

Participatieverslag oktober 2025

Goereesestraat - Pleinweg planvorming, sloop & nieuwbouw

Gemeente Rotterdam

Project Goereesestraat–Pleinweg – participatieverslag

In een notendop:

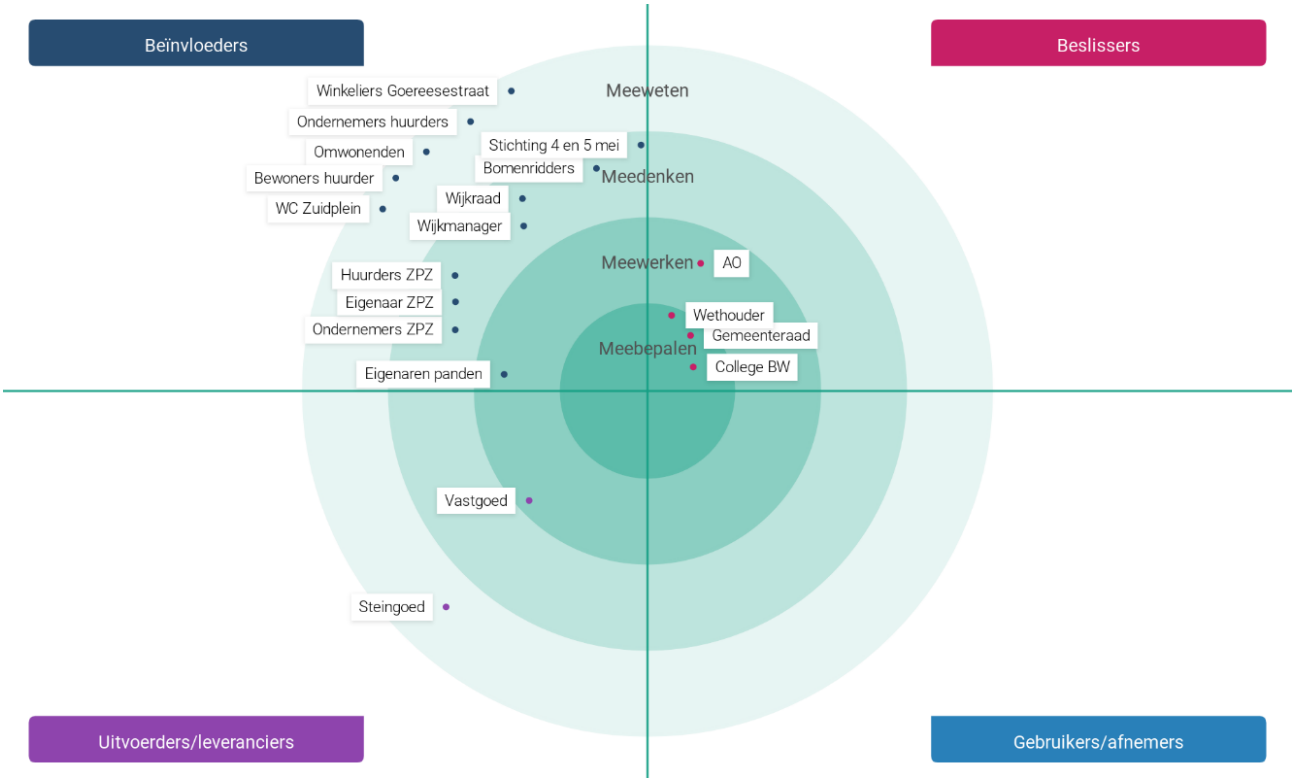
Projectopgave

- Realiseren van een breder woningaanbod op straatniveau in Carnisse, één van de NPRZ-focuswijken
- Het project omvat:
    - Het aankopen van bestaande woningen bedrijfspanden
    - Het pro-actief begeleiden van huurders naar andere woonruimte conform de regelgeving en beleid (waar nodig door toepassing van maatwerk)
    - Het opstellen en in procedure brengen van een omgevingsplan voor de bouw van ca. 250 koop- en huurwoningen en een mogelijke commerciële functie
    - Het slopen van de opstallen en bouwrijp maken van de kavel
    - Het verkopen van de kavel aan een ontwikkelaar
    - Het uitvoeren van de afspraken zoals overeengekomen in ontwikkelovereenkomst

Context & historie

- Toekomstperspectief Carnisse schetst de kans voor de herontwikkeling voor deze locatie
- Deze wijk en deze straat scoort slecht op de leefbaarheid, mede veroorzaakt door het pleintje dat op deze locatie vaak voor overlast zorgt
- De locatie voelt anoniem, in zichzelf gekeerd aan, weinig signalen van eigenaarschap
- Deze locatie is in Carnisse een grote kans voor de verdichting.
- Voor deze locatie wordt uitgezocht of er een voorrangsregeling voor Carnissenaren mogelijk is (eigenaren en/of huurders)
- College van B&W heeft in najaar 2023 besloten tot sloop en nieuwbouw van 136 woningen, omgeving is hiervan op de hoogte
- De wet Voorkeursrecht Gemeente is op de panden Goereesestraatzijde en Pleinwegzijde gevestigd
- Een van de eigenaren heeft aangegeven verkoop van een extra pand te overwegen
- De bestaande woningen en de bedrijfspanden worden aangekocht door gemeente, indien dit niet mogelijk is wordt proces onteigening toegepast
- Gemeente Rotterdam wordt derhalve eigenaar van grond
- De bewoners (huurders) zijn in 2020 is met persoonlijke gesprekken op de hoogte gesteld van de ontwikkeling en zijn op de hoogte van de sloop
- De openbare ruimte is versteend te noemen
- Op het binnenterrein staan 4 grote oude bomen
- Op het binnenterrein staat een oorlogsmonument, in het inrichtingsplan van de herinrichting OR is reeds een nieuwe plek gevonden, tot ieders tevredenheid
- Ontwikkelaar wordt middels tender verworven, participatie ontwerp ligt bij ontwikkelaar
- Woningontwikkeling en verdichting levert tot nu geen tot nauwelijks tegengeluid op
- De woningen zijn op zich niet in hele slechte technische staat
- Aanpalend aan een te slopen blok zit een blok dat beeldondersteunend is
- Het ontwerp en aanleg van de buitenruimte is in een separaat project ondergebracht
- Periode sloop - bouwrijp en/of bouwrijp - start bouw start is naar verwachting lang, panden liggen op zichtlocatie vanaf drukke wegen
- In Carnisse is veel leegstand van panden, dit roept met de huidige woningnood etc bij omgeving en politiek veel vragen op

Stakeholders



Participatieproces tot medio 2025
Gedurende de periode begin 2022 -begin 2023 hebben we daartoe al in de verkenningsfase achtereenvolgens de volgende stappen gezet:
Het individueel thuis spreken van de bewoners (huurders) door de bewonersconsulenten: hoe wonen ze hier, hoe zien ze hun woontoekomst, welke aandachtspunten hebben zij.
Het in gesprek gaan met een belangrijke eigenaar, die een van de twee blokken in eigendom heeft.
Het verspreiden van een bewonersbrief met daarin de uitkomsten van de individuele gesprekken (de "rode draden") en een toelichting dat we aan plannen voor de beide blokken werken. Met daarbij de uitnodiging om hierover mee te denken en deze. inbreng mee te nemen t.b.v. het voorstel aan college van B&W. In deze brief zijn ook de acties van de gemeente m.b.t. enkele overlast-situaties die sommige bewoners ervaarden (o.a. ongewenst parkeren op het plantsoen achter de blokken benoemd.
Het in gesprek gaan met de verschillende ondernemers in de plint en de overige eigenaren.
Het organiseren van een bijeenkomst over de eerste ideeën van de gemeente over de nieuwbouw en de hulp die de gemeente kan bieden bij herhuisvesting van bewoners.
Het informeren van bewoners en ondernemers in de omgeving van beide blokken over de ambitie om hier meer en betere woningen te realiseren. Dit is gebeurd doormiddel van een nieuwsbrief die huis-aan-huis in de omgeving is verspreid. Bewoners is gevraagd te reageren op deze ambitie (en de eerste ideeën over de nieuwbouw) via een korte vragenlijst op Mijn Rotterdam.

Uit de participatie tot nu toe komt naar voren, dat er bij de zittende bewoners begrip is voor de ambitie van de gemeente om hier nieuwe woningen te realiseren. Er is "draagvlak", wat natuurlijk niet wil zeggen dat bewoners het leuk vinden dat zij straks uit hun huis moeten. Tegelijkertijd zien veel bewoners voor zichzelf kansen. Zij wonen nu aan een drukke weg tegen het Zuidplein aan, ervaren daar overlast op straat, missen groen in hun directe omgeving en zijn niet altijd even tevreden over de (onderhoud)staat van hun woning. Voor hen biedt de sloop van hun woning kansen om op een andere, betere plekzo nodig met hulp van de gemeente - een betere woning te vinden. Iets wat in de overspannen woningmarkt van de afgelopen jaren door bewoners zelf nauwelijks te realiseren was.
De diverse eigenaren van het vastgoed aan de Goereesestraat staan neutraal/niet afwijzend tegenover de plannen. Met de eigenaar van het vastgoed aan de Pleinweg zijn we in overleg of hij een actieve rol wil en kan spelen in de ontwikkeling.

Situatie 2025
De gemeente is sinds 2023 in gesprek met de eigenaar van het Blok aan de Pleinweg. Deze eigenaar is ook eigenaar van het blok aan de Zuidpleinzijde.
De eigenaar heeft aangegeven voorkeur te hebben om bij herontwikkeling al zijn bezit te betrekken. Hij heeft hiervoor een ontwikkelaar en architect naar voren geschoven om te onderzoeken wat er mogelijk is en heeft een alternatief voorstel laten opstellen.
Uit dit voorstel blijkt dat er a 250 nieuwbouwwoningen mogelijk zijn.
Wel vereist het plan meer sloop dan eerder gecommuniceerd met de bewoners.

De participatie over het projectambitiedocument (PAD) gaat starten. Er is geen ruimte voor een langdurig, intensief proces en de kaders wat er moet komen staan min of meer vast. Gekozen wordt dan ook om omgeving op basis van meedenken (suggesties mogelijk, gemeente bepaalt wat wel of niet wordt overgenomen) de werkvormen in te steken. Voor ontwerp is ontwikkelaar verantwoordelijk voor de participatie inzake ontwerp. Aan ontwikkelaar wordt gevraagd en plan hiervoor voor te leggen.

Tijdens de uitvoeringsfase worden belanghebbende partijen geraadpleegd inzake het BLVC-plan. Verder wordt er vol ingezet op een navolgbaar en voorspelbaar proces, heldere, transparante communicatie tijdens de uitvoering en de werkzaamheden.

De gemeente heeft een concept projectambitiedocument opgesteld.
Hierover is geparticipeerd middels 2 informatiemomenten;

- Bewoners van het blok over de sloop (23 september 2025)
- Omwonenden van het blok over de nieuwbouwambitie (1 oktober 2025)

Bewonersavond sloop Zuidpleinzijde (23 september 2025)

Vertegenwoordiging

- Gemeente Rotterdam
- Steingoed (Bewonersondersteuning)
- Stebru
- Eigenaar Looije

Proces

Twee jaar geleden heeft gemeente (college van B&W) besluit genomen tot sloop van het blok aan de Goereesestraat en de Pleinweg.
De gemeente is de afgelopen tijd in overleg geweest met dhr. Looije, eigenaar van het blok aan de Pleinweg en het Zuidplein.
Hieruit is een nieuw plan gekomen voor een nieuwbouwontwikkeling op de gehele plot. Dit betekent wel dat alle 3 de blokken op locatie gesloopt moeten worden.
Voor deze informatie-avond zijn alle huurder/bewoners van Pleinweg en Zuidplein (waarvan dhr Looije eigenaar is) uitgenodigd.
Twee weken voor deze datum hebben de huurders een brief ontvangen. Naar aanleiding hiervan heeft Yvonne Schnaar bij diverse huurders een afspraak gemaakt en heeft een 1-op-1 gesprek gevoerd. Na deze avond worden de 1-op-1 gesprekken voortgezet. Op de avond zijn er ook hiervoor concreet afspraken ingepland.

Verslag

Er waren ca 25 bewoners aanwezig van ca 12 adressen (van in totaal 44 adressen waarvan 33 huurders met huurcontract voor onbepaalde tijd).
Daarnaast was een fractiemedewerker van de gemeentelijke SP-fractie en een wijkraadslid aanwezig.

Kort is de situatie van de afgelopen jaren geschetst wat heeft geleid tot de ambitie voor een groter plan.
Hoofdzakelijk zijn de vragen van de bewoners beantwoord.

Vervolgproces

De plannen worden begin volgend jaar voorgelegd aan de Gemeenteraad. Na het besluit van de gemeenteraad zijn de plannen pas definitief. De gemeente zal de bewoners hierover informeren.
Het is nog niet bekend wanneer de sloop zal starten. Er kan (natuurlijk) pas gestart worden als alle bewoners en ondernemers uitgehuisd zijn. Het is nu onbekend hoe snel dat precies gaat.
We realiseren ons dat de mededeling tot sloop tot onrust leidt en dat de onzekere planning dit versterkt. Echter de bewoners op het laatste moment informeren is ook niet de juiste weg.

Er wordt gevraagd om meer concreetheid. De concreetheid zullen we stapje voor stapje verder kunnen invullen.

Vervangende woonruimte
In de nieuwbouw komt geen sociale huur terug. Er komen wel middenhuurwoningen.
In Carnisse zijn veel sociale huurwoningen. Op deze plek willen we woningen bouwen die een aanvulling zijn op de woningen in de omgeving.
Niet iedereen is het hier mee eens. Er is de wens van een deel van de aanwezigen om terug te keren, iedergeval in de omgeving (Carnisse).
Ook als bewoners uiteindelijk terugkomen in de nieuwbouw zullen ze tijdelijk enkele jaren ergens anders moeten wonen.

Nieuwbouw
Aanwezigen zijn positief dat de gemeente de situatie in deze omgeving wil verbeteren. Niet iedereen is tegen de sloop.
Enkele aanwezigen melden dat zij ontevreden zijn over de huidige staat van de woningen (lekkages, schimmel, lift die niet goed werkt).
Moeten bewoners uit Carnisse in Carnisse kunnen blijven in dezelfde sector.

Praktische zaken
Het is van belang om zo spoedig mogelijk het gesprek aan te gaan met Yvonne Schnaar. Zij kan alles nog een keer 1-op-1 toelichten en de wensen van de bewoners in kaart brengen. Op basis daarvan kan bekeken worden hoe bewoners het beste in aanmerking komen voor een andere woning.

Yvonne Schnaar (Steingoed) blijft beschikbaar voor persoonlijke gesprekken en ondersteuning bij herhuisvesting.

Bewonersbegeleiding medio september – eind oktober

Alle bewoners, op 1 na, zijn persoonlijk thuis bezocht en hebben een gesprek gehad met de bewonersbegeleider. Hieruit komt het volgende beeld:

- Een deel van de bewoners is als kwetsbaar aan te merken
- Een meerderheid heeft geen behoeft om terug te keren op deze locatie
- Voor een klein deel is kopen van een nieuwe woning een optie
- Een deel gaat actief op zoek naar een andere woning
- Veel klachten over de huidige woning: schimmel, koud door enkel glas
- Een meerderheid begrijpt de nieuwbouwplannen en is bereid te verhuizen. Slechts een enkele is teleurgesteld en wil blijven wonen in de huidige woning.

Bewonersavond concept Ambitiedocument Goereesestraat – Pleinweg (1 oktober 2025)

Bij de openbare bewonersavond voor omwonenden was de gemeente vertegenwoordigd met het concept ambitiedocument, maar ook met tekeningen van het openbare ruimte plan dat in uitvoering is. Daarnaast waren ontwikkelaar en architect aanwezig met een maquette en 3D beelden van de voorgestelde massa. Met post-its konden mensen suggesties doen voor voorzieningen, woningtypen etc.

Opkomst: ondanks 600 verzonden brieven kwamen slechts twaalf geïnteresseerden langs.

- Vier bewoners van de Zuidpleinvleugel wilden vooral duidelijkheid over de sloopplanning en hun rechten.
- Twee bewoners van de Goereesestraat gaven opmerkingen over parkeren en overlast in de openbare ruimte.

Belangrijkste onderwerpen

- Toelichting op het ambitiedocument: thema's zoals plintinvulling, verkeer en parkeren, het woningprogramma en de gebouwhoogte.
- Interactieve presentatie: bezoekers konden hun mening geven via post-its op de panelen en de maquette van het plan bekijken.
- Belangrijk aandachtspunt: bewoners vroegen om voorrang voor Carnissenaren bij toewijzing van woningen in de nieuwe ontwikkeling.
- Het realiseren van een breder woningaanbod in Carnisse, een NPRZ-focuswijk.
- Wensen voor voorzieningen en functies
- Leefbaarheid en veiligheid
- Wonen en samenleven
- Sociale en maatschappelijke ideeën

Conclusie

De twee participatieavonden hebben waardevolle inzichten opgeleverd over wat er leeft in de buurt.
Bewoners waarderen dat de gemeente de plannen tijdig deelt, maar er is behoefte aan meer duidelijkheid over planning, herhuisvesting en terugkeermogelijkheden.
De gemeente neemt deze signalen mee bij de verdere uitwerking van het ambitiedocument en de voorbereiding van de besluitvorming in 2026.

Doorkijk

Met bewoners en ondernemers wordt verder het gesprek aangegaan over hun (woon)wensen. Indien gewenst kunnen bewoners terugkeren in de nieuwbouw. Er moet wel rekening gehouden worden met een andere huurprijs voor huidige bewoners die nu een sociale huurprijs hebben. Het proces van (tijdelijke) verhuizing (en terugkeer) wordt zorgvuldig en persoonlijk begeleid, met heldere afspraken en vaste contactpersonen. Er is ruimte voor gesprek, zodat zorgen en vragen serieus worden genomen en praktische oplossingen kunnen worden gevonden.
De plannen worden in de komende periode stapsgewijs verder ontwikkeld. Eerst in gesprek met bewoners en de buurt op basis van de NvU, daarna volgt het uitwerkingstraject en de vergunningsprocedure. Pas daarna start de bouw. Tot die tijd blijft er ruimte voor betrokkenheid en gesprek. Want de vernieuwing van deze plek is meer dan alleen een bouwopgave – het is een

gezamenlijke stap richting een toekomst waarin wonen, ontmoeten en verbondenheid centraal staan
De hiervoor beschreven communicatie- en participatielijn zal worden voortgezet en op onderdelen geïntensiveerd. Boven op het voortzetten van de eerdere acties richting omgeving/omwonenden en omliggende stakeholders zal er ook aandacht zijn voor de invulling van het programma in de plint. De invulling van het commercieel en maatschappelijk programma in het nieuwe gebouw is een aanleiding om met geïnteresseerden de gesprekken te intensiveren en te onderzoeken hoe functies elkaar kunnen gaan versterken in de nieuwe setting.

..