

Nationaal Programma
ROTTERDAM ZUID

Handelingsperspectief wijk Oud-Charlois



“Oud Charlois historische kern ”



Zuidhoek



Boergoensevliet



Kluswoning Zwarte Parel, AVR op achtergrond

Karakteristiek

In Oud-Charlois wonen ongeveer 13.000 mensen in bijna 6.500 woningen. Het overgrote deel is gestapelde woningbouw, slechts 10% bestaat uit eengezinswoningen, al oogt het vaak anders in het straatbeeld. Ongeveer 33% van de woningvoorraad is eigendom van corporaties, zo'n 36% van de woningen behoort tot eigenaar bewoners, de rest is particuliere verhuur. De corporaties met het meeste bezit in Oud-Charlois zijn Woonstad Rotterdam (met name in het noorden van de wijk) en Vestia (verspreid over de wijk).

Historische kern drager van Oud-Charlois

De oude dorpskern van Oud-Charlois kent een rijke geschiedenis die de wijk tot op de dag van vandaag een positieve klank geeft. Ook het bijbehorende historische lint, Grondherendijk en Zuidhoek, dragen bij aan het historische karakter van de wijk. De kleinschaligheid, variatie aan panden, de mix aan functies, het groen en de inrichting van de buitenruimte, en de concentratie van kunstenaars en creatieve bedrijven maken het gebied tussen Wolphaertsbocht en Frans Bekkerstraat een duidelijk herkenbaar deel van Oud-Charlois.

Actieve groepen

Kenmerkend voor Oud-Charlois is ook de grote betrokkenheid van groepen bewoners, ondernemers, kunstenaars en instellingen. Deze actieve groepen wonen (en/of werken) in de wijk en zetten zich voor de wijk in. Denk aan de groep rond het verbeteren van de Boergoensevliet, de energie van 200 kunstenaars in de wijk, een actieve bewonersorganisatie, de st. Historisch Charlois en de middelbare school Hugo de Groot. De aanwezige kunstenaars verfraaien met bewoners de wijk en dragen bij aan dit positief imago. Er zijn verschillende internationale gastateliers omdat Oud-Charlois ook internationaal een positief imago heeft en geschaard wordt onder wijken als Kreuzberg in Berlijn. Met deze activiteit door verschillende groepen onderscheidt de wijk zich van andere wijken. Uit de sociale index blijkt ook dat de wijk goed scoort op sociale inzet en sociale en culturele activiteiten.

Lange lijnen: heldere structuur en verbindingen

De wijk kent, met uitzondering van de historische kern, een duidelijk stratenpatroon met herkenbare noord-zuid en oost-westlijnen. Dit zorgt ervoor dat de wijk niet zozeer 'eigen buurten' heeft, zoals in de Tarwewijk het geval is, maar dat de verschillende lijnen de wijk splitsen in een aantal delen. Over het algemeen wordt de wijk gekenmerkt door haar kleinschalige bebouwing en de groene uitstraling. Het park in de nabijheid is voelbaar en de routes en verbindingen ernaar toe zijn over het algemeen helder.

In noord-zuid richting zijn de Boergoensevliet, de Dorpsweg en in mindere mate de Zuidhoek de belangrijkste herkenningpunten. De Boergoensevliet is de groene drager en

draagt positief bij aan de uitstraling naar de randen toe. Wel is de buitenruimte sleets (bestrating en bomen) en daarmee wordt het potentieel van deze singel nog onvoldoende benut, ook daar waar de vliet over gaat in de Boergoensestraat. De Dorpsweg markeert de grens van Oud-Charlois met Carnisse en is ter hoogte van deze wijken een drukke verkeersweg, terwijl hij rustiger en groener oogt richting het zuiden. Het is wel een belangrijke stedelijke verbinding richting binnenstad en de Ruit. De Zuidhoek is het historisch lint dat de wijk verbindt met de oude kern, tegelijkertijd vormt dit lint - met de Spuizone erachter - de grens met de Waalhaven.

In oost-west richting vormen de Wolphaertsbocht en de Katendrechtse Lagedijk de identiteitsdragers van de wijk. De bedrijfsruimtes en woningen aan de Wolphaertsstraat (verlengde van de Katendrechtse Lagedijk) en de Gouwstraat zijn in Oud-Charlois vaak gevuld met kunstenaars, galeries of creatieve bedrijvigheid en versterken daarmee de identiteit van de dorpskern als Kunstzone. De Wolphaertsbocht herbergt het buurtwinkelcentrum. Voor beide straten geldt dat sprake is van leegstand, ondanks het positieve imago van de oude kern heerst hier toch een wankel evenwicht. De straten vormen wel logische verbindingen met de aangrenzende wijken en het metrostation Maashaven. Verder naar het zuiden toe vormen achtereenvolgens de Voornsevlief-Gruttostraat, de Van Blommesteinweg-Arendsweg en de Kromme Zandweg nog drie oost-westlijnen die voor een goede oriëntatie zorgen in de buurt. Ze vormen belangrijke verbindingen van Oud-Charlois richting Carnisse en het Hart van Zuid enerzijds en, in potentie, met de haven anderzijds.

Onbenutte relatie met haven en water

In het noordelijk deel van de wijk, ten noorden van de Wolphaertsbocht en in het Dokhavenpark, zijn de haven en rivier nog voelbaar. Ofwel door zicht op grote havengerelateerde industrie, ofwel door uitzicht op het water. Die relatie ontbreekt volledig in de rest van Oud-Charlois. De wijk ligt afgekeerd van rivier en haven, waarmee kansen worden gemist. De relatie met de Waalhaven is er nauwelijks. De Spuizone herbergt nog stedelijke bedrijvigheid als drukkerij/printbedrijven, grafisch ontwerp en opslag maar heeft een totaal ander karakter dan de maritieme dienstverlenende bedrijven aan de Waalhaven oostzijde. De Sluisjesdijk hangt hiertussen in. Van uitwisseling tussen de wijk Oud-Charlois en de werkgelegenheid en bedrijvigheid aan de havens is nu geen sprake, niet in economisch en nauwelijks in fysiek opzicht in de vorm van goede verbindingen.



Historische kern



Zegenstraat



Boergoensehof



Legenda

Stads wonen

- Stads wonen in straten - Kunstenzone
- Lint in de stad
- Dorpslint in de stad

Rustig wonen

- Wonen aan het groen / aan de singel
- Charloisse tuinen
- Laan

Rivierstad

- Havenkade
- Rivierwonen
- Havenbuurt
- Wonen aan de kade
- Havenwerkplaats

- Buurtwinkelcentrum
- Historisch hart
- ★ Potentiele kanskaart / ankerpunt
- Bestaande groene kwaliteit / verblijfskwaliteit
- Monument
- Openbare oever



Charloisse tuinen, nieuwbouw



woningen samenvoegen



Uitzicht Havenbuurt

Perspectief

De diversiteit die Oud-Charlois rijk is, wordt naar de toekomst toe verder uitgebouwd. Dit betekent op hoofdlijnen het uitbouwen van het stadse woonmilieu rond de oude dorpskern, het versterken van de relatie met de haven en rivier in het noordelijk en westelijk deel van Oud-Charlois en het rustiger wonen - bij uitstek geschikt voor gezinnen - in het deel ten zuiden van de Frans Bekkerstraat. Het voorzieningenaanbod sluit aan bij de karakteristieken van de buurten en haar bewoners. Ook de verbindingen naar voorzieningen in de omgeving, het Zuiderpark en de haven zijn verbeterd.

Stads wonen

Stads wonen in straten - Kunstenzone

De oude dorpskern van Oud-Charlois vormt het hart van de Kunstenzone. Activiteiten en evenementen worden met name op deze plek gehouden. De omgeving van de kerk, met haar diversiteit aan panden en functies, bepaalt de identiteit van het gebied. Actieve bewoners, kunstenaars en anderen tonen zich hier aan groter publiek. Rond de oude kern woont men stads en redelijk anoniem in de straten van de Kunstenzone. Aantrekkelijk voor kleinere huishoudens die een mix aan voorzieningen weten te waarderen. Het zijn stedelijk georiënteerde groepen, lage en middeninkomens, gesteld op levendigheid en creativiteit. Een variatie aan woningtypes wordt hier afgewisseld met werkruimtes, galleries, horeca en winkels.

Dorpslint in de stad

Het historische dorpslint, de Grondherendijk en de Zuidhoek, vormt een eigen wereld binnen de wijk. De sfeer is er open en informeel en past bij het karakter van de Kunstenzone. Dit dorpslint is een aantrekkelijk woonmilieu voor gezinnen, die buurtgericht zijn, elkaar kennen en gezamenlijk dingen ondernemen. Het dorpslint kent een grote variatie aan woningtypen: stadswoningen, appartementen en beneden-bovenwoningen en biedt daarmee plaats aan alle inkomensgroepen.

Lint in de stad

De Katendrechtse Lagedijk en de Wolphaertsbocht rijgen de buurten Oud-Charlois, Carnisse en Tarwewijk aan elkaar. Ze verbinden de oude wijken met de Kop van Zuid. Nieuwe verbindingen over de Maashaven kunnen nog extra bijdragen aan de versterking van dit milieu. Het zijn straten waar de functiemenging het meest zichtbaar is. Op de Wolphaertsbocht bevindt zich het buurtwinkelcentrum van Oud-Charlois. De Katendrechtse Lagedijk in Oud-Charlois wordt ook ingekleurd door het karakter van de Kunstenzone. Richting Carnisse zijn winkelpanden aan de beide linten in de toekomst geprogrammeerd volgens de brancheringsvisie of getransformeerd naar werkpanden of woningen. Er is volop ruimte voor ondernemerschap. Het wonen aan deze straten is aantrekkelijk voor gezinnen en kleine huishoudens met midden of lage inkomens en stedelijke oriëntatie. Zij wonen in stadswoningen, beneden-bovenwoningen en appartementen.

Rivierstad

Havenkade

De schaalgrootte van de haven, de weidsheid van de rivier en de dynamiek die ermee gepaard gaat, ervaar je in dit woonmilieu. De strook tussen Maashaven en Brielselaan kan ook volgens deze principes worden vormgegeven in de toekomst. Het gebied kenmerkt zich door de mix aan functies, zo passen initiatieven als de Speelstad Rotterdam en de veerpontverbinding naar Katendrecht, uitstekend bij dit milieu. Voorzieningen en bedrijvigheid worden afgewisseld met stevige woongebouwen met uitstraling, een combinatie van verbouwd erfgoed en nieuwbouw. Dit milieu is geschikt voor (jonge) kleine huishoudens met midden en lage inkomens, die stedelijk georiënteerd zijn en creativiteit en levendigheid waarderen.

Rivierwonen

Het Dokhavenpark ligt aan het water en de haven. In deze buurt woont niet iedereen direct aan het water, maar ervaren men-

sen wel degelijk de nabijheid van water. Rustig wonen is hier hoofdzaak met ruimte voor groen en spelen. De mix met andere functies is niet aanwezig. Hoge en lage bebouwing wisselt elkaar af, eengezinswoningen en appartementen. Geschikt voor gezinnen en kleine huishoudens.

Havenbuurt

Meer in de luwte van de haven, in de schaduw van de activiteit, vind je de havenbuurten. Dit zijn woonbuurten waar de haven wel voelbaar, maar niet direct aanwezig is. Deze buurten zijn geschikt voor gezinnen, alle inkomens en men woont in gerenoveerde oudbouw, stadswoningen en appartementen. Mensen zijn buurtgericht en maken gebruik van groen en voorzieningen in de directe woonomgeving.

Wonen aan de kade

Dit woonmilieu kenmerkt zich door de directe relatie met de rivier, in Oud-Charlois aan de St. Janshaven. Het is statig wonen met uitzicht. Een woonmilieu voor midden en hogere inkomens, kleinere huishoudens en gezinnen.

Havenwerkplaats

In dit gebied voert het werken de boventoon. De havenconomie van de 21e eeuw staat hier centraal. Water- en afvalmanagement, maritieme dienstverlening, maar ook de productie, assemblage en afbraak van goederen die met het haven- en industrieel complex te maken hebben, vindt hier plaats. De maakindustrie van Oud-Charlois is hier op aangesloten en draagt substantieel bij aan de havenwerkplaats. De Spuizezone vormt het overgangsgedebied richting de wijk, hier bevinden zich ook meer stedelijke voorzieningen zoals onderwijs of horeca. De Spuizezone is een werkplek met betekenis voor bewoners van Zuid en een verbeterde uitstraling richting Oud-Charlois.

Rustig wonen

Wonen aan het groen of aan de singel

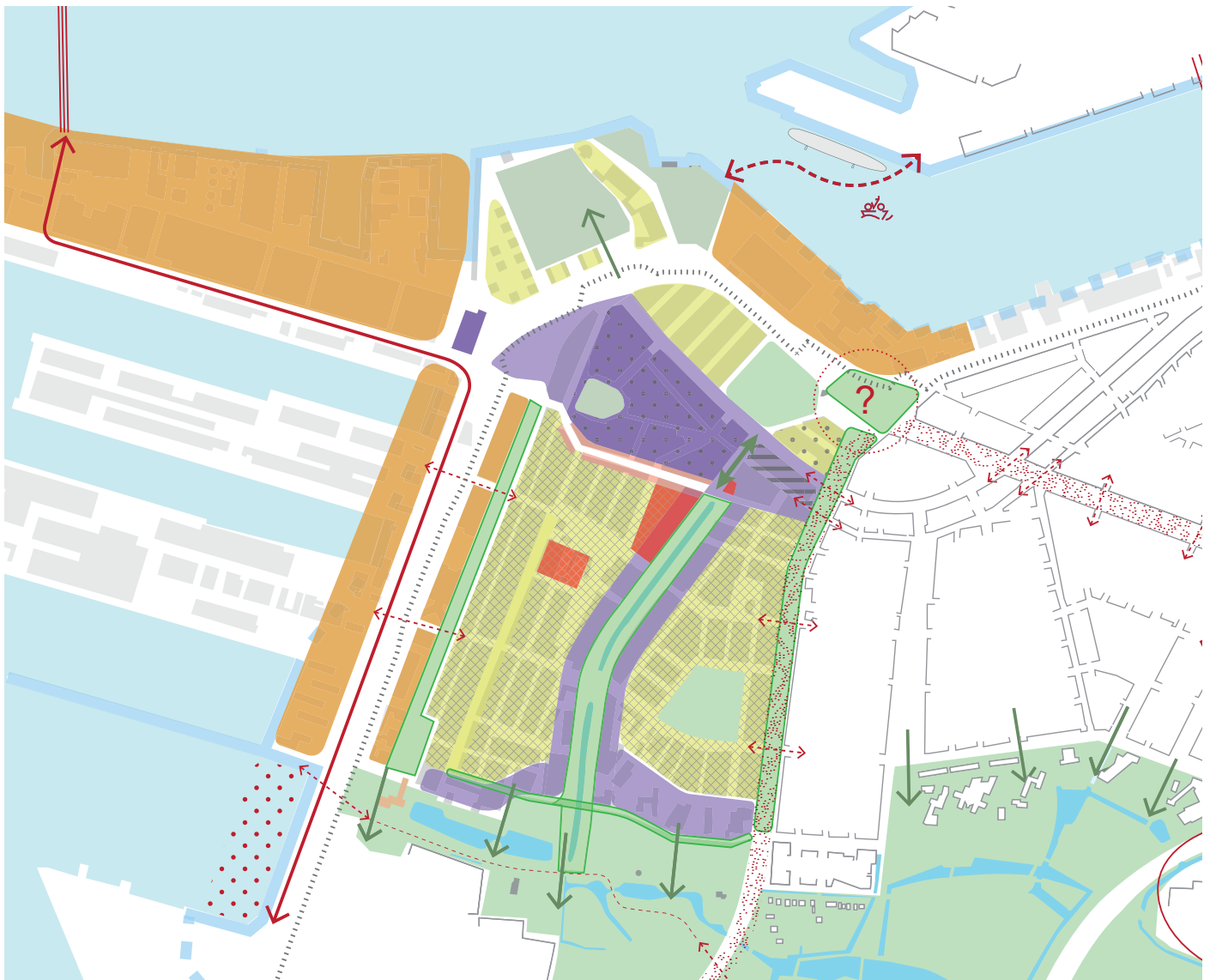
Grote delen van de wijk Oud-Charlois hebben al een groen karakter, maar op een paar plekken kun je spreken van een statig woonmilieu aan het groen of aan de singel. Het is statig en zichtbaar wonen, er is letterlijk ruimte en vrij uitzicht vanuit de woning, het zijn de 'gouden randjes'. Dit is langs de Boergoensevliet (door bewoners zelf al Charlois aan de Vliet genoemd), rondom het Nachtegaalplein en langs de randen van het Zuiderpark. Gezinnen met hogere en middeninkomens vinden hun plek in eengezinswoningen en beneden-bovenwoningen.

Charloisse tuinen


Charloisse tuinen is een groene woonbuurt waar de invloed van het Zuiderpark voelbaar is in de straten. Het gebied is rijk aan eengezinswoningen doordat in de loop der tijd veel beneden en bovenwoningen zijn samengevoegd. De wijk bestaat uit karakteristieke jaren 30 woningen, Haagse portiekwoningen en nieuwbouw. Het milieu is geschikt voor gezinnen voor alle inkomens en de voorzieningen passen hierbij: scholen, speelruimte, kinderopvang. De nabijheid van het Zuiderpark met haar speeltuin en kinderbouwerij is ideaal voor deze groep. Uitstekende scholen, zoals de Hugo de Groot, maken de wijk aantrekkelijk voor gezinnen en bieden kansen voor sociaaleconomische stijging. De transformatie van de Wielewaal naar gezinsbuurt zorgt voor een groter draagvlak voor (nieuwe) voorzieningen en een gezinsmilieu met kritische massa in dit deel van Charlois. De verbindingen richting Zuiderpark, Carnisse en de haven zijn op orde.

Laan

De rand van het rustig wonen ligt aan de Dorpsweg en zorgt ervoor dat de buurt erachter ook luv blijft. De Dorpsweg wordt in de toekomst verkeersluw waardoor de uitstraling ook een groener en rustiger karakter krijgt en de oversteekbaarheid verbetert. De woningen (appartementen) zijn geschikt voor kleinere huishoudens met een laag en middeninkomen, die gesteld zijn op rust en vrijheid.



Legenda

	Potentie		Bestaande groene kwaliteit / verblijfskwaliteit
	Potentie / pandsgewijze aanpak		Te verbeteren groene kwaliteit / verblijfsruimte
	Brancherings aanpak bedrijfs panden		Nieuwe groen kwaliteit / verblijfsruimte "ruimte maken"
	Krachtig woonmilieu / aanjager		Balans in gebruik openbare ruimte verbeteren
	op termijn krachtig woonmilieu / aanjager		Wijk naar de randen toe beter profileren
	Potentie: inbreiding nieuwbouw		Drijvend bouwen
	Doortrekken kwaliteit		Verbeteren oversteekbaarheid / tussen wijken
	Knelpunt		Te verbeteren verbinding met park
	Concreet knelpunt / opgave		Stadsstraat
	Beheer		Fietsroute Brielselaan
	Beheer / pandsgewijze aanpak		Fietsveerverbinding
	Beheer / inzetten combinatie instrumenten ter verbetering particuliere voorraad		Nieuwe brug
	Beheer / transformatie op termijn		Nieuwe stadsbrug
	Transformatie op termijn / geleidelijke transformatie		Opwaarderen tot stedelijke ontsluiting

Strategie

De aanpak Oud-Charlois staat niet op zichzelf, ze maakt deel uit van een bredere strategie voor de stadswijken op Zuid. Principes als een gedifferentieerde aanpak van de wijken, voortbouwen op bestaande kracht, ontwikkeling op grote én kleine schaal, invulling geven aan een nieuwe rol van de overheid, het combineren van sociale en fysieke doelstellingen en een integrale aanpak centraal stellen, gelden ook voor de strategie voor Oud-Charlois. Vervolgens wordt hieronder specifiek ingegaan op de strategie voor Oud-Charlois.

Uitbouwen kracht Kunstenzone met actieve groepen

Het uitbouwen van het krachtige milieu rond de historische dorpskern wordt voortgezet. Alertheid is hier noodzakelijk gezien het wankel evenwicht van dit gebied. Het vraagt blijvende inzet op de stedelijke mix en het zoveel mogelijk faciliteren van initiatieven die hieraan een bijdrage leveren. In de aanpak wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de energie die aanwezig is in de hele wijk (betrokken bewoners, kunstenaars(collectieven) en ondernemers). Een brede aanpak is nodig: denk aan het verbeteren van de uitstraling van de panden, de programmering van de panden met goede plintinvulling, verberen van de uitstraling van de openbare ruimte, goed beheer. Het is zaak de actoren én instrumenten te bundelen en de zichtbaarheid en daarmee het effect van de inspanning zo groot mogelijk te maken. De Boergoensestraat is één van de beeldbepalende delen van dit milieu en loopt economisch en qua uitstraling achteruit. Het aanpakken van dit deel heeft prioriteit.

Versterken van de relatie met de haven

Voor het gebied dat onder de noemer Rivierstad is omschreven staan de komende 10 tot 15 jaar geen grote ingrepen op de rol. Goed beheer is hier de hoofdzaak en tegelijkertijd initiatieven, die het milieu verder versterken, optimaal faciliteren. Denk aan de Speelstad Rotterdam en de veerpontverbinding naar Katendrecht. Dat zijn de eerste stappen naar een transformatie op langere termijn voor de strook tussen Maashaven en Brielselaan. Dat geldt ook voor de westzijde; het vormgeven van de Havenwerkplaats kan gefaseerd plaatsvinden. De RET remise met een combinatie van leren en werken in de (havengeliëerde) techniek is een mooie start. De transformatie van Sluisjesdijk en Spuizone volgen in de slipstream. Het realiseren van goede verbindingen vanuit de wijk richting de Waal- en Maashaven loopt vooruit op de transformatie op lange termijn.

Forse inzet op beheer, onderhoud, verbeteren uitstraling en samenvoegen in Charloisse tuinen

Om de kwaliteitsslag richting een gezinsmilieu in Charloisse tuinen te maken, is fors meer nodig dan het inzetten van het bestaande instrumentarium om de woningvoorraad op te knappen. De instrumenten dienen eigenaren te ondersteunen en zelf in positie te brengen te gaan investeren in de woning, waarbij wordt aangesloten bij energie die in de wijk aanwezig is. Waar eigenaren niet willen en het een negatief effect heeft op de omgeving wordt ingegrepen. Het gaat om het leidend maken van de transformatie per buurt en het instrumentarium hierop laten aansluiten. Denk aan het verbeteren van de uitstraling rondom pleinen. Dat betekent het ontwikkelen van instrumentarium en financieringsarrangementen die aansluiten bij deze gedachte. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in een voorzieningenniveau dat past bij de doelgroep, een aantrekkelijke buitenruimte en routes richting het Zuiderpark. Op korte termijn wordt de Voornsehof ontwikkeld met ruim 50 gezinswoningen.

Omvang van de opgave

Woningen:

- aandeel grondgebonden woningen verdubbelen door forse inzet op samenvoegen en incidenteel sloop/nieuwbouw
- samenvoegen stimuleren in Charloisse Tuinen
- effectief instrumentarium ontwikkelen en inzetten dat aansluit op de hierboven beschreven visie per buurt zoals stimuleren samenvoegen, verbeteren uitstraling, ingrijpen op misstanden en eigenaren in staat stellen zelf structureel te beheren in VVE's.
- incidenteel sloop/nieuwbouw (op korte termijn ontwikkeling Voornsehof)
- afspraken maken over het waar en hoe van verkoop van woningen, maatschappelijk vastgoed en bedrijfsruimten van gemeente en corporaties.

Openbare ruimte en bereikbaarheid:

- versterken lange lijnen en verbindingen met de omgeving
- herinrichting Boergoensevliet en doortrekken groene kwaliteit richting Boergoensestraat
- verbeteren relatie en verbindingen Zuiderpark
- verbeteren OV bereikbaarheid (oost west)
- verbeteren verbinding Rietdijk voor voetgangers/fietsers (black spot)
- downgraden Dorpsweg op termijn i.c.m. met verbeteren oversteekbaarheid
- aanleg brug naar Pier 3
- aanpak binnenterreinen/ erfafscheidingen

Werk:

- Spuizone bedrijvigheid: kansen voor kleinschalige technische bedrijven (HIC) en leerwerkplekken
- faciliteren ontwikkeling in de RET remise
- kansen voor ZZP-ers/ creatief ondernemers aan Wolphaertsbocht, Katendrechtse Lagedijk en rest Kunstenzone
- faciliteren initiatieven als Speelstad Rotterdam en de veerpont naar Katendrecht

Voorzieningen:

- economische revitalisering Kunstenzone (functiewijziging oude winkelpanden)
- voorzieningen voor gezinnen in Charloisse tuinen
- scholen met eigen signatuur
- winkelbestand op Wolphaertsbocht is aandachtspunt

Mensen:

- accent op gezinnen
- sociale stijgers behouden
- creatieven naar de wijk trekken en behouden

Toezicht/beheer:

- veiligheid op orde
- effectief sociaal en fysiek instrumentarium inzetten en ontwikkelen volgend uit de gekozen strategie per buurt om onderhoudsniveau van gebouwen en groen los te laten, op peil te houden of te verbeteren.

Vervolgopdrachten

Niet alles kan tegelijkertijd, en het is zaak om op korte termijn ook zichtbaar resultaat te boeken. Om de inzet op korte termijn te kunnen bepalen is op een aantal aspecten nog vervolgonderzoek nodig. De opgave en de ontwikkelrichting voor deze gebieden is op hoofdlijnen helder, maar een verdere vertaling naar strategie en aanpak is noodzakelijk om scherp te krijgen wat de te nemen vervolgstappen zijn.

1. Ontwikkelen aanpak versterking Kunstenzone. Actoren én instrumenten bundelen en daarmee de zichtbaarheid en het effect van de inspanning zo groot mogelijk maken. Integrale benadering, gebruik makend van de energie die in de wijk aanwezig is.

2. Ontwikkelen brancheringsaanpak Katendrechtse Lagedijk en Wolphaertsbocht. Uitgangspunt is de clustering van winkels rond de bestaande centra aan de Wolphaertsbocht (Oud-Charlois) en de Carnissedriehoek (Carnisse) en een transformatie/ functiewijziging van de (bedrijfs)panden tussen deze centra. Wonen en ondernemerschap (anders dan detailhandel) dienen in het tussenliggende gebied te worden versterkt. In de Kunstenzone heeft het creatief ondernemerschap prioriteit.

3. Ontwikkelen instrumentarium kwaliteitsslag particuliere voorraad. Om daadwerkelijk het ambitieniveau van het woonmilieu Charloisse tuinen te halen, is een breed effectief instrumentarium nodig dat (particuliere) eigenaren in positie brengt, activeert en ondersteunt bij investeringen in de voorraad. Onderzocht moet worden welke instrumenten hieraan de beste bijdrage leveren en hoe dit organisatorisch en financieel te regelen is.

Programmabureau NPRZ

Mijnsherenlaan 4-10

Rotterdam Zuid

Colofon

Stadsontwikkeling, deelgemeente
Charlois, Woonbron, Woonstad
Rotterdam, Havensteder, Vestia