BEBO
Totaal	

Reductie 1200 m. (gebied 5) / 800 m. (gebied 6 en 7)						
voorziening	woningaantal	P-langs	P-gestoken	P-totaal	P per woning	
PM	214	191	0	191	0,89	
PM	383	283	0	283	0,74	
PM	509	323	0	323	0,63	
1106	797	0	797	0,72		

Eilandenbuurt	Huidige situatie
	woningtype
8 Eilandenbuurt noord west	APP / BEBO
9 Eilandenbuurt noord oost	APP / BEBO
10 Eilandenbuurt zuid oost	APP
11 Eilandenbuurt zuid west	APP
Totaal	

Reductie 800 m. (gebied 8 en 11) / 400 m (gebied 9 en 10)						
voorziening	woningaantal	P-langs	P-gestoken	P-totaal	P per woning	
PM	798	195	167	362	0,45	
PM	462	170	87	257	0,56	
PM	480	220	77	297	0,62	
PM	103	89	11	100	0,97	
1843	674	342	1016	0,55		

Kop van Carnisse	Huidige situatie
	woningtype
12 Kop van Carnisse zuid	APP / EGW
13 Kop van Carnisse noord	APP / BEBO
Totaal	

Reductie 1200 m.						
voorziening	woningaantal	P-langs	P-gestoken	P-totaal	P per woning	
PM	286	180	29	209	0,73	
PM	287	187	86	273	0,95	
573	367	115	482	0,84		

Bijlage 3

Overzicht

programma wonen

Overzicht aanpak woningvoorraad tot 2030/2035

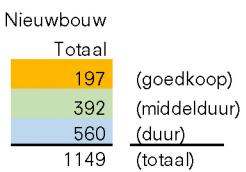
Stand van zaken september 2022

Onderstaande tabel is geen blauwdruk voor de toekomst, maar geeft de koers aan voor de voorraadontwikkeling op basis van de gegevens rond september 2022. We blijven echter zoeken naar extra mogelijkheden om de kwaliteit van de woningvoorraad structureel te verbeteren en de woningdifferentiatie nog beter te laten aansluiten op de behoefte van huidige en toekomstige bewoners. In het bijzonder is het de ambitie om de komende jaren meer grotere woningen voor gezinnen toe te voegen (met name in het middensegment voor de sociale stijgers uit de wijk).

- Meer concreet betekent dit het volgende.
- Onderzocht wordt of op de lopende projecten meer grotere woningen voor gezinnen kunnen worden toegevoegd, bijvoorbeeld door een andere planopzet of door het omzetten van appartementen naar beneden-bovenwoningen.
 - In overleg met de corporaties wordt bekeken hoe de noodzakelijke kwaliteitsverbetering in de 1100 corporatiewoningen zodanig vorm kan krijgen dat deze tot meer grotere woningen voor gezinnen leidt.
 - Bij woningen en eventueel ander vastgoed dat via strategisch verwerven in handen van de gemeente of corporaties komt, wordt bekeken hoe de noodzakelijke kwaliteitsverbetering zodanig vorm kan krijgen dat deze tot meer grotere woningen voor gezinnen leidt.

- Bij dit alles blijven twee belangrijke principes voor bewoners overeind.
- Bewoners krijgen op korte termijn niet met nog meer fysieke ingrepen te maken, bovenop de lopende projecten. Het betreft immers optimalisatie van lopende projecten of bezit dat eerst nog verworven moet worden.
 - Ook houden we nadrukkelijk vast aan principes als voorrang voor wijkbewoners en terugkeergarantie bij herhuisvesting.

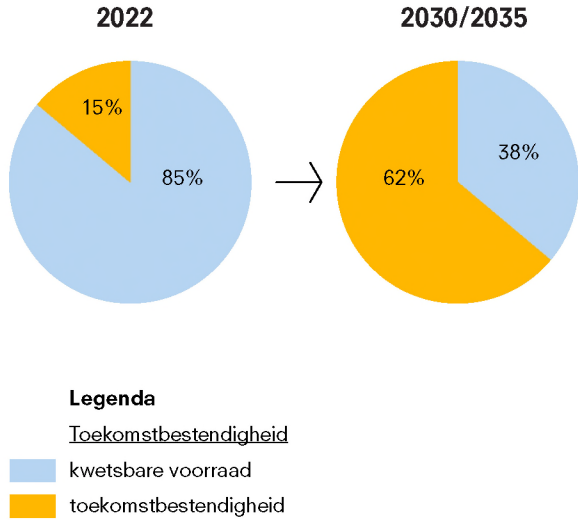
Projectnaam	Sloop of onttrekken	Nieuwbouw				Nieuwbouw/Verbetering		Woningvoorraad			
		EGW	APP middel	ruim/groot	klein	BEBO	Studio	Totaal 2035	Totaal 2035	2022	2035
Sloop nieuwbouw											
Camissepoort	52		52					52			
2e Camissestraat	26	14						14			
Camisse Eiland	200	167		146		30	160	503			
Urkersingel	164	47		76				123			
Clockhuys	0			24				24			
Wonen in het Zuiderpark	0	98						98			
Kop van Camisse locatie A	1		96	10		14		120			
Kop van Camisse locatie B	0			14				14			
Robbenoordplein	6					4		4			
Texelsestraat Noord	18				37			37			
Kop Pleinweg / Goereesestraat	24		100	60				160			
Totaal	491	326	248	330	37	48	160	1149			658 (saldo)
Samenvoegen en vergroten											
Oud Camisse	24	12						12			
Fazantstraat / Eilandenbuurt / SwiGo	100		50					50			
nader te bepalen locaties	176		138					138			
Totaal	300	12	188					200			-100 (saldo)
Particulier woningverbetering											
locaties nader te bepalen	ntb								1000		
Woningcorporaties											
locaties nader te bepalen	ntb								1112		
Totaal	791	338	436	330	37	48	160	1349	2112	6184	6742



Ontwikkeling toekomstbestendigheid woningvoorraad

Zowel nieuwbouw, samenvoegen en vergroten, particuliere woningverbetering en de inspanning van woningcorporaties zorgen dat de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad toeneemt.

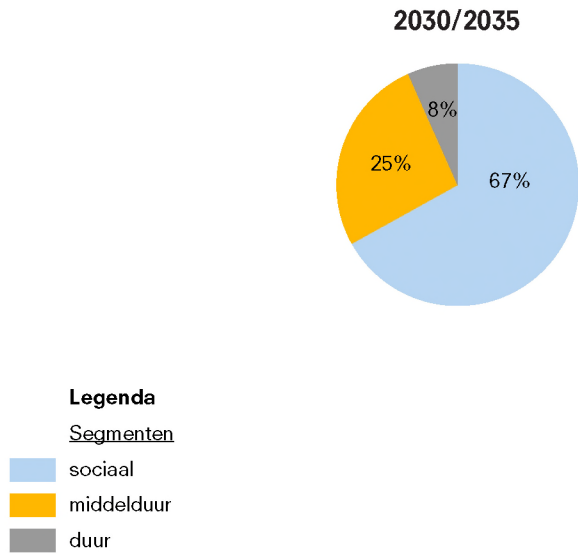
	2022		2030/2035	
	aantallen		aantallen	
Toekomstbestendigheid				
Kwetsbare voorraad	5231	85%	2581	38%
Toekomstbestendig	953	15%	4196	62%
Totaal	6184	100%	6777	100%



Ontwikkeling segmenten woningvoorraad

In dit Toekomstperspectief zijn de doelstellingen van de Gebiedsatlas uit 2020 bijgesteld. Het woningaantal in de wijk zal toenemen, evenals de het aandeel van het middeldure en dure segment in de woningvoorraad.

Segmenten	2030/2035 aantallen	
Sociaal	4542	67%
Middelduur	1720	25%
Duur	515	8%
Totaal	6777	100%

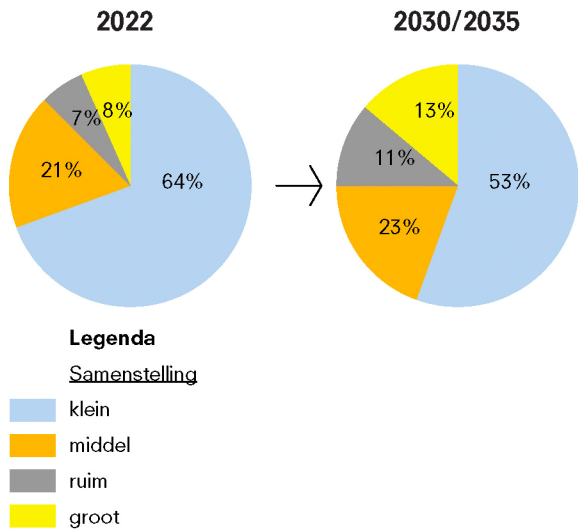


Ontwikkeling samenstelling woningvoorraad

Het aandeel grotere woningen in de woningvoorraad zal toenemen.

	2022*		2030/2035	
	aantallen		aantallen	
Samenstelling				
Klein (<60 m2)	4083	64%	3628	53%
Middel (60-84 m2)	1337	21%	1589	23%
Ruim (85-94 m2)	443	7%	725	11%
Groot (>94 m2)	521	8%	872	13%
Totaal	6384	100%	6814	100%

* dit is inclusief woningen camisse eiland



Bijlage 4

Omgangsvormen gemeente en wijk

Dit is hoe wij in Carnisse willen samenwerken!

We doen het samen. We maken maximaal gebruik van elkaars talent, kennis, kunde, energie, netwerk en creativiteit. Goed samenwerken vraagt wat meer van ons allemaal. Als het makkelijk was hadden we het al lang gedaan.

Elk vanuit onze eigen rol en verantwoordelijkheid. Een bewoner met zijn kennis, betrokkenheid en emotie. Een ambtenaar met daarnaast zijn opdracht en zijn verantwoording over de inzet van publiek geld.

We treden elkaar tegemoet met open vizier. We zijn ons bewust van eventuele baggage uit het verleden, maar handelen in het hier en nu, met de blik op de toekomst.

En zijn nieuwsgierig naar de ander. Nieuwsgierigheid is onze drijfveer. We luisteren, willen weten wat de ander zegt en bedoelt.

We ontmoeten en zoeken de verbinding. Door samen dingen te ondernemen. Formeel en informeel. Met plezier en humor. Samen bollen poten. Samen overleggen, soms online, maar veel liever live.

Ook waar de ander zich niet vanzelf aanbiedt. We zijn in de wijk. Beschikbaar voor koffie. We bellen zelf actief aan waar dat past, lopen binnen, zijn op straat. We waarderen elkaars inzet. Klein en groot.

Communicatie is tweerichtingsverkeer. Zenden en luisteren. Bespreken en aanspreken. Initiatieven van bewoners, initiatieven van ambtenaren. Vragen en antwoorden. Ingezonden brieven en ontvangstbevestigingen.

We delen de informatie. De overheid heeft vaak een informatievoorsprong, zeker op het niveau van de wijk als geheel. Tegelijkertijd weten bewoners vaak het beste wat er speelt op specifieke plekken. We delen informatie op een heldere en begrijpelijke manier, zijn open en benaderbaar voor vragen.

We wegen individuele belangen, wijkbelangen en stadsbelangen. Soms kunnen meerdere belangen samenvallen, soms niet. We maken onze afwegingen inzichtelijk, transparant. We waken over een inclusief en integer proces.

Als het spannend wordt, blijven we communiceren. Juist als we van mening verschillen, blijven we met elkaar communiceren. En soms is ‘nee’ ook een antwoord. Net als ‘op dit moment heb ik het antwoord niet’. We houden onze communicatie open.

Bijlage 5

Kenniskaarten

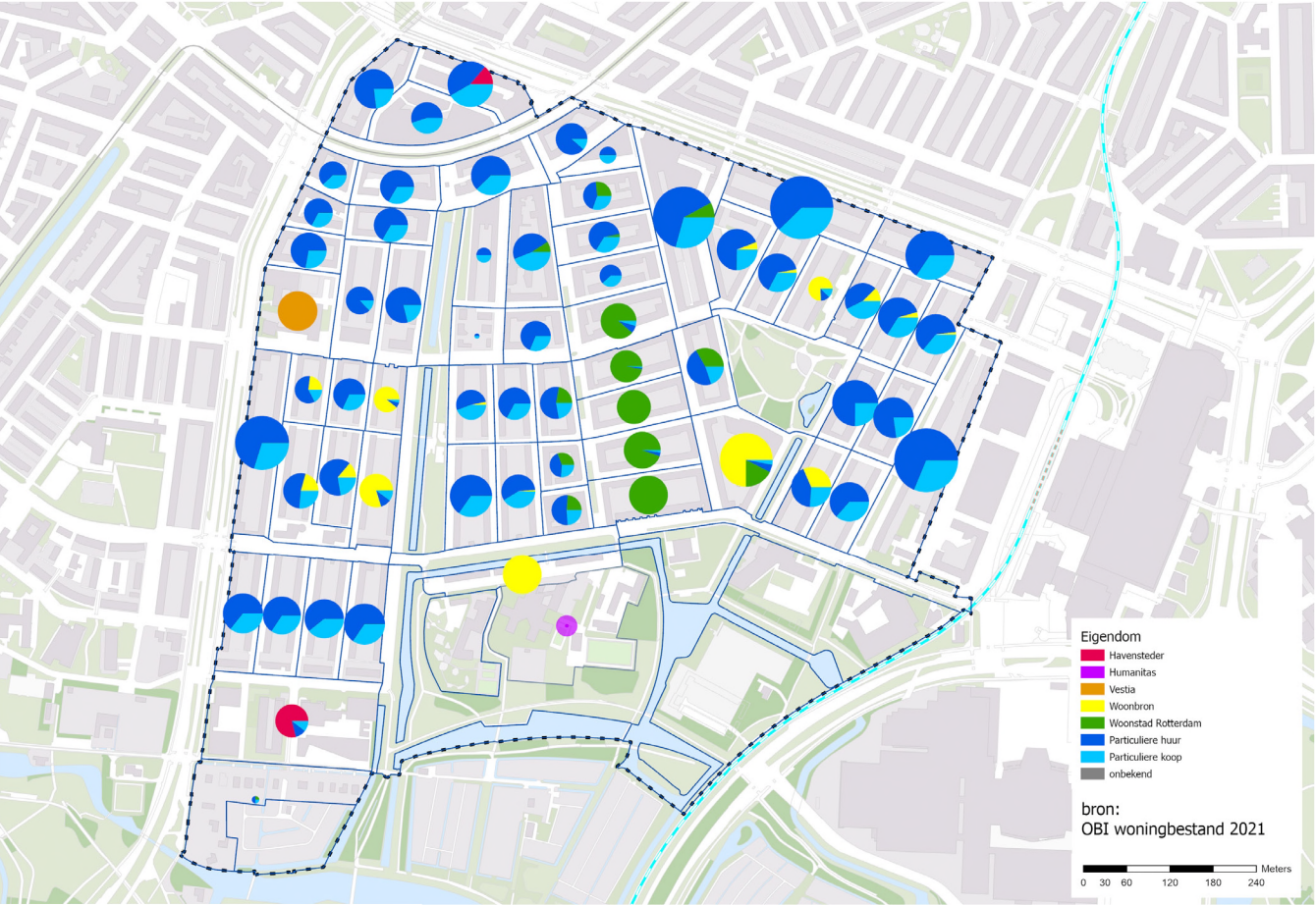
- Eigendom panden
- Eigendom per blok
- Energielabel
- Funderingen
- Woningoppervlakte per blok
- Woningtype
- Leeftijd bewoners
- WOZ-waarde per blok
- Woningbezetting
- Woningbezetting per blok



Eigendom panden



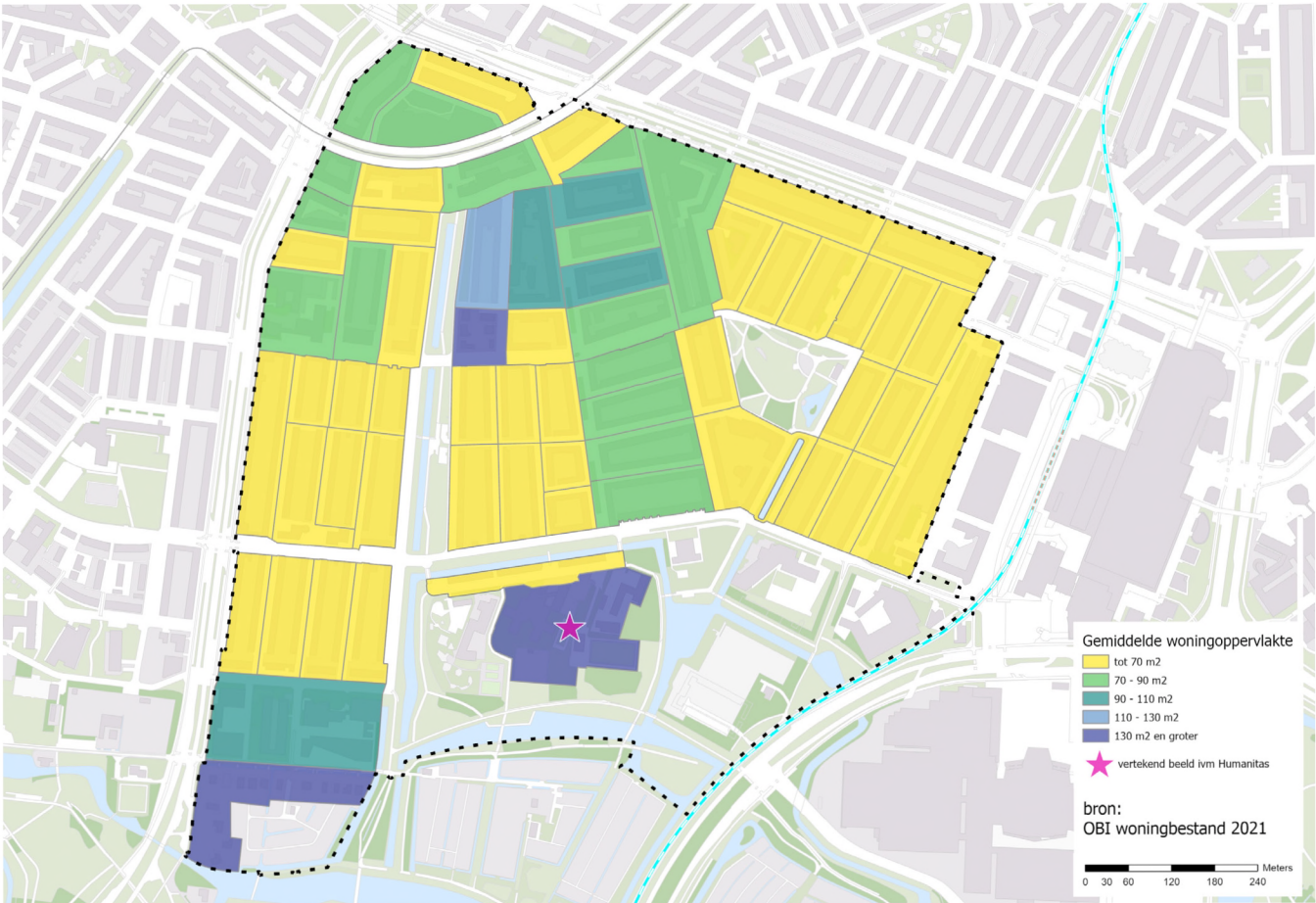
Energie label



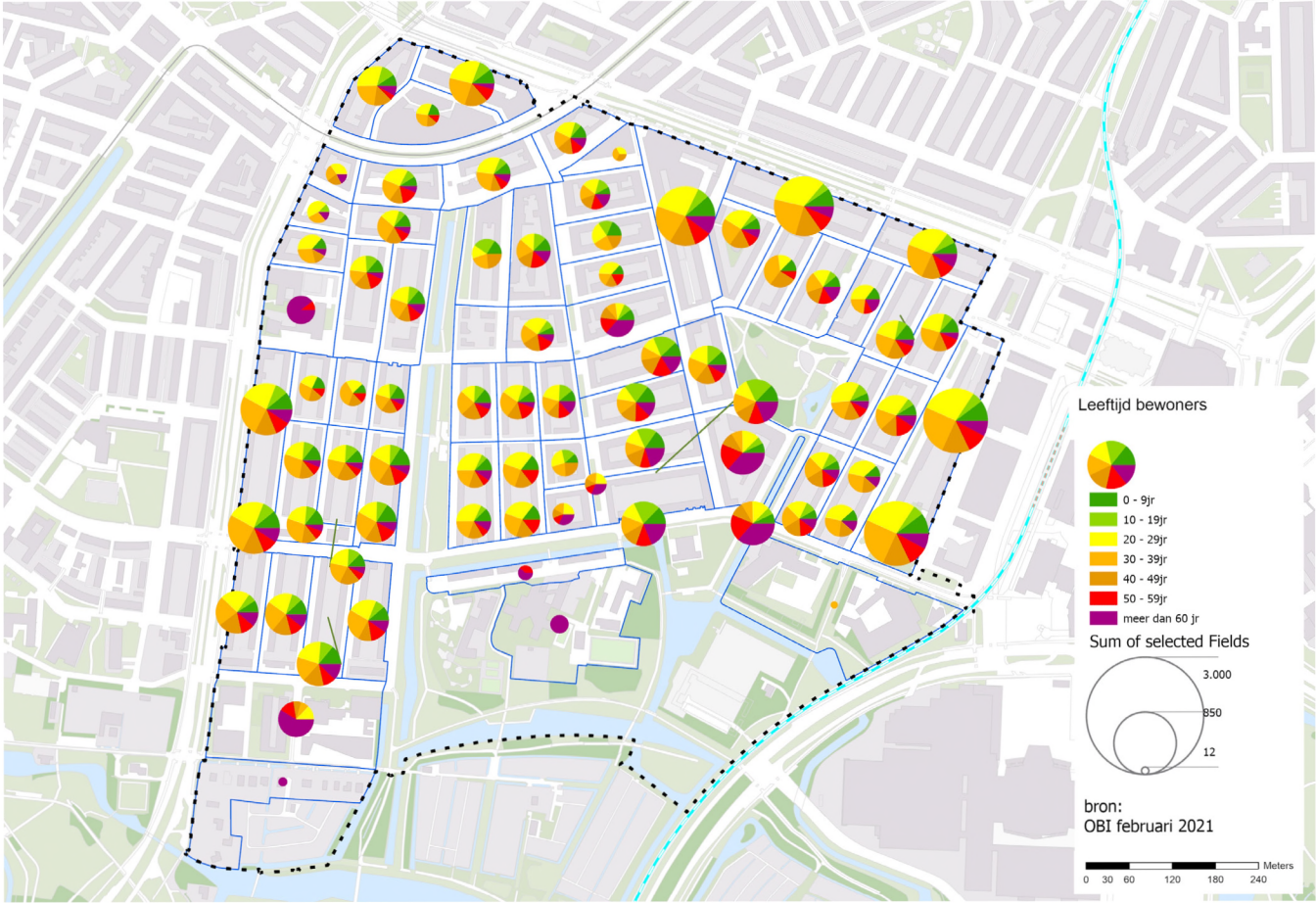
Eigendom per blok



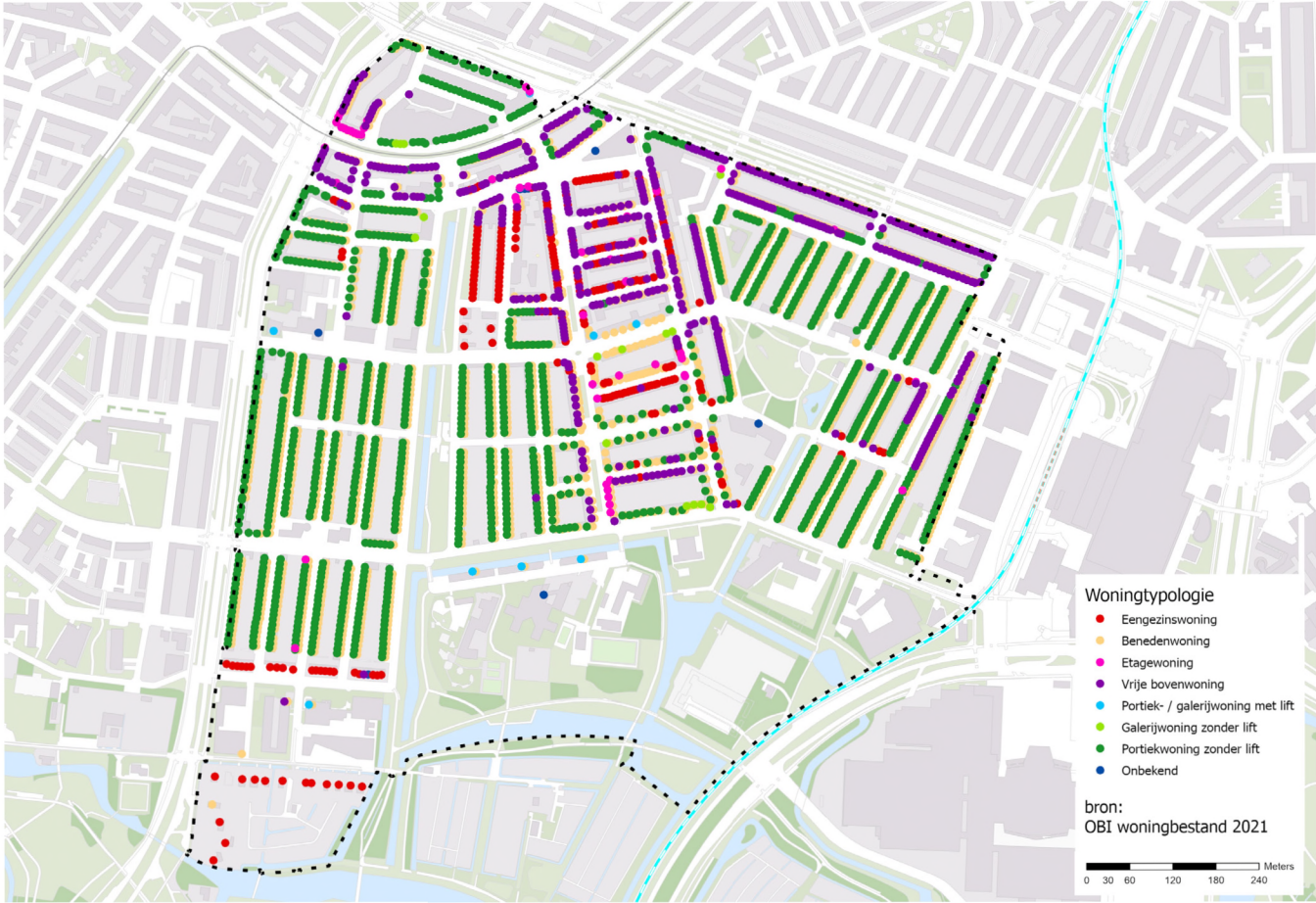
Funderingen



Woningoppervlakte per blok



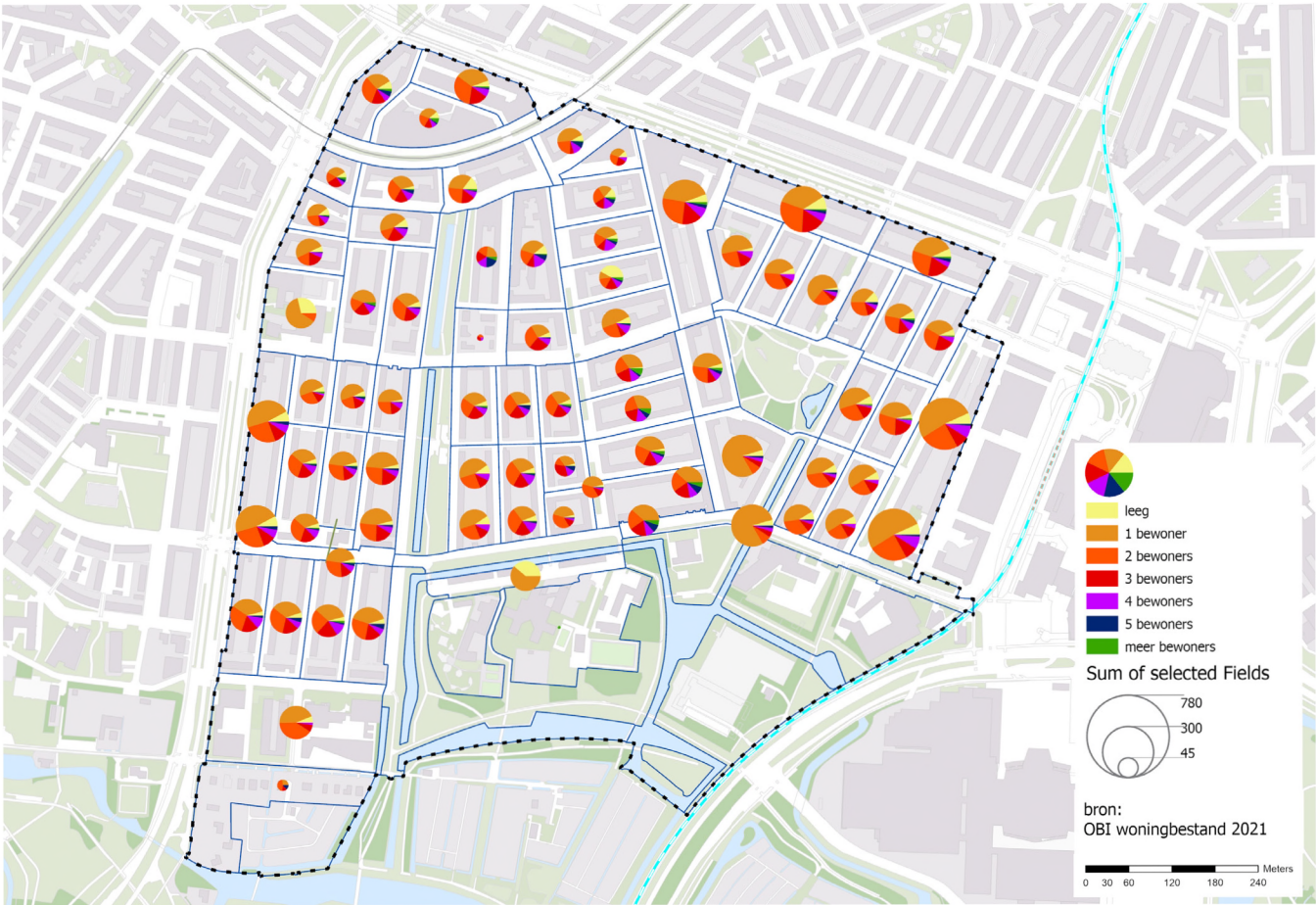
Leeftijd bewoners



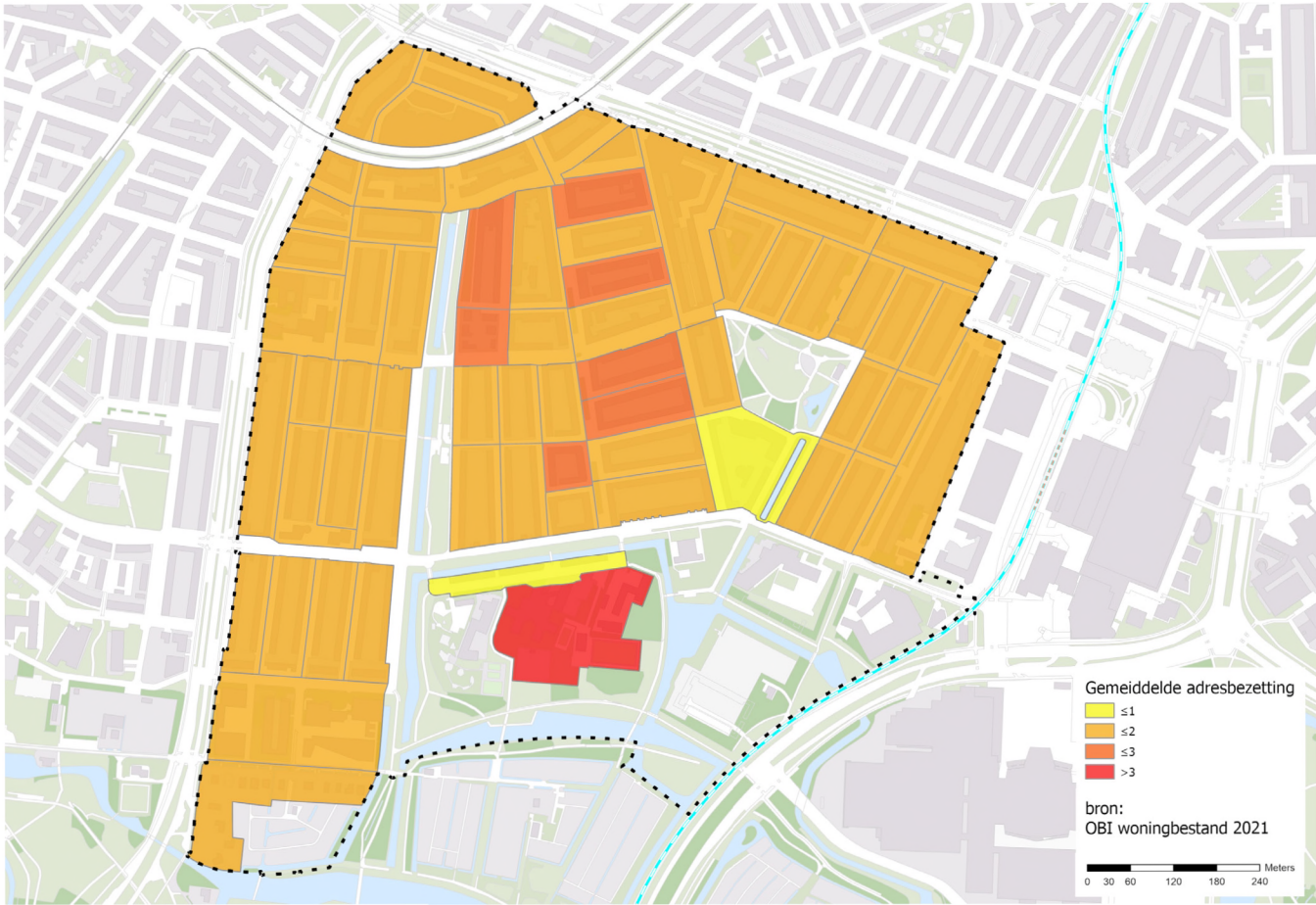
Woningtype



Gemiddelde WOZ-waarde per blok



Woningbezetting



Woningbezetting per blok