

Bezoekadres: Stadhuis Coolingsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bbo@rotterdam.nl
Inlichtingen: M.P. van Bijswijk
Telefoon: 06-10308925

Cluster: Stadsontwikkeling
Ons kenmerk: BS22/00158 - 22bb1784
Uw kenmerk: 22bb1537

Datum: 21 februari 2022

Betreft: Afdoening toezegging grondexploitatie
Carnisse Eiland (locatie woontoren)

Aan Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Geachte leden van de commissie,

Op 9 februari 2022 heb ik u bij de behandeling van het raadsvoorstel voor het startbesluit over de gebiedsontwikkeling van Carnisse Eiland toegezegd (22bb1537) om nader uit te leggen hoe de keuze voor de locatie van het appartementencomplex van 14 lagen tot stand is gekomen en hoe deze bijdraagt aan de kwaliteit van Carnisse.

Tijdslijn communicatie

Voorafgaand het collegebesluit op 21 december 2021 zijn er verschillende manieren geweest om de communicatie en consultatie vorm te geven vanuit de gemeente in de maanden oktober en november 2021. In afstemming met de gemeente Rotterdam zijn de huurders van Woonbron, de cliënten van Pameijer en Humanitas door personeel van de betreffende organisaties mondeling geïnformeerd. Bovendien zijn deze mensen middels een brief geïnformeerd over de plannen van Carnisse Eiland en konden er vragen worden gesteld tijdens een door de gemeente georganiseerde informatieavond. Voor de bewoners van Carnisse heeft er een communicatietraject plaatsgevonden zodat ze zo goed mogelijk konden worden geïnformeerd en hun zorgen konden uiten. De wijkbrede communicatie bestond uit het maken van een centrale webpagina voor alle informatie over het project en participatieavonden, het verspreiden van flyers en huis-aan-huis brieven, gebruik van sociale media en enquêtes, verschillende presentaties aan georganiseerde partijen uit het gebied, een digitale informatieavond, een informatieve wandeling door het gebied en diverse fysieke inloophmomenten met informatiepanelen. Alle reacties zijn meegenomen in de brede afweging van het college op deze plannen.

Zuiderpark

De noordrand van het Zuiderpark is zeer diffuus (in tegenstelling tot de zuidrand bij Pendrecht en Zuidwijk). Met het project Carnisse Eiland wordt hier verandering ingebracht. De toekomstige bebouwingsrand maakt dat er duidelijke oost-west en noord-zuid verbindingen zijn met “ogen” op de straat en het park. Het gebied wordt beter doorwaadbaar en een echte woonbuurt, hierdoor wordt Carnisse als wijk beter verbonden met het Zuiderpark.

Ik begrijp de zorg over het bouwen in het Zuiderpark. Het stedenbouwkundigplan Carnisse Eiland is gebaseerd op een brede en vooral ook complexe afweging van verschillende belangen, onder meer de grote behoefte aan meer woningen, de behoefte aan nieuwbouw van bestaande voorzieningen in dit gebied, zorgvuldig omgaan met het Zuiderpark en bestaand groen en een betere verbinding tussen de wijk Carnisse en het Zuiderpark. Het groen bepaalt mede de identiteit van het eiland en is daarom ook een belangrijk onderdeel van het stedenbouwkundigplan. Het groen is op verschillende manieren verwerkt in het plan, zoals dat er nabij beide scholen groene parkachtige ruimtes te vinden zijn die aansluiten op de schoolpleinen- en tuinen. Deze groene ruimtes worden verbonden en vormen zo een centrale groene as. Deze centrale as biedt ruimte om te spelen en te ontspannen en vormt de belangrijkste verbinding in de wijk. Daarnaast worden de binnenhoven van de bouwblokken groen ingericht waarbij de bewoners direct toegang hebben tot deze groene ruimte. We proberen het percentage groen zo min mogelijk te laten afnemen. Momenteel bestaat Carnisse uit 55% "verhard" zoals bebouwing en bestrating en 45% onverhard zoals het groen. Het aandeel groen in 'parkachtige setting' op het eiland neemt af van 45% nu naar 43% straks. Dat is een afname van 2%. Meerdere bewoners hebben vanuit de bij hen levende zorg over bouwen in het Zuiderpark aangegeven behoefte te hebben aan duidelijkheid over het bouwen in en aan de rand van het Zuiderpark. Vanuit deze zorg zal in het kader van het proces dat leidt tot het "Toekomstperspectief Carnisse", dat in nauwe samenwerking met bewoners wordt opgesteld, aandacht worden gegeven aan de relatie tussen bebouwing, groen en voorzieningen in de noordrand van het Zuiderpark.

Stedelijk en wijkniveau

Op stedelijk niveau speelt de opgave om te verdichten, om op strategische plekken meer woningen te bouwen. Middels de "Motie Slim Bouwen"; dd. December 2019 (nav project Urkersingel) is gevraagd om bij herstructureringslocatie te onderzoeken hoe hogere woningaantallen en dichtheden behaald kunnen worden. Als het gaat om Carnisse in een iets breder perspectief geven we antwoord op deze motie (zie ook de kaart in bijlage 22bb1785). Rondom Hart van Zuid geldt de hoogbouwvisie en is het toegestaan om hoger dan 70 meter te bouwen. Carnisse zelf kent een gemiddelde hoogte van 3 en 4 lagen (portiek-etage woningen); hier wordt gezocht naar kleinere accenten zoals de Urkersingel van 8 lagen en de laag van accenten van 9 tot 14 lagen. Op wijkniveau zijn de accenten gekoppeld aan de ruimtelijke hoofdstructuur, denk bijvoorbeeld aan de Carnisse Poort van 12 lagen en bestaande accenten zoals de woontoren aan de Dorpsweg/Gruttostraat van 16 lagen. Het voorgestelde accent op het Carnisse Eiland past in deze reeks, op het snijpunt van de noordrand van het Zuiderpark en op het einde van de Lepelaarssingel. Dit vormt eenzelfde accent en baken als de Walenstein aan de Schulpweg met 14 lagen. Deze accenten zorgen voor een gedifferentieerde en gelaagde opbouw van de wijk en aan de rand van het park. De hoogteaccenten zijn vanuit verschillende hoeken zichtbaar en geven zo min mogelijk overlast/schaduw geeft aan de bestaande woningen. Vanuit een stedenbouwkundig perspectief ontstaat er met de ontwikkeling van verschillende hoogteaccenten in de kavels een aantrekkelijk stedelijk silhouet aan het Zuiderpark. Hoogtes wisselen elkaar evenwichtig af zonder dat er een strakke eentonige wand ontstaat. Deze oriëntatiepunten geven een gevoel van richting en herkenning en dragen bij aan een betere beleving van de stad.

Carnisse Eiland

Carnisse Eiland is een belangrijk programmaonderdeel zowel qua aantallen als types en categorieën in de woningbouwimpuls. Het accent is hier belangrijk in en voorziet in middeldure huurappartementen. Hier ontstaat de mogelijkheid om meer woningen te bouwen en bij te dragen aan het woningtekort in Rotterdam.

Carnisse wordt op dit moment gekenmerkt door een eenzijdige voorraad van kleine portieketage woningen die alleen middels een trap zijn ontsloten. Om onder andere mogelijk te maken dat de huidige bewoners van Carnisse wooncarrière kunnen maken in hun eigen wijk en om nieuwe bewoners aan te trekken, is het noodzakelijk om een meer gedifferentieerde woningvoorraad te ontwikkelen. Er is onder andere behoefte aan gezinswoningen en grotere appartementen met liften, maar ook een goede buitenruimte. De ontwikkeling van Carnisse Eiland draagt hier op een goede en stevige manier aan bij. De gekozen locatie langs de Lepelaarsingel is het meest geschikt voor Carnisse Eiland, omdat het hoogteaccent als een bescheiden herkenningspunt werkt voor de nieuwe buurt. Het wordt onderdeel van de stadse parkwand en met een hoogteaccent wordt deze rand van de wijk gemarkeerd. Daarnaast zorgt het accent aan de Lepelaarsingel voor een gevarieerd hoogtespel dat in balans is met de schaal van het Zuiderpark. Het hoogteaccent is stedenbouwkundig zo gepositioneerd dat er zo min mogelijk overlast en schaduwwerking is voor de bestaande woningen. Op de zuidwesthoek van Carnisse Eiland ligt een belangrijke route richting het Zuiderpark. Door hier veel woningen te plaatsen bevordert dit ook de sociale veiligheid.

Conclusie

Carnisse Eiland zorgt voor een verrijking van het woonmilieu van Carnisse en een betere invulling van de rand van het Zuiderpark. Het park wordt daardoor beter bereikbaar voor de bewoners van Carnisse. Carnisse kent meerdere hoogteaccenten en de parkrand is zeer geschikt voor een hoogteaccent dat past in Carnisse zonder dat het dorps karakter wordt aangetast. De verschillen in hoogteaccenten zullen bijdragen aan een aantrekkelijk stedelijk silhouet aan het Zuiderpark. In het kader van het proces dat leidt tot het "Toekomstperspectief Carnisse" zal aandacht worden gegeven aan de relatie tussen bebouwing, groen en voorzieningen in de noordrand van het Zuiderpark.

Hiermee ga ik ervanuit dat de toezegging (22bb1537) is afgedaan.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'K. Kurvers', with a large, stylized flourish extending to the right.

Bas Kurvers
Wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie Gebouwde Omgeving