

Nationaal Programma
ROTTERDAM ZUID

Handelingsperspectief wijk Carnisse

bebouwing Pleinweg



Katendrechtse Lagedijk



“Carnisse is niet een wijk, maar een verzameling buurten met verschillende karakters.”



portieketage woningen Vogelbuurt



woningen Roerdomplaan



bebouwing Carnissedreef



portieketage woningen Eilandenbuurt

Karakteristiek

Rustig gelegen met alle voorzieningen binnen handbereik
Carnisse ligt centraal op Zuid, een relatief rustige wijk verscho- len achter de Pleinweg en de Dorpsweg. Via deze wegen zijn het centrum en de Ruit snel te bereiken. Ook het Hart van Zuid met al haar centrumvoorzieningen en OV-knooppunt ligt om de hoek. Aan voorzieningen heeft Carnisse geen gebrek, het merendeel is geconcentreerd aan de oost-westroutes die de door de buurt lopen. De noord-zuidstraten hebben vaak weer groene kwaliteiten en vormen als het ware de uitlopers van het aangrenzende Zuiderpark. Denk aan de Lepelaarsingel en de Urkersingel. Ook het Amelandseplein is een groot en groen ingericht plein dat kwaliteit biedt aan de buurt. De heldere stedenbouwkundige structuur zorgt voor een ruime opzet van de wijk en goede oriëntatiemogelijkheden. De verbindingen richting het Hart van Zuid, het Zuiderpark en naar Oud-Char- lois en de Waalhaven in het westen, laten echter nogal eens te wensen over.

Verzameling buurten met eigen karakter

De wijk is op zichzelf geen eenheid maar bestaat uit een verzameling buurten met een in aanleg eigen identiteit. De Katendrechtse Lagendijk, het Klepelkat, de vrijstaande villa's en het vooroorlogse dorp Carnisse vormen bouwstenen voor karakteristieke woonmilieus. Op dit moment ontbreekt echter de massa om een stempel op de identiteit en het imago te zetten. Hetzelfde geldt voor andere delen van de wijk waar de ligging aan het park, de singels of andere groenstructuren de bouwstenen zijn van karakteristieke buurten.

Eenzijdige woningvoorraad en weinig binding

In Carnisse staan ca. 6.000 woningen en de wijk telt bijna 11.000 bewoners. Ongeveer 70% van de huishoudens in

Carnisse bestaat uit 1- en 2-persoonshuishoudens en 25% uit gezinnen. Van de woningvoorraad is 14% is eigendom van corporaties (Havensteder, Woonbron en Woonstad Rotterdam), de rest is particulier eigendom. Een zeer groot deel van de woningen bestaat uit vroeg naoorlogse portiekwoningen zonder lift, verdeeld in veelal kleine VvE's. De gemiddelde WOZ-waarde is laag en de woningen zijn klein. Carnisse kent daarmee een eenzijdige woningvoorraad, grotendeels in particulier eigendom. Een groot deel van de VvE's functi- oneert matig en vaak ontbreekt het eigenaren aan financiële mogelijkheden voor planmatig onderhoud of verbetering. Er is sprake van een hoge omloopsnelheid (hoge mutatiegraad) in de Eilandenbuurt, Vogelbuurt, Klaverbuurt en de Kop van Carnisse. Mensen wonen er relatief kort (60% korter dan 4 jaar) waarmee ook sociale binding met de wijk ontbreekt. In de sociale index scoort de wijk slecht op binding en capaciteiten. Wel wonen er relatief veel werkende mensen met een laag inkomen en de deelname aan sociale en culturele activiteiten laat als enige een voldoende zien. Veel plekken in de wijk maken een verwaarloosde en schrale indruk.

Inzet gestart, doorpakken nodig

Carnisse is lang een onopvallende wijk geweest waar het re- latief goed ging. In de wijk is de afgelopen jaren echter sprake van een verhoogde probleemcumulatie, de leefbaarheid staat onder druk. De laatste tijd wordt door gemeente, corporaties en (verenigingen van) eigenaren meer inzet geleverd. Een groot deel van de buitenruimte is aangepakt en ook verschil- lende blokken met woningen staan er beter bij. Om op termijn succesvol te zijn en niet langzaam verder af te glijden is echter méér nodig. De ligging en de kansrijke plekken bieden kansen voor een aanpak met gevoel voor de karakteristiek van de wijk.

Sterk

Centraal gelegen op Zuid.
Nabijheid Hart van Zuid met voorzieningen en OV.
Nabijheid Zuiderpark met groene uitlopers in de wijk.
Verzameling buurten met in aanleg eigen identiteit.
Milieu Klepelkat en vrijstaande villa's.
Voorzieningen (school, gezondheidscentrum, moskee, winkels in Carnissedriehoek).
Werkende mensen: laag tot gemiddeld inkomen.
Sociale huurvoorraad voor 15 jaar.
(Fysieke) aanpak omvangrijk afgelopen jaren, meer bewustzijn onder betrokkenen (actiever VVE's).

Ligging en voorzieningen

Zwak

Eenzijdige saai bebouwing, te veel van hetzelfde (klein, gestapeld en goedkoop).
Onuitgesproken imago.
Hoge omloopsnelheid in grote delen van de wijk: Eilandenbuurt, Vogelbuurt, Klaverbuurt, Kop Carnisse.
Achter Pleinweg en Dorpsweg en daarmee onzichtbaar/ onbekend.
Probleemgebied in sociale index.
Matige verbindingen richting Hart van Zuid, park en haven.

Functioneel tekort, verwaarloosde uitstraling

Kans

Ligging in het groen (Zuiderpark), groene kwaliteiten als Amelandseplein en singels.
Kansrijke plekken/ gewilde woonmilieus uitbreiden (Lepelaarsingel, Roerdomplaan, Kromme Zandweg, dorp Carnisse).
Verdwijnen lintbebouwing Humanitas (kan voor betere verbinding Zuiderpark zorgen).
Verbetering/ herstel Oud Carnisse.

Kans: ligging benutten, meeliften op kwaliteiten in omgeving

Bedreiging

Kansrijke plekken zijn nu te klein, onvoldoende schaal/ massa.
Eenzijdige bebouwing te veel en te saai.
Hoge omloopsnelheid in de particuliere voorraad incl. wisselende bevolking (daardoor weinig binding).
Karakter buurt (weinig binding) leidt makkelijker tot illegaliteit, overlast e.d. en leidt niet tot investeringen in de wijk.

Dreiging: achteruitgang wanneer niet geïnvesteerd wordt in de wijk



Eilandenbuurt winkelpunt



Carnissedorp: 3e Carnissestraat







binnenwereld v Oestendestraat



Legenda

Stads wonen

-  Stadsboulevard
-  Lint in de stad
-  Dorp in de stad
-  Stads wonen in straten



Stadsdeelcentrum Zuidplein (regio)



Buurtwinkelcentrum



Bestaande groene kwaliteit / verblijfskwaliteit



Openbare oever

Rustig wonen

-  Rustig in straten
-  Carnisserpark (overgang n.t.b.)
-  Wonen aan het groen / aan de singel
-  Laan



Lint in de stad, Katendrechtse Lagedijk



referentie: wonen aan het groen



samengevoegde woningen Carnisselaan

Perspectief

Carnisse ligt centraal en tegelijkertijd in de luwte. Deze kracht wordt in de toekomst uitgebouwd. Dit betekent dat de wijk meer 'stadse' delen zal kennen, daar waar de mix met voorzieningen groter is en de woningvoorraad, en daarmee ook de bevolkingssamenstelling, een grotere diversiteit kent. Andere delen van de wijk zijn aanzienlijk rustiger, gekenmerkt door de ligging in of aan het groen, geschikt voor gezinnen, met 'het stadse' om de hoek. Op termijn is in de wijk Carnisse zichtbaar meer aanbod voor gezinnen en hogere inkomens. Hier ligt een opgave om meer differentiatie aan te brengen in het woningaanbod. De woningen voor kleinere huishoudens zijn kwalitatief op orde en passen binnen hun woonmilieu. Het voorzieningenaanbod sluit aan bij de karakteristieken van de buurten en haar bewoners. De wijk is opgebouwd uit verschillende buurten, ieder met zijn eigen kwaliteit. In de toekomst zijn deze buurten sterker geprofileerd. Ook de verbindingen naar voorzieningen in de omgeving, het Zuiderpark en het Hart van Zuid zijn verbeterd.

Stads wonen

Dorp in de stad

De kern van Carnisse blijft het vooroorlogs dorp, het centraal punt in deze stadswijk. Dit deel van de wijk kent de grootste diversiteit: in bebouwing, functies, type woningen en bewoners. Door het kleinschalige karakter en het dorpsgevoel (open en informeel) is het bijzonder aantrekkelijk voor gezinnen en kleinere huishoudens met lage en midden inkomens. Zij hebben een stedelijke oriëntatie en behoren vaak tot de rode leefstijl. De mix aan panden leent zich voor divers gebruik: wonen (in kleine stadswoningen, beneden-bovenwoningen en appartementen), werken en voorzieningen. Het herstellen en koesteren van de karakteristieken van dit dorp vraagt continue aandacht.

Lint in de stad

De Katendrechtse Lagedijk en de Wolphaertsbocht in Carnisse en Oud-Charlois zijn levendige straten waar de functiemenging het meest zichtbaar is. Delen van deze straten zijn duidelijk geprogrammeerd als buurtcentra, woonstraat of kennen een gemengde functie van wonen en werken. Op de kruising Pleinweg en Katendrechtse Lagedijk bevindt zich het buurtwinkelcentrum van Carnisse, gecombineerd met woningen in de omgeving. Richting Oud-Charlois zijn winkelpanden aan de beide linten in de toekomst geprogrammeerd volgens de brancheringvisie 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 een midden of laag inkomen en stedelijke oriëntatie. Zij wonen in stadswoningen, beneden-bovenwoningen en appartementen.

Stads wonen in straten

De Kop van Carnisse, tussen Wolphaertsbocht, Pleinweg en Dorpsweg, wordt gekenmerkt door stadse anonimiteit. Levendigheid en dynamiek zijn hier voelbaar; een milieu dat aantrekkelijk is voor kleine huishoudens en gezinnen met een individualistische leefstijl en stedelijke oriëntatie. Men woont er in appartementen met op de begane grond werkpanden en voorzieningen.

Stadsboulevard

De Pleinweg vormt één van de randen van de wijk, is door zijn zichtbaarheid het visitekaartje van Zuid en bepaalt daarmee mede het imago van de wijk Carnisse. Deze drukke rand zorgt voor luwte in de woongebieden erachter. Het is een stedelijk woongebied met winkels en voorzieningen op de begane grond. De stedelijk georiënteerde groep zet hier de eerste stappen op de woonladder, kleine huishoudens met een laag inkomen. De uitstraling van bebouwing en de inrichting van de buitenruimte moet en kan beter, daarmee oogt de boulevard luwer en is beter oversteekbaar.

Rustig wonen

Rustig in straten

De noordelijke delen van Eilandenbuurt en Vogelbuurt liggen letterlijk om de hoek van het stads wonen. Ze grenzen aan de gemengde linten, het dorp of het Hart van Zuid. Tegelijkertijd kenmerken deze buurten zich door hun dominante woonkarakter en zijn daarmee 'rustiger' dan hun omgeving. De bevolkingssamenstelling van deze buurten kent wel een grote mix.

De Eilandenbuurt Noord is een buurt met appartementen en gezinswoningen in straten. Ze worden bewoond door (jonge) kleine huishoudens en gezinnen met een stedelijke oriëntatie, met een laag of middeninkomen. Op steenworp afstand ligt het Hart van Zuid en een groot openbaar vervoer knooppunt waar deze groepen veelvuldig gebruik van maken.

De Vogelbuurt Noord kenmerkt zich door een mix aan gebouwen en complexen, divers qua schaal en uitstraling. Wonen wordt hier afgewisseld met kerken en verzorgingshuizen, verder is de functiemix beperkt. Het is hier aantrekkelijk wonen voor groepen met een stedelijke oriëntatie, gezinnen en kleine huishoudens, lage en midden inkomens.

Carnisser Park

De zuidelijke delen van Eilandenbuurt, Klaverbuurt en Vogelbuurt liggen nabij het Zuiderpark en verder weg van de stadse gebieden in het noorden van Carnisse. Het Carnisser Park kenmerkt zich door parkachtig wonen in de luwte, er is ruimte, groen in de wijk en de ligging nabij het park is voelbaar. Dit woonmilieu is bij uitstek geschikt voor gezinnen met midden en hogere inkomens, die wonen in eengezinswoningen. De uitstraling en herkenbaarheid van dit woonmilieu is belangrijk voor deze groep.

In de Eilandenbuurt vormt het Amelandseplein het groene hart van dit woonmilieu en zijn de verbindingen met het Hart van Zuid, het openbaar vervoer en het Zuiderpark op orde. Ook de zuidelijke delen van de Klaverbuurt en Vogelbuurt kenmerken zich in de toekomst door het parkachtig wonen voor gezinnen met midden en hogere inkomens. Via logische routes ben je snel in het Zuiderpark.

Waar de overgang ligt tussen de woonmilieus 'Rustig in straten' (Eilandenbuurt Noord en Vogelbuurt Noord) en 'Carnisserpark' (Eilandenbuurt Zuid, Klaverbuurt en Vogelbuurt Zuid) wordt onderzocht in een vervolgoopdracht. Er wordt onderzoek gedaan naar de potentie van deze nieuwe woonmilieus voor de benoemde doelgroepen in combinatie met de benodigde randvoorwaarden en mogelijke transformatiestrategieën.

Wonen aan het groen of aan de singel













De verschillende groenstructuren die Carnisse rijk is, lenen zich bij uitstek voor een woonmilieu dat zich laat typeren als wonen aan het groen of een singel. Het is statig en zichtbaar wonen, er is letterlijk ruimte en vrij uitzicht vanuit de woning, het zijn de 'gouden randjes'. De randen van het Zuiderpark, de singels (Lepelaarsingel en Urkersingel), de randen van groene pleinen en de Goereestraat vormen dit woonmilieu. Gezinnen met hogere en middeninkomens en sociale stijgers vinden hier hun plek in eengezinswoningen en beneden-bovenwoningen.

Laan

De rand van het rustig wonen ligt aan de Dorpsweg en zorgt ervoor dat de buurt erachter ook luw 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 bedrijfspanden |  | 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

Carnisse 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 Carnisse. Vervolgens wordt hieronder specifiek ingegaan op de strategie voor Carnisse.

Partijen hebben gezamenlijk geconstateerd dat weliswaar een goede start is gemaakt met de inzet in Carnisse, maar dat doorpakken noodzakelijk is. Niks doen zal leiden tot een verdere cumulatie van problemen, 'pop ups' van slechte plekken, een vastzittende woningmarkt en een verslechterend imago. De strategie voor Carnisse kent twee sporen: het verbeteren van het woonmilieu in Carnisse én het verbeteren van het functioneren van de woningmarkt in Carnisse.

Verbeteren woonmilieu

Het versterken van de identiteit van de verschillende buurten in Carnisse, vormt het eerste spoor. Door voort te bouwen op de karakteristieken in de buurten en het benutten van aanwezige locatiekwaliteiten (singels, park, pleinen) kan een gedifferentieerder en aantrekkelijker aanbod van woonmilieus gerealiseerd worden. Hierbij is zichtbaarheid van belang. Naast het benutten van deze kansen zijn er ook hardnekkige problemen die aangepakt moeten worden, denk aan onderhoudsachterstanden, vervuiling en overlast en de eenzijdigheid van de voorraad. Hiermee kent dit spoor een combinatie van fijnmazig en grootschaliger ingrijpen, afhankelijk van de plek. Onderdeel van het verbeteren van het woonmilieu in Carnisse is het vergroten van de zichtbaarheid en uitstraling van de wijk naar de buitenwereld. De randen van de wijk zijn het visitekaartje.

Verbeteren woningmarkt

Om het functioneren van de woningmarkt te verbeteren wordt niet alleen geïnvesteerd in de woningvoorraad (verbetering, samenvoeging, verduurzaming, nieuwbouw), maar ook in uitbreiding van arrangementen en aanpassen van regelgeving die het beheer en onderhoud door particulieren ondersteunen. VvE's spelen een sleutelrol: activering, ondersteuning en stimulering zijn noodzakelijk. Ook kunnen er bijzondere maatwerkproducten worden ingezet om de woningmarkt beter te laten functioneren. Doel is de doorstroommogelijkheden te vergroten en zichtbaar te maken voor een grotere doelgroep.

Omvang van de opgave

Woningen:

- samenvoegen, verbetering en goed VvE-beheer stimuleren in dorp Carnisse, Vogelbuurt Noord, Kop Carnisse en Eilandenbuurt Noord, incidenteel sloop/nieuwbouw. Ook mogelijkheden voor verduurzaming van deze voorraad meenemen.
- transformatie zuidelijke delen Vogelbuurt, Klaverbuurt en Eilandenbuurt tot gezinsbuurten (Carnisser Park). Verdunning noodzakelijk. Tot die tijd goed onderhoud en beheer.
- onderzoek naar beoogde woonmilieus en doelgroepen i.r.t. transformatiestrategieën voor overgangsgebied tussen de woonmilieus 'Rustig in straten' (Vogelbuurt Noord en Eilandenbuurt Noord) en de zuidelijke delen van deze buurten (Carnisser Park).

Openbare ruimte en bereikbaarheid:

- benutten kracht van het Zuiderpark, de singels en het Amelandseplein als dragers van nieuwe woonmilieus
- verbeteren uitstraling randen (Pleinweg, Dorpsweg) en ophef-

fen barrièrewerking door verbeteren oversteekbaarheid

- realiseren van meer groene openbare ruimte in woonmilieu Carnisser Park
- verbeteren entrees en verbindingen naar Zuiderpark en Hart van Zuid
- (sociaal) veilige routes vanuit de wijk richting OV-haltes

Werk:

- ruimte bieden aan ondernemerschap, m.n. dorp Carnisse, Katendrechtse Lagendijk en Wolphaertsbocht. Aandacht nodig voor functiewijziging oude winkelpanden o.b.v. brancheringsvisie.

Voorzieningen:

- voorzieningenaanbod in dorp Carnisse richten op doelgroep stedelijke gezinnen (kinderopvang, speeltuinen, scholen met buitenruimte, etc).
- op termijn ook in Vogelbuurt en Eilandenbuurt aandacht besteden aan speelruimte en gezinsvoorzieningen.

Mensen:

- blijvend aandacht voor betrokkenheid, sociale inzet en ontwikkelingsmogelijkheden van bewoners.

Toezicht/ beheer:

- effectief sociaal en fysiek instrumentarium inzetten en ontwikkelen volgend uit de gekozen strategie om onderhoudsniveau van gebouwen en groen los te laten, aan te laten sluiten bij kwaliteit buitenruimte, 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 in een aantal gebieden is 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. Daarbij is het van belang aan te geven dat een belangrijke en urgente opgave net buiten de wijk ligt, namelijk de aanpak van de Mijnkintbuurt in de Tarwewijk. Daar wordt onderzocht hoe tot versnelde herstructurering kan worden overgegaan. Dit is ook voor de kwaliteit van Carnisse van cruciaal belang. In de wijk Carnisse zelf worden de volgende vervolgopdrachten voorgesteld:

1. Oud Carnisse en linten: doorzetten en versterken individuele eigenaar aanpak; funderingsherstel, particuliere woningverbetering, deels sloop nieuwbouw. Uitbreiden met 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.
2. Eilandenbuurt (rondom Amelandseplein): studie nodig naar transformatiestrategie om gewenste woonmilieu te bereiken. Ruimte voor gezinnen, benutting plein en singel. Vernieuwing (sloop nieuwbouw) lijkt nodig, optimale mix en (financiële) haalbaarheid onderzoeken.
3. Vogelbuurt: studie nodig naar transformatiestrategie om gewenste woonmilieu te bereiken. Met name de overgang van Rustig in Straten (Vogelbuurt Noord) naar Carnisserpark vraagt aandacht. Sloop nieuwbouw nodig maar mate van ingrijpendheid onderzoeken. Optimale mix en (financiële) haalbaarheid onderzoeken.
4. Pleinweg/ Dorpsweg: vernieuwing op Zuid op korte termijn zichtbaar maken. Functie als visitekaartje versterken. Inzet op uitstraling bebouwing en buitenruimte, onderzoek nodig naar type maatregelen. Zoeken naar win-win.
5. Hoe gaan we in de 'tussentijd' om met de overige gebieden. Programma van tussentijdse maatregelen opstellen afgestemd op de toekomstige strategie in de buurten die na voornoemde prioriteitsgebieden aan de beurt zijn.

Programmabureau NPRZ

Mijnherenlaan 4-10

Rotterdam Zuid

Colofon

Stadsontwikkeling, deelgemeente
Charlois, Woonbron, Woonstad
Rotterdam en Havensteder