Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling
Wethouder Klimaat Bouwen en Wonen

Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179, Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Internet: www.rotterdam.nl

Steller: Stef Poolman
Telefoon: 06 22 79 32 52
E-mail: s.poolman@rotterdam.nl

Aan de gemeenteraad

Uw kenmerk:
Ons kenmerk: M2211-3400 - 22bo006846

Onderwerp: startnotities ontwikkellocaties Carnisse

Datum: B&W 29 november 2022

Onderwerp:
Startnotities ontwikkellocaties Carnisse: Robbenoordplein en Texelsestraat-noord

Op welke gronden deze brief? /Waarom nu voorgelegd?
Carnisse is één van de wijken waar er veel inzet wordt gepleegd vanuit de Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ). Dit is gericht op het verbeteren van de kwaliteit van leven en wonen in de wijk. Binnen Carnisse wordt daartoe onder meer gestudeerd op een aantal ontwikkellocaties voor stedelijke vernieuwing. Voor twee van deze locaties is de verkenningsfase nu afgerond en zijn de startnotities door het college vastgesteld.

Graag informeren we de raad actief over de startnotities.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:
- Woonvisie
- Gebiedsatlas
- Kader Herhuisvesting/Uitgangspunten overeenkomst Sociaal Statuut
- Toekomstvisie Carnisse

Toelichting:
In 2021 is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar locaties in Carnisse waar kansen liggen voor vernieuwing van de woningvoorraad. De opgave in deze wijk is immers groot. Doelgroepen als ouderen en gezinnen kunnen nauwelijks een geschikte woning in de wijk vinden. Als 'sociale stijgers' een volgende stap in hun wooncarrière in de wijk willen zetten, moeten zij vaak noodgedwongen buiten de wijk zoeken. Dit wordt mede veroorzaakt door de woningvoorraad die veelal uit sterk verouderde en kleine portiek-etage-woningen bestaat.

Uit deze haalbaarheidsstudie kwam een aantal kansrijke locaties naar voren waar door middel van sloop-nieuwbouw de woningvoorraad aan de eisen van de tijd kan worden aangepast.

Voor twee locaties in de wijk Carnisse is nu de haalbaarheid onderzocht. Het gaat om de volgende locaties:

- *Robbenoordplein*
  Verbetering van de openbare ruimte en sloop/nieuwbouw van 4 woningen.

- *Texelsestraat-noord*
  Nieuwbouw op de locatie waar nu Iglesias di Dios (Volle Evangelie Gemeente) met 18 bovenliggende woningen is. Hieraan gekoppeld een aantal verbeteringen in de openbare ruimte in de straat.

Participatieproces
Het besluit van uw raad om de sloopplannen voor de Fazantstraat niet tot uitvoering te brengen heeft tot de volgende aspecten geleid:

1. Het formuleren van het gedachtegoed "Stadsvernieuwing 2.0"
2. Het onderzoeken van alternatieve locaties om invulling te geven aan de opgave voor Rotterdam-Zuid m.b.t. woningdifferentiatie

In onze brief van 13 juli 2021 hebben wij u geïnformeerd over "Stadsvernieuwing 2.0: Samen met de Stad". De strekking hiervan, kort samengevat: de gemeente gaat in gesprek met een straat, buurt of wijk bij het maken van plannen voor het verbeteren van woningen of van de buitenruimte. Betrokkenheid van bewoners bij planvorming is cruciaal voor de kwaliteit en het draagvlak. Zeker in geval van beoogde sloop is een zorgvuldige en transparante omgang met bewoners een must. Daarnaast is het essentieel dat bewoners die moeten vertrekken bij sloop, perspectief krijgen op alternatieve woonruimte die past bij hun behoefte en mogelijkheden.

Carnisse op Rotterdam-Zuid is een van de wijken waar een flinke herstructureringsopgave ligt. Juist in deze wijk liep de spanning over gemeentelijke sloopplannen in 2020 hoog op (Fazantstraat) en was er dus alle reden om in deze wijk aan de slag te gaan volgens de aanpak van Stadsvernieuwing 2.0.

Voor deze locaties zijn medewerkers van de gemeente als eerste, zonder uitgewerkt plan, in gesprek gegaan met bewoners, eigenaren en ondernemers. Zij hebben opgehaald hoe mensen daar wonen en werken, welke problemen ze ervaren en wat ze fijn vinden aan hun buurt. Ook is het gesprek gebracht op de mogelijkheid van sloop en wat dat zou betekenen voor de woontoekomst van degenen die dat aangaat.

1. Ten eerste is dit een wijk waar het vertrouwen in de overheid in algemene zin, en in de gemeente in het bijzonder, niet groot is. Veel bewoners hebben de overtuiging dat de gemeente de afgelopen 10-20 jaar nauwelijks naar hen en hun wijk heeft omgekeken. Daarnaast beheerst een flinke groep bewoners de Nederlandse taal niet of slecht, wonen zij soms kortstondig in wijk en/of hebben zij andere dingen aan hun hoofd dan meepraten over het verbeteren van hun straat, buurt of wijk.

   In contact komen met mensen in de wijk was dan ook een kwestie van veel tijd en aandacht. Grotendeels is dat gelukt, onder meer door geen traditionele bewonersavonden te organiseren maar zowel individueel als in kleinschalige, laagdrempelige bijeenkomsten het gesprek aan te gaan. Niet in bedompte vergaderzaaltjes, maar vaak gewoon op straat, met koffie, thee en een hapje, of in het Huis van de Wijk.

2. In de tweede plaats is het onderwerp waarover wij in gesprek wilden ingewikkeld. Het gesprek ging over de manier waarop mensen hun wijk ervaren en wat daar beter kan, maar tegelijk ook over de toekomst: welke woningen zijn het meest nodig om iedereen een plek te bieden? Het spreekt voor zich dat mensen die mee wilden praten vooral oplossingen willen voor "hier en nu" problemen in de straat. Sloop en nieuwbouw is niet waar bewoners als eerste aan denken als het gaat om een betere wijk. Daar komt bij dat de lange duur van plan- en ontwikkeltrajecten maakt dat bewoners het zicht op resultaten verliezen.

   Mede hierom werkt het gemeentelijk projectteam op elk van de locaties met bewoners aan een aanpak waarbij we niet alleen ver vooruitkijken, naar de woningvoorraad van 2030 en verder. Tegelijk start een traject waarbij de gemeente samen met hen óók kleinere, alledaagse problemen op die locatie aanpakt rond afval, overlast, gebreken in de openbare ruimte en dergelijke, oftewel de directe fysieke leefbaarheid. Hier werken we integraal aan met verschillende onderdelen van de gemeente (SO, SB, Veiligheid, MO, Gebiedsorganisatie) en partners (Buurtklimaatje, DOCK).

3. En ten derde gaat het gesprek voor een aantal mensen over de mogelijke sloop van hun eigen woning. Dit roept uiteraard weerstand op, en soms boosheid en onrust: "waarom moet juist ik vertrekken omdat er andere woningen in de wijk moeten komen? En wat komt er dan van mij terecht, waar moet ik naar toe?"
   Wat hier past en wat het projectteam ook gaat doen, is iedereen, tijdig een passend voorstel geven voor een andere woning, en duidelijkheid over de vergoeding van onkosten die met een verhuizing gepaard gaat. We gaan dit doen in samenwerking met woningcorporaties in de stad en met andere huisvesters. We hebben zeker oog voor de zorgen die dit oproept en daarom willen wij zo zorgvuldig mogelijk met dit onderwerp omgaan. In alle opzichten zullen wij te werk gaan volgens het gedachtegoed van de Stadsvernieuwing 2.0 en gelden de afspraken zoals gemaakt in het Kader Herhuisvesting en de uitgangspunten uit het Stedelijk Sociaal Statuut voor herhuisvesting van particulieren. De vraagstukken op het domein zorg en welzijn hebben bij ons de nodige aandacht en attentie.

Op basis van de startnotities werken we plannen samen met de wijk verder uit en leggen we een concept-projectbesluit aan u voor ter besluitvorming voor komend voorjaar.

Toekomstperspectief Carnisse
De ontwikkellocaties zijn opgenomen in het handelingsperspectief Carnisse. Dit perspectief is op 29-11-2022 vastgesteld in het College van B&W en 22bo6564 aan u toegestuurd.

Duurzaamheid
Bij deze projecten is de optie van renovatie meegenomen in de afweging. Echter om bouwtechnische en/of stedenbouwkundige redenen is sloop/nieuwbouw de beste optie. Bij de vervolgfasen worden er nog verder en dieper ingegaan m.b.t. duurzaamheid van de ontwikkellocaties.

De startnotities op hoofdlijnen per locatie:

- ***Robbenoordplein***
  Het samen met de buurt verder uitwerken van een plan voor de integrale herinrichting van de openbare ruimte op het plein, in combinatie met sloop van vier panden aan de Katendrechtse Lagedijk die nu deels óp het plein staan. Deze worden vervangen door nieuwbouw áán het plein, waardoor het plein groter en overzichtelijker wordt.
  Daarnaast zet de gemeente samen met bewoners in op maatregelen die we op korte termijn al kunnen nemen ("quick wins") om het plein te verbeteren.

- ***Texelsestraat-noord***
  Inzetten op sloop-nieuwbouw van het blok waarin de kerk is gevestigd met de 18 bovenliggende woningen. De nieuwbouw zal voorzien in appartementen binnen het sociale en bereikbare segment voor ouderen.
  Ook hier werkt de gemeente met bewoners aan kleinere maatregelen in de straat die de woonkwaliteit kunnen verbeteren (afval, fietsnietjes, groen).

Hoe verder?
Op basis van de startnotities werkt het projectteam verder aan de plannen. Ook dit gebeurt samen met bewoners, ondernemers en eigenaren.
Dit resulteert in een projectbesluit, te nemen door uw raad. Daarbij zal onder meer per project een Grondexploitatie worden vastgesteld.

Intussen zullen medewerkers van de gemeente op basis van de startnotities in gesprek gaan met de verschillende eigenaren in de projectgebieden over minnelijke verwerving van hun vastgoed.

Ook gaat het projectteam verder met de genoemde "quick wins" voor Robbenoordplein en Texelsestraat-noord. In een aantal gevallen is de verwachting dat daarmee al dit jaar resultaten kunnen worden behaald.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:
De financiële en juridische consequenties worden per locatie in beeld gebracht en gekoppeld aan het projectbesluit voor de uitvoeringsfase (opening Grondexploitatie).
Totdat de grondexploitaties in uitvoering zijn genomen, worden minnelijke verwervingen gedaan via het NPRZ-project "Strategisch verwerven".
Bij het definitieve projectbesluit betekent dit wel de opmaat tot onteigening indien nodig.

De twee projecten zijn op basis van huidig inzicht financieel doorgerekend. De ramingen leiden tot tekorten. Voor de hier genoemde projecten zijn middelen onder meer vanuit de Regiodeal en het Volkshuisvestingsfonds beschikbaar.

Het College verwacht dat met ontwikkeling van deze locaties langs de lijn van Stadsvernieuwing 2.0 ingezet wordt op een verbetering van Carnisse.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb