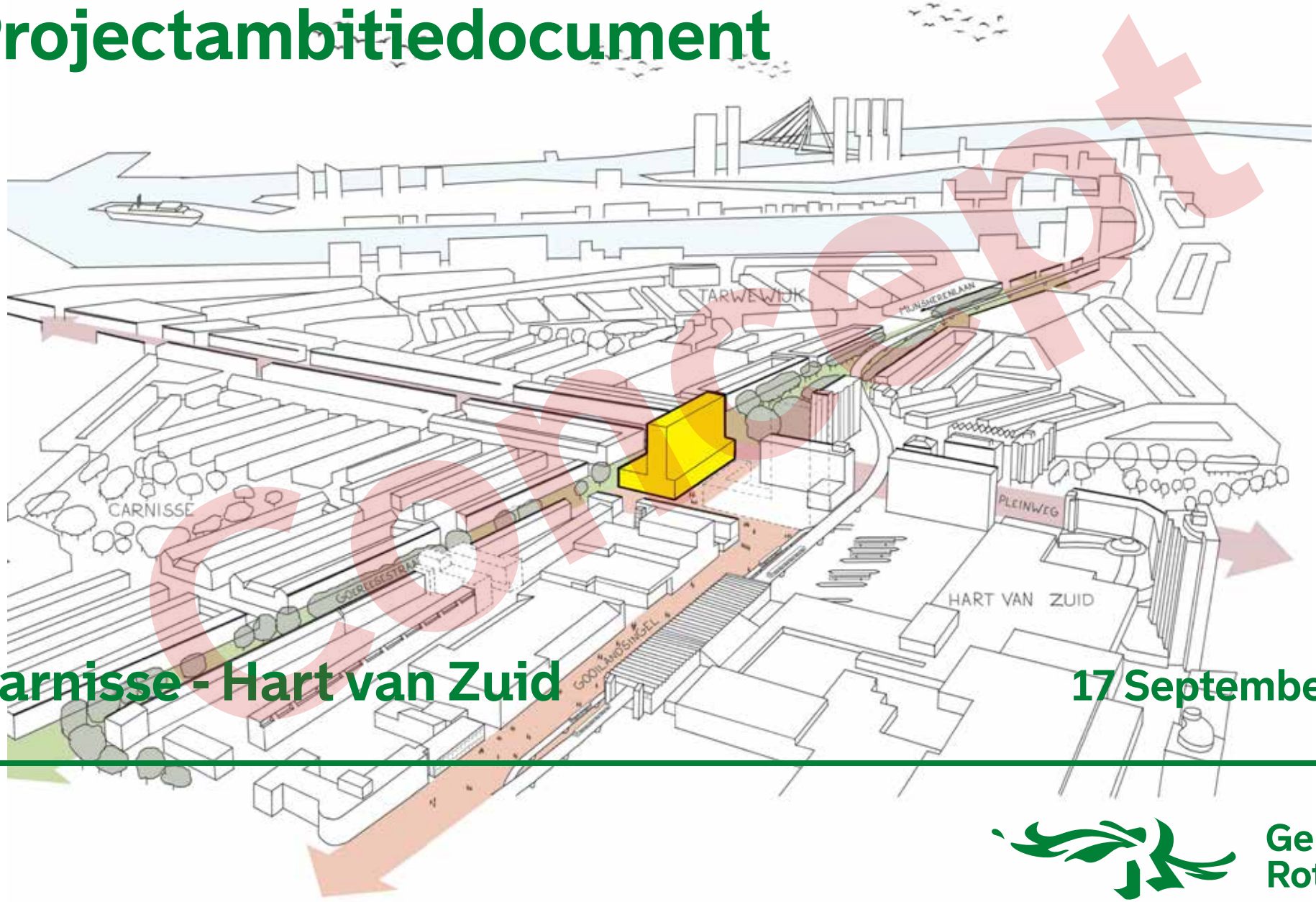
Goereesestraat Pleinweg

Projectambitiedocument



concept

Carnisse - Hart van Zuid

17 September 2025

Gemeente Rotterdam



Colofon

Dit concept Projectambitiedocument Goereesestraat Pleinweg is opgesteld door het cluster Stadsontwikkeling, afdeling Ruimtelijk Ontwerp en Advies van de Gemeente Rotterdam, in samenspraak met de volgende afdelingen:

Projectleider:	Stef Poolman
Stedenbouw:	Rob Wouters
	Robin de Bruijn
Landschap:	Joris Vermeieren
Wonen:	Niels Rovers
Mobiliteit:	Luuk Peters
Economie:	Petra Eielts
Duurzaamheid:	Dorine van der linden
BWT	Frank de Champs
Vastgesteld door:	xxx

Verantwoording beeldmateriaal:
Het beeldmateriaal opgesteld door de gemeente Rotterdam,
De Nijl Architecten & V8 architects.

Dit document is vastgesteld door de gemeenteraad Rotterdam op:

Inhoudsopgave

1. Inleiding **4**

2. Gebiedsomschrijving **6**

3. Opgave **14**

4. Programma **16**

5. Projectambities **20**

5.1 Ambitie 1: Zorgvuldig planproces

5.2 Ambitie 2: Divers wonen met kwaliteit

5.3 Ambitie 3: Ruimte voor collectiviteit

5.4 Ambitie 4: Klimaatadaptief en natuur inclusief bouwen

5.5 Ambitie 5: Een omgevingsbewust baken

5.6 Ambitie 6: Functionele en levendige plint

5. Planprincipes & raamwerk **22**

7. Sloopafweging **24**

6. Participatie, planning en/of tijdelijkheid **26**

7. Ontwikkelstrategie **28**

Bijlagen

- afwegingsmatrix stedelijke vernieuwing
- schuifjesschema vuistregels

1. Inleiding

Aanleiding

Het project Goereesestraat Pleinweg ligt in de wijk Carnisse, op het raakvlak van de Tarwewijk en het Hart van Zuidgebied in Rotterdam-Zuid. Het is een omgeving die kampt met verschillende opgaven op het fysieke, sociaaleconomische en veiligheidsaspect. Dit houdt in dat de wijken zeer laag scoort op de leefbaarheid. Carnisse is ook de wijk met de meest eenzijdige verouderde woningvoorraad van Rotterdam.

Vanuit het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) wordt onder de pijler wonen gewerkt aan een aantrekkelijk gemengd woongebied dat ook gewaardeerd wordt door midden- en hogere inkomens. Verbeteringen in de bestaande stad zijn dan ook gewenst.

Om die reden is in samenspraak met bewoners het Ruimtelijk Toekomstperspectief Carnisse 2035 opgesteld, vastgesteld door de gemeenteraad in 2022. Binnen dat traject zijn in Carnisse diverse locaties onderzocht op de mogelijkheid om met sloop-nieuwbouw de woningvoorraad te verbeteren, vaak gekoppeld aan een verbetering van de wijkstructuur, verdichting en openbare ruimte.

Achtergrond

Het project Goereesestraat-Pleinweg is één van de drie locaties(Texelsestraat, Robbenoordplein) waar uiteindelijk is besloten tot sloop-nieuwbouw. Specifiek aan deze locatie is de ligging op een scharnierpunt van stedelijke hoofdstructuren en het grensvlak van de wijken Carnisse en Tarwewijk met Hart van Zuid, waardoor er kansen liggen de stedenbouwkundige structuur te versterken.

In het Hart van Zuid is de afgelopen jaren veel geinvesteerd. Er zijn veel stedelijke voorzieningen en er is een goede bereikbaarheid als gevolg van de aanwezige metro waardoor een aanzienlijke verdichting opportuun is.



projectgebied Goereesestraat Pleinweg in zijn context

Doorlopen proces

Voor deze ontwikkeling schetste het Ruimtelijk Toekomst Perspectief Carnisse 2035 de ambities op gebiedsniveau. In september 2023 heeft het college heeft over deze locatie een startbesluit genomen op basis van een proefverkaveling van de Nijl Architecten. Die proefverkaveling bestond uit een gesloten bouwblok van afzonderlijk afleesbare stroken met de belangrijkste verdichting in de vorm van een toren/kopblok aan de Pleinweg. Na het startbesluit is een Wet voorkeursrecht Gemeenten gevestigd op het benodigd vastgoed en is gestart met de verwerving. Gedurende het verwervingstraject is de mogelijkheid ontstaan om het blok aan het Zuidplein mee te nemen in de herontwikkeling. De belegger die eigenaar is van het blok aan de Pleinweg heeft namelijk ook het Zuidpleindeel in bezit – het deel dat buiten de oorspronkelijke projectscope valt - en heeft ontwikkelaar Stebru in combinatie met V8 architects een alternatief voorstel laten opstellen.

variant Stebru/V8

In dat voorstel vindt de belangrijkste verdichting plaats door middel van een schijfvormig volume aan de Zuidpleinzijde. (Zie p19 voor verbeelding) Procesmatig biedt het voorstel kansen te versnellen, aangezien de grootste vastgoedbezitter een positieve grondhouding heeft bij verkoop van zijn hele bezit. Wel vereist het meer sloop dan oorspronkelijk gecommuniceerd, en daarmee een grotere sociale impact op bestaande bewoners. Programmatisch heeft het voorstel echter een hogere verdichtingspotentie. Ruimtelijk biedt het voorstel kans voor meer kwaliteit door het gehele blok te ontwikkelen. Om die redenen wordt een voorkeur uitgesproken voor het model van Stebru/V8. In afwachting van nadere uitwerking - er ligt enkel een globaal model en businesscase - worden beide modellen opgenomen in dit projectambitiedocument.

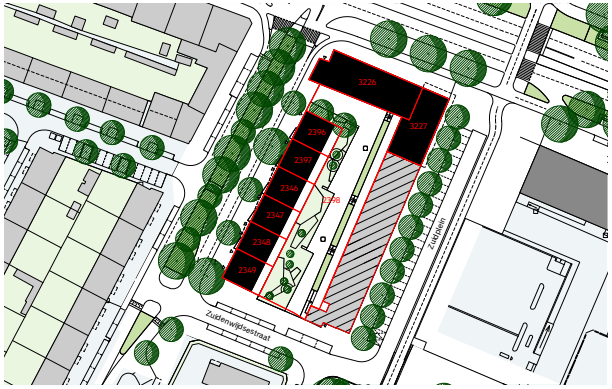
Projectambitiedocument

Een afwijking van het eerder genomen startbesluit doet weinig afbreuk aan de oorspronkelijke ambities uit het gebied(RTpC2035), maar wel aan de projectorganisatie en gebouwcompositie. Door deze wijziging in de projectscope is een actualisatie en precisering van de ambities gewenst in de vorm van een projectambitiedocument, dat de ruimtelijke, procesmatige en financiële implicaties van deze afweging bestuurlijk voorlegt.

Voor de variant stebru/V8 (hierna 2 genoemd) ligt er nu een intrigerend ruimtelijk concept. In de fase na het ambitiedocument moet dat concept nader worden uitgewerkt tot een overtuigend en haalbaar schetsontwerp. Omdat daar risico's aan vast zitten blijft het initiële voorstel van de Nijl Architecten(variant 1) als terugvaloptie in dit ambitiedocument gehandhaafd.



Verkenning de Nijl architecten (2023)

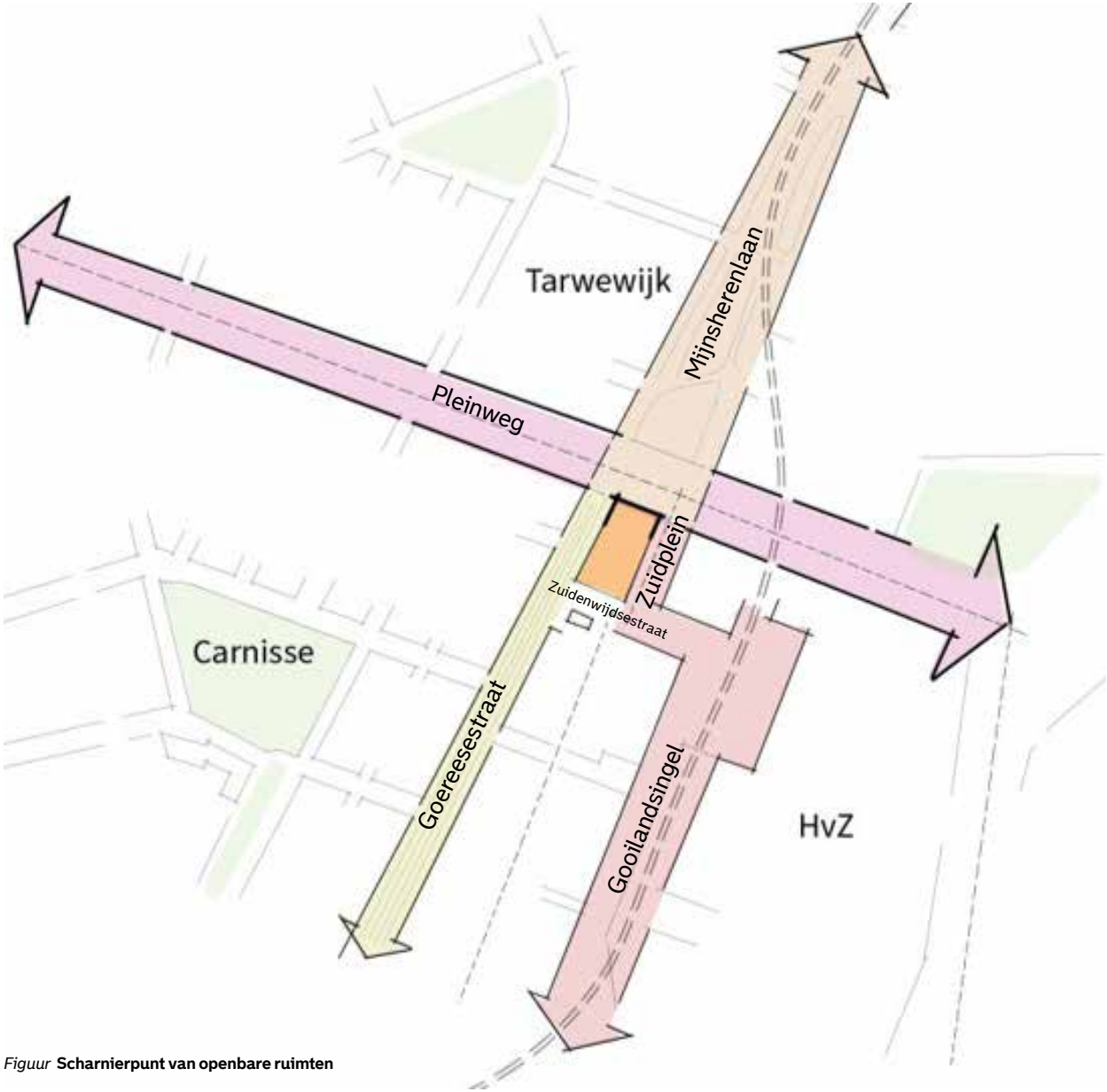


Grondposities: Businesscase 2023(zwart) en aanvullend benodigd(2025)



Model Stebru/V8(2025)

2. Gebiedsomschrijving



Figuur **Scharnierpunt van openbare ruimten**

Context

De ontwikkellocatie is een scharnierpunt tussen de drie gebieden (Carnisse, Tarwewijk en Hart van Zuid). Het vormt tevens het blok waarop de Mijnsherenlaan uitloopt en opsplitst in het Zuidplein en de Goereesestraat, gebiedstoegangswegen van respectievelijk Hart van Zuid en Carnisse. In de oost-west richting vormt de locatie ook onderdeel van de straatwand langs de Pleinweg.

Historisch ligt het blok op het snijvlak van de vooroorlogse(Carnisse/Tarwewijk) en na-oorlogse stad. In de omgeving zijn ook in de decennia nadien de nodige stedenbouwkundige interventies gepleegd.



Ensemble in bouwjarenkaart(Atlas leefomgeving)



Pleinweg



Mijnsherenlaan



Zuidpleinflat



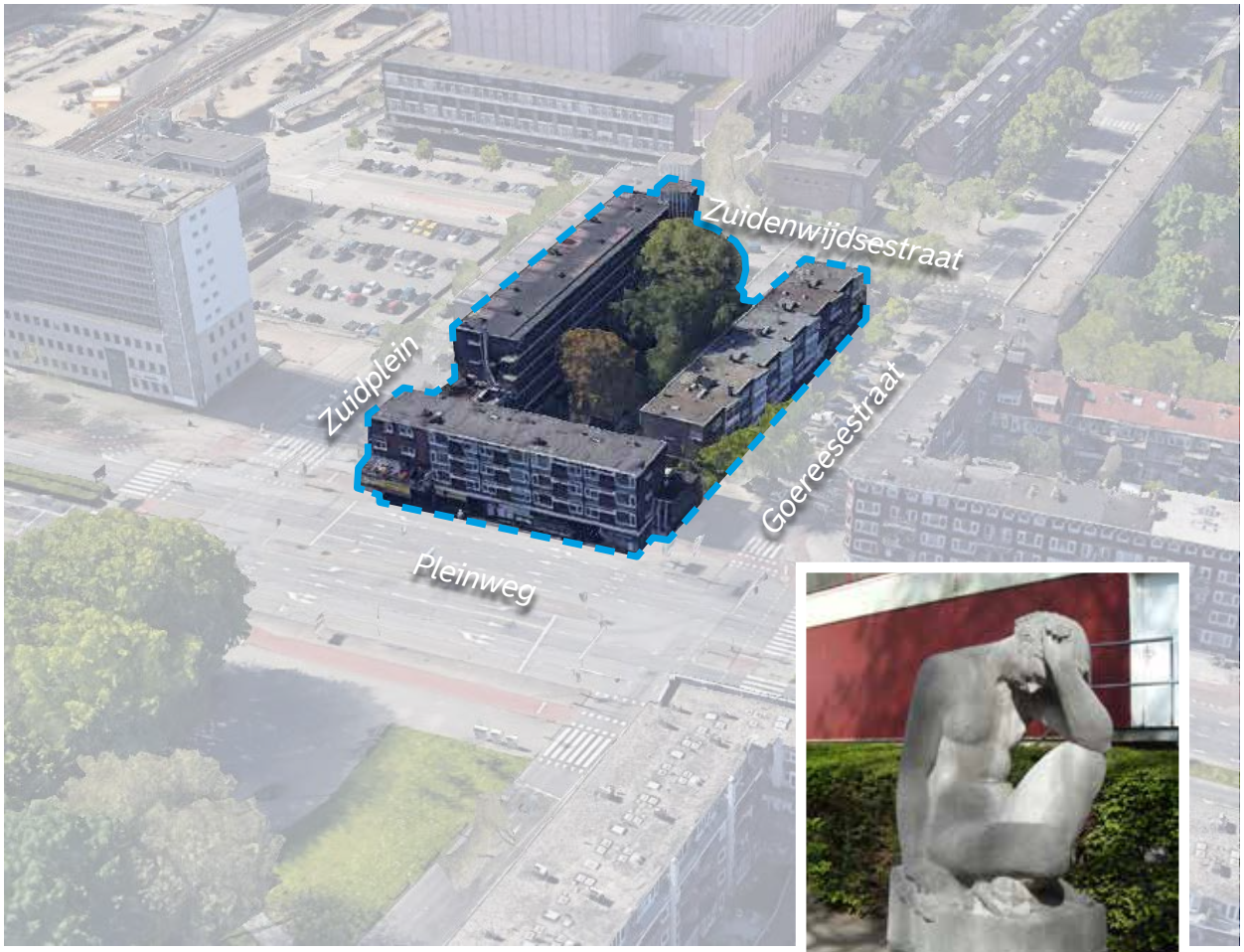
Kerkje Zuidenwijdsestraat



Goereesestraat



Gooilandsingel



Huidige bebouwing van het PleGo blok gezien vanaf de Noordzijde

Beeld van de treurende vrouw

Locatie

De huidige invulling bestaat uit een open bouwblok, samengesteld uit drie bouwdelen, twee vier- en vijflaagse flats met winkelgalerijen aan de Pleinweg en het Zuidplein. Aan de Goereesestraat staat en een drielaags rijtje Dokterswoningen. De opstelling van bouwdelen vormt een U rond een openbaar toegankelijke binnentuin. De bebouwing heeft een duidelijke voorzijde naar buiten en achterzijde naar de binnentuin.

In de tuin staat nu een kunstwerk genaamd 'De treurende vrouw', van Cor van Kralingen, dat herinnert aan de fusillade van twintig Nederlandse verzetsmensen door de Duitse bezetter op 12 maart 1945 op deze locatie. Vooruitlopend op deze ontwikkeling is al een nieuwe locatie bepaald in het IP Pleinweg-Goereesestraat.

Stedenbouwkundig is de situatie niet ideaal. De open bouwblok opzet leidt tot een kwetsbare openbare ruimte in een behoorlijk dynamische omgeving – de tuin voelt als een anonieme en ongure hangplek. De trappenhuizen van de twee flats steken door de rooilijn en werken verstorend ten aanzien van de openbare ruimte. Het drielaagse rijtje dokterswoningen sluit in maat, schaal, en inpassing niet goed aan op de omgeving. Ondanks de markante plek is de huidige massa overal lager dan omliggende bebouwing. De zakelijke jaren '50 architectuur en matige onderhoudsstaat maken het een vrij anoniem blok in de stad.



Huidige bebouwing gezien vanaf de Pleinweg



Huidige bebouwing Zuidpleinzijde



Huidige bebouwing Zuidpleinzijde aan het groene hof



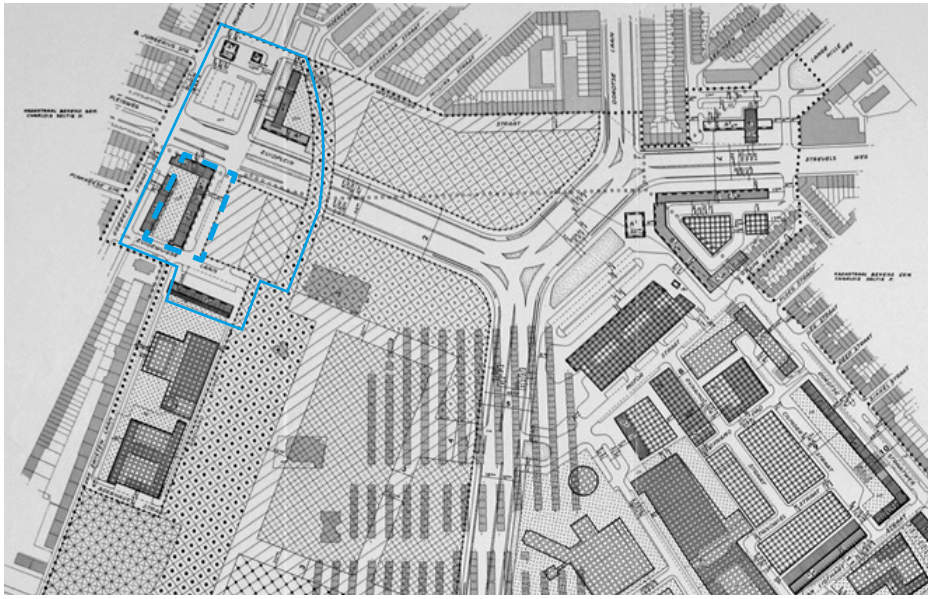
Achterzijde blok Pleinweg



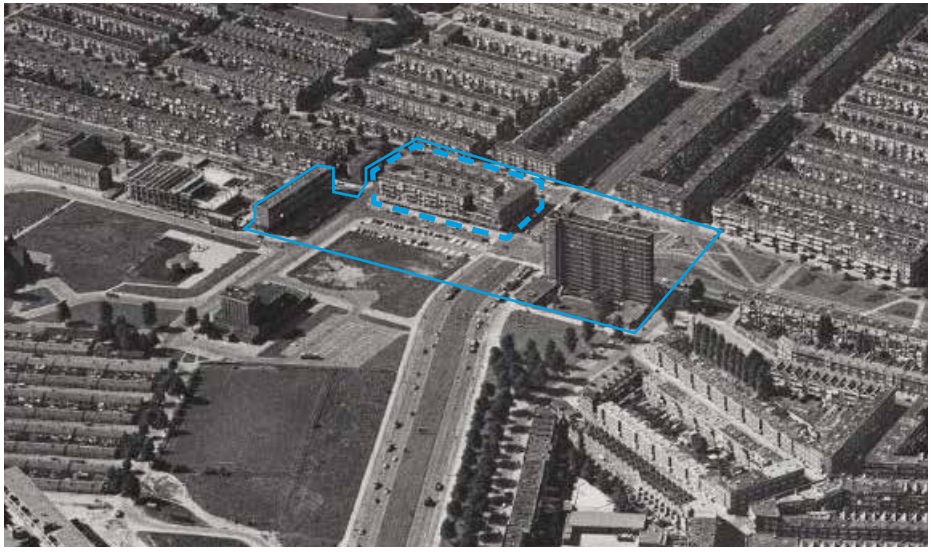
Dokterswoningen Goereesestraat



Groen hofje aan de binnenzijde



Centrum Zuid, uitbreidingsplan in onderdelen (1954) met het reeds voorziene Zuidplein



Luchtfoto Zuidplein-ensemble 1960

Zuidpleinensemble en bouwblok

De huidige bebouwing op de ontwikkellocatie dateert van 1956 en vormt samen met de Zuidpleinflat, de flat aan de Zuidzijde van het Zuidplein en het reeds gesloopte theater Zuidplein de oorspronkelijke omlijsting van het Zuidplein. (Cf. plan 'Centrum Zuid, uitbreidingsplan in onderdelen' uit 1954). De vooroorlogse Tarwewijk en Carnisse zijn op het moment van ontwikkeling al nagenoeg af, het winkelcentrum Zuidplein volgt pas in de jaren '70, waarna het authentieke Zuidplein-ensemble meer een aanloopgebied is verworden.

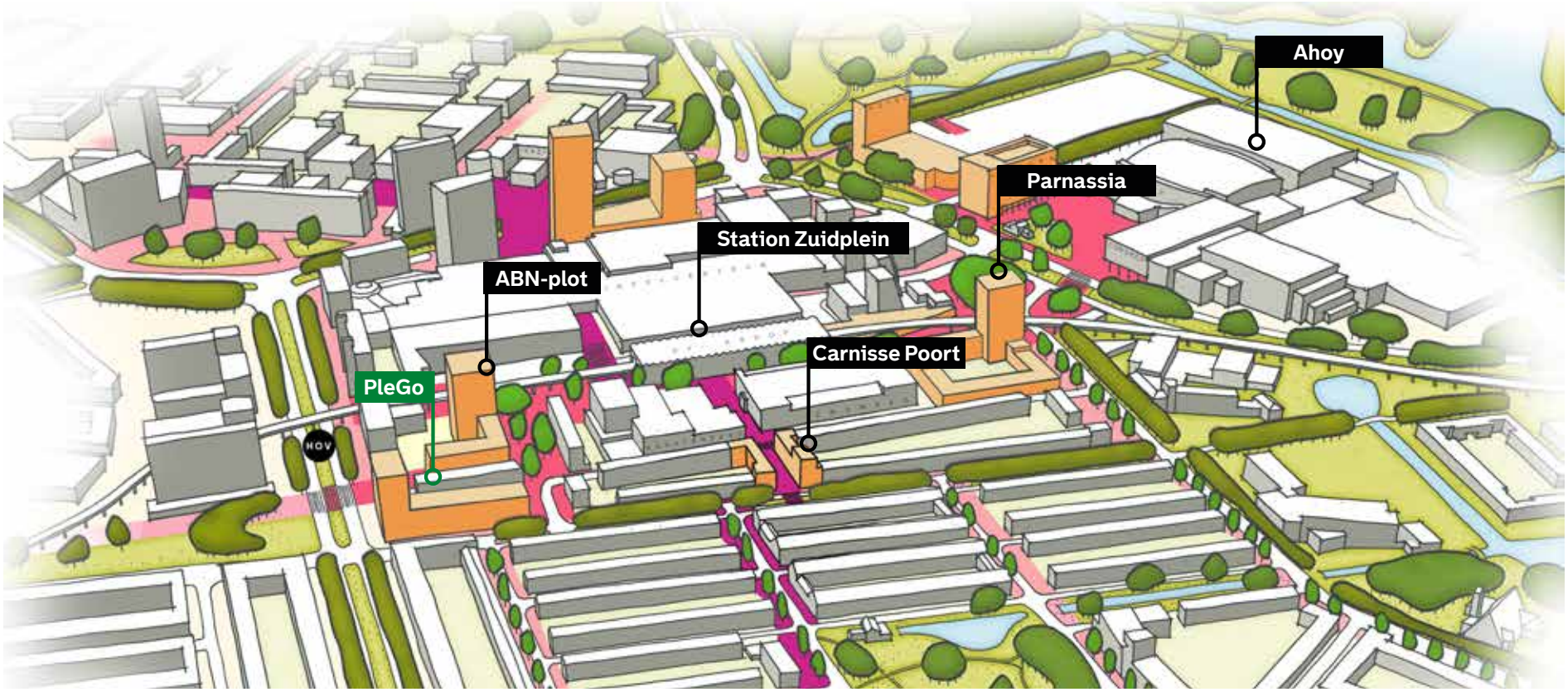
Cultuurhistorische waardering

Het blok is ontworpen vóór het plan 'Centrum Zuid Uitbreidingsplan in onderdelen' uit 1954, maar pas nadien uitgevoerd. Dit maakt dat de winkelgallerij van dit blok niet in samenhang ontworpen is met de overige Zuidpleinvolumes. Waar de Zuidpleinflat(Van Tijen) en het Zuidplein 86-96(Vermeer) als rijksmonument en beeldbepalend zijn aangewezen, is dit blok in de Cultuurhistorische verkenning van Hart van Zuid gewaardeerd als 'beeldondersteunend' - een categorie die in latere CHVén niet meer is toegepast.

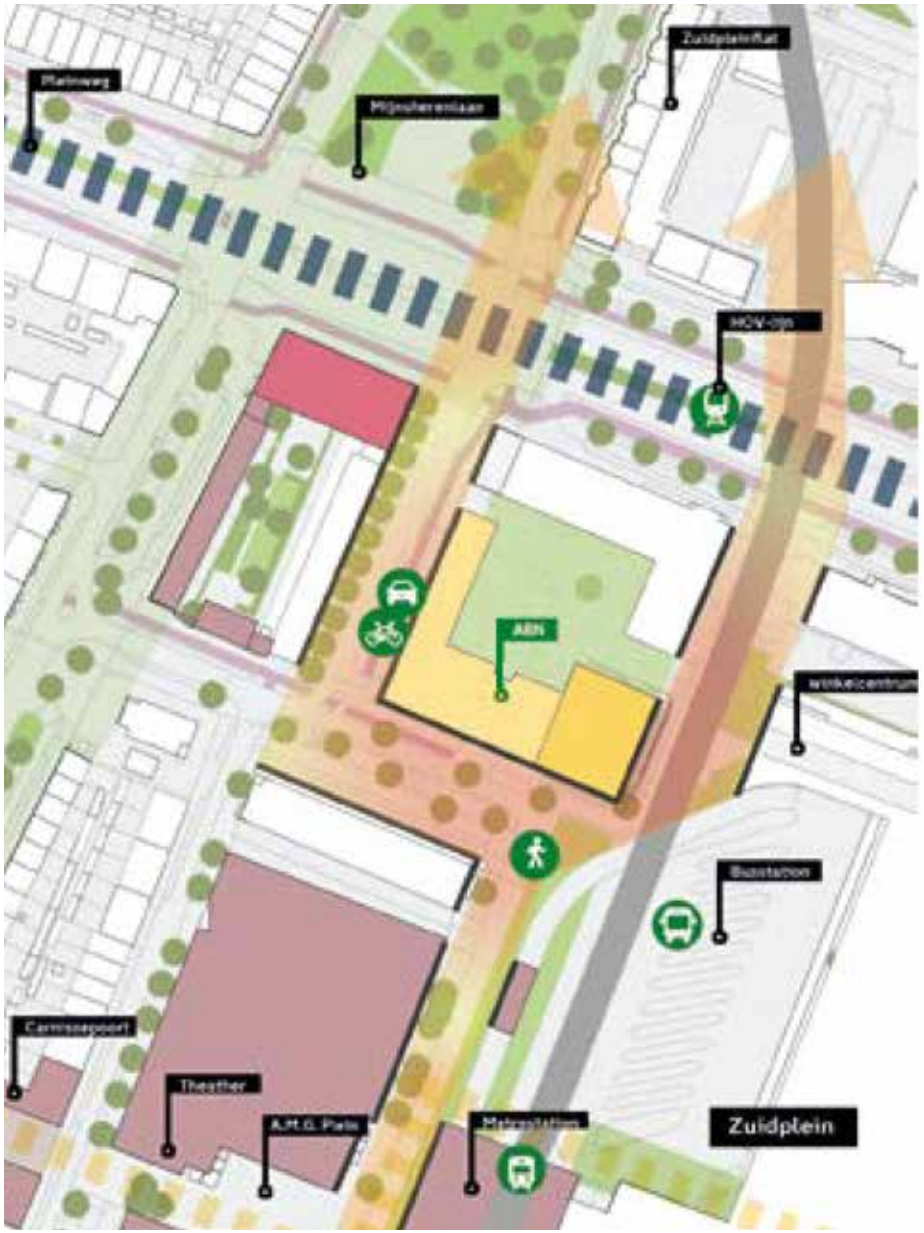
De waardering voor dit blokje is daarmee beperkt tot de stedenbouwkundige betekenis: Als onderdeel van de oorspronkelijke randbebouwing met winkelgalerijen en als overgang naar de schaal van Carnisse. Mits nieuwbouw plaatsvindt indachtig het bestaande volume, binnen de bestaande rooilijn en met een commerciële plint is een sloop-nieuwbouw-scenario vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen belemmering.

Aansluiting bij het Nieuwe Hart van Zuid

Hart van Zuid is na jaren van voorbereiding hard op weg om het nieuwe centrum van Rotterdam-Zuid te worden. In de afgelopen jaren zijn er door de verschillende ontwikkelingen al een basis gelegd om het gebied te transformeren tot een centrum waar bewoners van Zuid graag naartoe gaan. De komende jaren staan met name in de rand/het aanloopgebied verschillende projecten gepland die moeten bijdragen aan een betere verbinding van het winkelgebied met de omliggende wijken. Daarnaast kunnen projecten profiteren van de groeiende aantrekkingskracht van het Hart van Zuid.

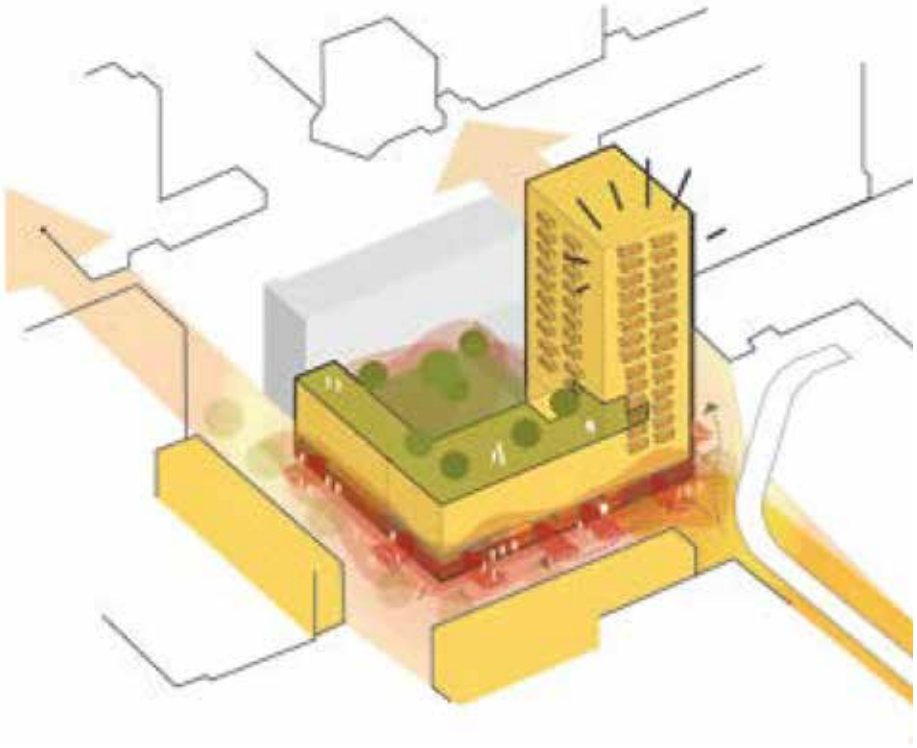


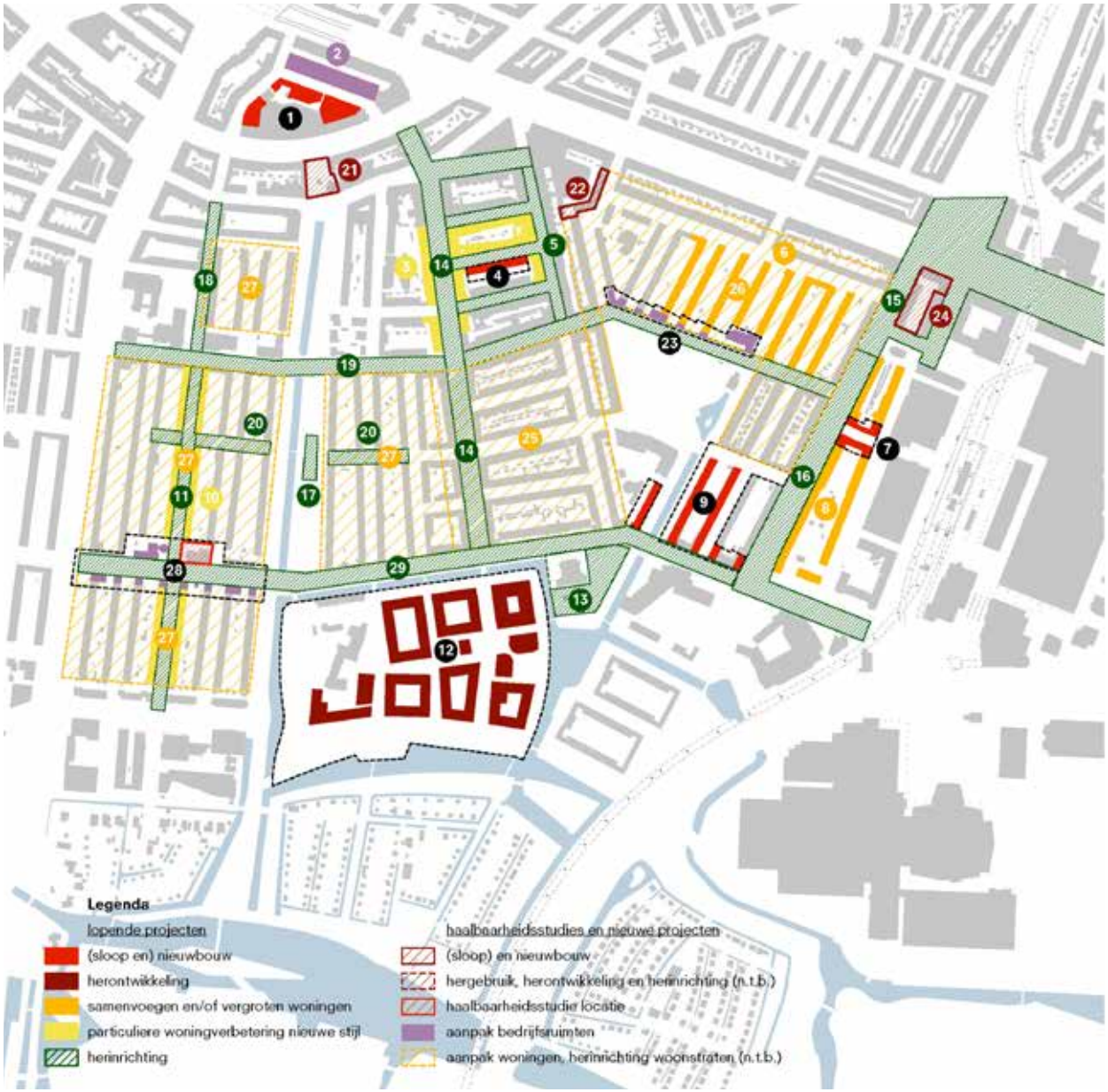
De betekenis van het project Goereesestraat-Pleinweg in de context (oude Businesscasemodel)



Direct van invloed op dit project is de ontwikkeling van het naastgelegen ABN-Amro Plot. Deze ontwikkeling flankeert de route van Zuidplein naar Gooilandsingel en krijgt een hoogte-accent dat de kop van de Gooilandsingel markeert.

Daarnaast wordt momenteel gewerkt aan een herinrichting van de omliggende openbare ruimte met het Inrichtingsplan Goereesestraat-Pleinweg, resulterend in een hogere verblijfskwaliteit op alle omliggende voetpaden. Voor het Zuidplein wordt zelfs onderzocht of een shared space mogelijk is. Bij de vormgeving van het project Goereesestraat-Pleinweg wordt rekening gehouden met deze voorziene wijzigingen.





Betekenis voor Carnisse en de Tarwewijk

Het Hart van Zuid-gebied biedt ook ruimtelijk en programmatisch kansen voor de aangrenzende stadswijken. De Tarwewijk en Carnisse zijn vrij homogene stadswijken met een continue bouwhoogte van 3-5 bouwlagen en een relatief eenzijdig woningaanbod van kleine, verouderde, en slecht toegankelijke portiek-etageflats. Wooncarrière maken in de wijk is nu moeilijk, waardoor de doorstroming hoog is en de sociale cohesie onder druk staat.

De randen van het Hart van Zuid bevatten een nieuwbouwpotentie die bestaande bewoners kansen zou kunnen bieden om binnen de wijk door te stromen richting een gezinswoning of levensloopbestendige ouderenwoning.

Projectenoverzicht uit het Ruimtelijk Toekomstperspectief Carnisse 2035. De programmering voor dit project komt voort uit de behoeften van de wijk en is afgestemd met andere ingrepen.

3. Opgave

Doelstellingen

De opgave betreft dus sloop- nieuwbouw van ten minste het blokje aan de Goereesestraat en de kop aan de Pleinweg. Doel van de opgave is drieledig:

- Differentiatie en Verbetering woningvoorraad carnisse/Tarwewijk, gemotiveerd vanuit het NPRZ. De programmering dient dan ook aan te sluiten bij de karakteristieken van Hart van zuid, maar vooral ook bij de behoeften vanuit Carnisse en de Tarwewijk.
- De stedenbouwkundige structuur moet helderder. Op deze plek komt veel samen, dat vraagt om een helder opgezet blok dat de aanwezige openbare ruimten mee definieert en versterkt door een goede plintinvulling en -vormgeving.
- De centrale ligging in het stedelijke weefsel biedt aanleiding voor een hogere dichtheid/landmark. De wijze waarop en mate waarin deze verdichting vorm krijgt is nog onderwerp van besluitvorming binnen dit ambitiedocument

Publieke betekenis

- Herkenbare Poort tot Hart van Zuid/Carnisse (massa en plintwerking)
- Nieuw élan voor het oude Zuidplein ensemble (massa en plintwerking)
- Kop richting de Mijnsherenlaan, (massa en plintwerking
- Een hoogwaardig woonconcept in het NPRZ gebied (massa & programma)
- Doorstromingsmogelijkheden voor sociale stijgers (programma)
- Verdichting in nabijheid van OV en voorzieningen (programma)
- Heldere inrichting van de verkeersstromen

Voor wie doen we dit

- Bewoners van de wijken Carnisse, Tarwewijk, Hart van Zuid
- Woningzoekenden, meer specifiek lokale sociale stijgers
- Bezoekers van het Zuidpleingebied



Bijdragen aan stedelijke doelen

De omgevingsvisie Rotterdam beschrijft 5 doelen voor Rotterdam. Deze opgave draagt bij aan de 5 doelen:

- Compact: binnenstedelijke verdichting, dubbel ruimtegebruik
- Inclusief: aanvullend woningaanbod en programma dat de wijk versterkt, toegankelijke openbare ruimte voor iedereen
- Gezonde stad: Woningen met een gezond binnen klimaat en gezonde (bouw) materialen.
- Productieve stad: Ruimte voor innovatief en kleinschalig ondernemerschap
- Duurzaam: Circulair slopen, Energiezuinig, klimaatadaptief, Aandacht voor duurzame materialisering en herbruikbaarheid

Daarnaast draagt het bij aan de hoofdkeuzen van de Koers op Zuid, als uitwerking van de omgevingsvisie:

- Een verbonden, groen en gezond Zuid, doordat de nieuwbouw aansluit op een bestaand knooppunt dat een stadsplein moet worden met meer verblijfskwaliteit.
- Thuis op Zuid in je wijk door impuls aan leefbaarheid middels een gevarieerde en toekomstbestendige woningvoorraad
- Zuid maakt werk van de toekomst door bij te dragen aan een sterk centrum met onderscheidend programma voor Hart van Zuid.

De opgave draagt bij aan het Toekomstperspectief Carnisse 2035:

- Een inclusieve wijk, waarin mensen zich thuis voelen
- Woon carrière maken moet mogelijk zijn binnen de bestaande wijk, meer differentiatie woningen
- Structurele verbetering op het vlak van wonen
- Maken van een aantrekkelijke woonomgeving

Goereesestraat Pleinweg



4. Programma

In de twee varianten die ten grondslag liggen aan dit ambitiedocument zit het volgende programma.

Variant 2 (voorkeur)– samengesteld blok met schijf aan het Zuidplein(Stebru/V8)
- Sloop van 57 woningen en ca. 1600m2 commercieel
- Ca. 200-250 nieuwe woningen (+175) & ca 2700m2 commercieel

Variant 1 (Terugvaloptie) – samengesteld blok met toren/kopblok aan de Pleinweg (De Nijl architecten)
- Sloop van 25 won en ca. 880m2 commercieel
- Ca. 135 nieuwe woningen (+111) & ca. 635m2 commercieel

Qua programmering wordt ingezet op 65 % middensegment (deels huur en deels koop), 35 % dure segment. Hiermee sluiten we aan bij de doelstellingen van NPRZ en de wijk Carnisse (meer variatie, betere kwaliteit, meer doorstroommogelijkheden) Het programma is aanvullend aan de naastgelegen nieuwbouwontwikkelingen in Hart van Zuid.

Kwalitatiefishetvanbelangdattoekomstbestendige woningen worden toegevoegd, o.a. wat betreft duurzaamheid en levensloopgeschiktheid. Doelgroepen zijn met name senioren (doorstroming vanuit de eigen wijk) en sociale stijgers (starters op de woningmarkt of (startende) gezinnen).

Achterliggende verkenningen



Voorkeursvariant met algehele herontwikkeling, gezien vanuit het noorden(Mijnsherenlaan)



Voorkeursvariant met algehele herontwikkeling, gezien vanuit het Zuiden (Hart van Zuid)

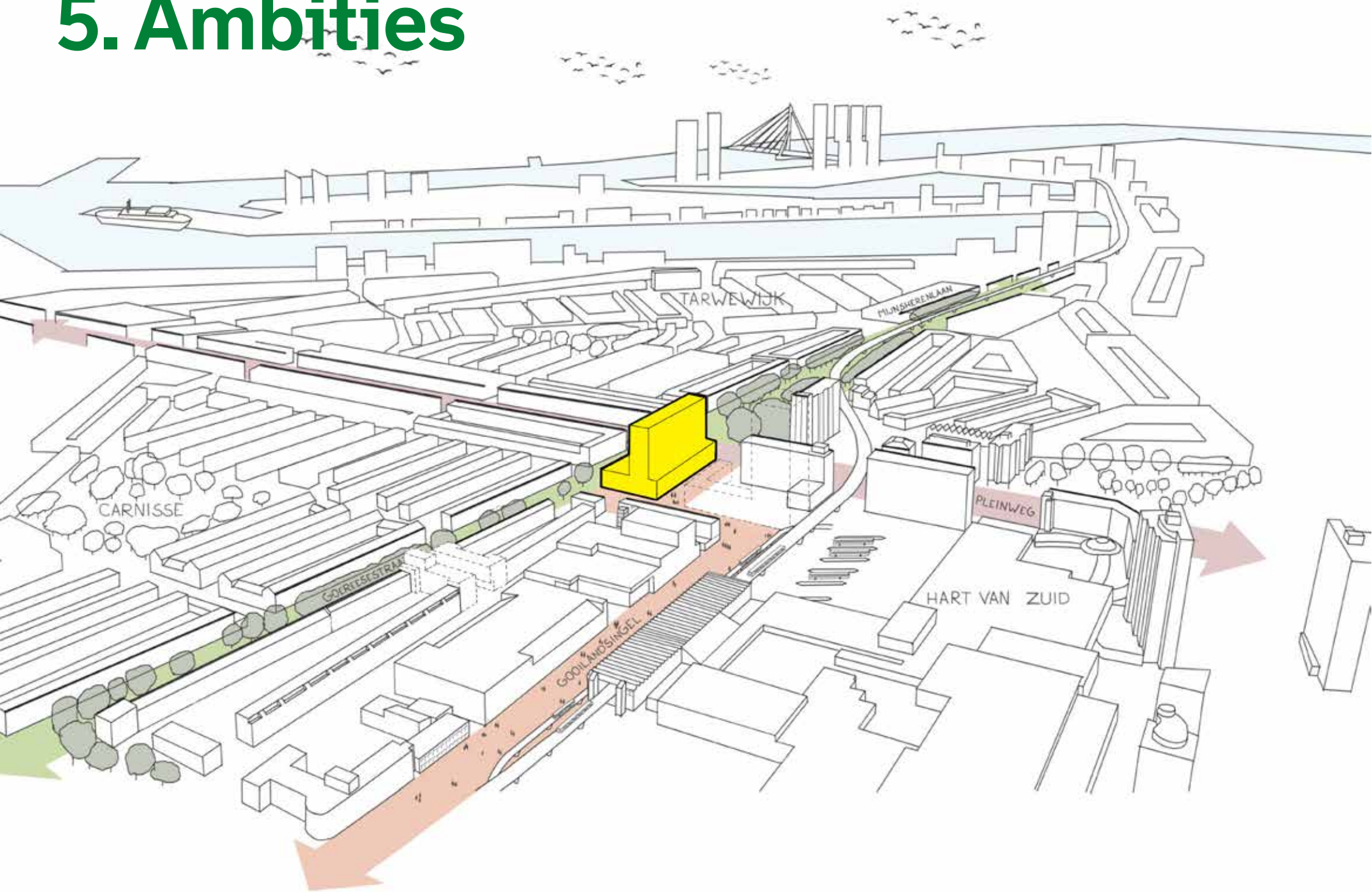


Terugvaloptie met behoud Zuidpleinpootje, gezien vanuit het noordwesten.



Terugvaloptie met behoud Zuidpleinpootje, gezien vanuit het zuidwesten.

5. Ambities


TARWEWIJK
MUNSHERENLAAN
CARNISSE
GOUDSESTRAAT
GOOILANDSINGEL
PLEINWEG
HART VAN ZUID

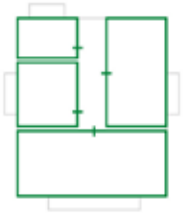
De ambities voor de locatie Pleinweg Goereesestraat zijn geformuleerd vanuit de vuistregels stadswijken. Deze vuistregels zijn locatie specifiek gemaakt om de kwaliteit voor de ontwikkeling te garanderen.

1. Zorgvuldig planproces



Elke sloop-nieuwbouwopgave raakt bewoners, ondernemers en omwonenden – en hun sociale netwerken. Rotterdammers waarvoor we deze stad proberen te verbeteren. Het mag dus niet ten koste van hen gaan. Daarom worden bestaande huurders en eigenaren zo vroeg mogelijk geïnformeerd en met een zorgvuldig sociaal plan maximaal ontzorgd (financiële compensatie, vervangende huisvesting, verhuishulp, terugkeermogelijkheid). Omwonenden worden zorgvuldig geïnformeerd en betrokken. In de periode tussen ontwikkelbesluit en oplevering wordt de leegstand en overlast beperkt tot een minimum.

2. Divers wonen met kwaliteit



Differentiëren en toekomstbestendig maken van de woningvoorraad om sociale stijgers in de wijk te houden is de belangrijkste aanleiding voor sloop-nieuwbouw. Het nieuwbouwprogramma speelt in op de woonbehoeften van diverse doelgroepen en levensfasen door een variatie in typologieën, oppervlakten en segmenten, minimaal 65% van de woningen bevindt zich in ieder geval in het middensegment koop of huur. Daarnaast is er oog voor een levensloopbestendige toegankelijkheid. Nieuwe woningen beschikken over voldoende comfort, buitenruimte en voldoen aan actuele eisen voor energie en gezondheid.

3. Ruimte voor collectiviteit



Het NPRZ richt zich op een betere woon- en leefomgeving. In deze hoogdynamische omgeving is het belangrijk dat er op complexniveau ruimte is voor zowel rust als reuring, voor zowel privacy als ontmoeting, voor binnen en buiten en voor jong en oud. Waarin een gemeenschap kan ontstaan die bewoners vasthoudt en zo een hoeksteen vormt voor de sociale cohesie op buurt- en wijkniveau. Dat vraagt in het ontwerp om overmaat in gebouw en buitenruimte die door bewoners kan worden toegeëigend, maar ook een robuuste beheer structuur die de kwaliteit langdurig borgt en mensen betrokken houdt. Zo ontstaat een gevarieerde en duurzame woonomgeving met ruimte voor zowel starters als doorstromers.

4. Duurzaam en natuur inclusief bouwen



Het plan draagt bij aan een duurzame woonomgeving. In de verdere uitwerking wordt onderzocht hoe en of de Parisproof ambities zo veel als mogelijk kunnen worden behaald. Er wordt circulair gesloopt en gebouwd met hergebruik van materialen en toepassing van een materialenpaspoort. Er is oog voor het beperken van materiaalgebonden emissies en energiegebruik. Energievoorziening vindt plaats via een duurzaam warmtenet. Het ontwerp minimaliseert hittestress en verbetert het lokale microklimaat, waarmee de ontwikkeling aansluit op bredere stedelijke duurzaamheidsdoelstellingen. Windhinder voor de omgeving wordt door een slim ontwerp beperkt. Daken worden ingezet als 'vijfde gevel' en combineren functies zoals groenvoorziening, waterberging en eventueel gebruiksruimte. De gebouwde omgeving wordt natuurinclusief vormgegeven met ruimte voor vegetatie, nestgelegenheden en waterinfiltratie.

5. Een omgevingsbewust baken



Zorgvuldigheid is vereist om recht te doen aan de diverse overgangen en straten die op deze plek samenkomen. Door aan te sluiten op bestaande rooilijnen en bebouwingshoogten wordt de stedenbouwkundige structuur versterkt. Verdichting moet vervolgens bijdragen aan een markant gebouw dat recht doet aan deze bijzondere plek. De ontwikkellocatie markeert de entrees tot het Hart van Zuid en Carnisse, een splitsing van de Mijnsherenlaan in de Goereesestraat en het Zuidplein en daarmee een momentum op de verder homogene Pleinweg.

6. Functionele en levendige plint



De begane grond van de nieuwe bebouwing krijgt een actieve invulling met functies die passen bij de wijk en de stedelijke context. Aan de Pleinweg en Zuidpleinzijde is ruimte voor bedrijvigheid, dienstverlening en voorzieningen met een centrumgericht karakter. Daarnaast is er ruimte voor een horecagelegenheid op de hoek. Aan de Goereesestraat en Zuidenwijdsestraat meer ruimte is voor kleinschalige functies of bedrijfsruimten. Laatstgenoemde is ook de meest logische plek voor een auto-ontsluiting, waarbij de impact op de plint en openbare ruimte zo beperkt mogelijk is.

Plinten worden herkenbaar en uitnodigend ontworpen, met hoge verdiepingen, goede zichtbaarheid en zorgvuldige detaillering. De vormgeving is afgestemd op de aangrenzende stedenbouwkundige structuur. Dit draagt bij aan heldere routes, maar ook levendigheid, veiligheid en gebruikskwaliteit.

Bij sloop-nieuwbouw van de Zuidpleinzijde wil de gemeente hetzelfde plintprincipe toegepast zien als bij het blokje ‘Zuidplein 86-96’; namelijk een (minimaal) dubbelhoge plint met entresol, waarbij de luifel wat verlaagd is toegepast. Dit principe wordt in heel Hart van Zuid als uitgangspunt genomen bij herontwikkelingen namelijk. Op deze manier kan integratie van de Zuidpleinzijde leiden tot meer samenhang aan de noordzijde van het Hart van Zuid en van meerwaarde zijn voor het gehele blok.

7. Veranderende mobiliteit

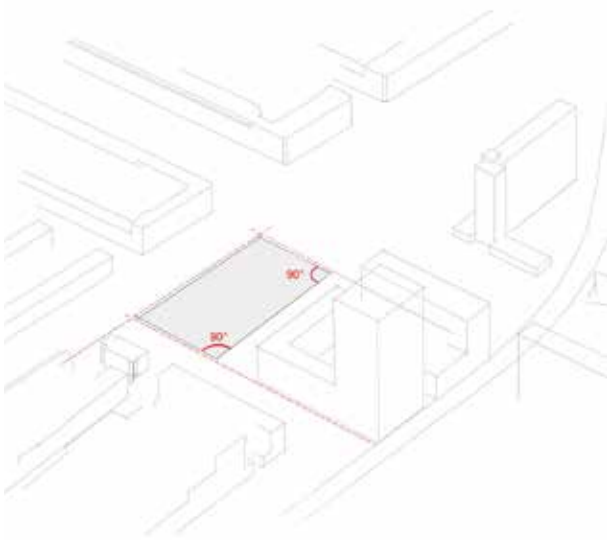


Mobiliteit staat in dienst van de gezonde leefomgeving, de energietransitie en de ruimtelijke verdichting. Dit betekent dat we de fiets, voetganger en openbaar vervoer meer ruimte geven en minder aan het autoverkeer. We zetten in op nieuwe schone vervoersmiddelen en ander reisgedrag.

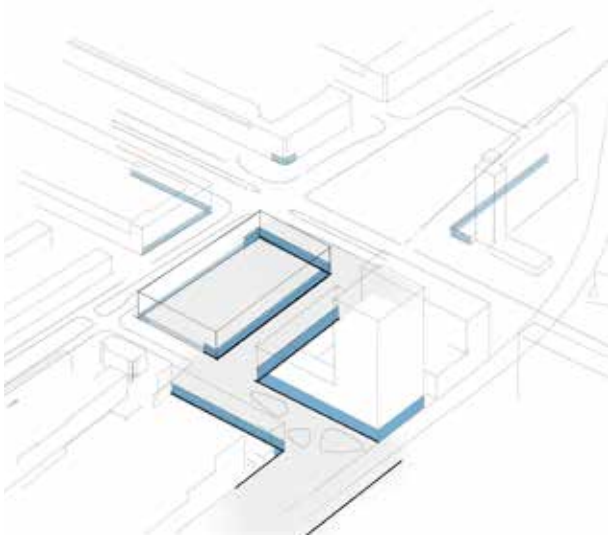
In functie van de beoogde kwaliteitsslag in de omliggende openbare ruimte is het bij herontwikkeling niet mogelijk gebruik te maken van de gemeentelijke salderingsregeling. Wel dient te worden voldaan aan de Beleidsregel Parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2025, waarbij uitgangspunt hierbij is dat het parkeren van auto en fiets op eigen terrein plaatsvindt. Door de nabijheid van HOV wordt ingezet op een maximale toepassing van kortingsmogelijkheden. Elektrisch rijden wordt gefaciliteerd in zowel voorzieningen bij oplevering als toekomstige laadinfrastructuur d.m.v. de EVready eis voor nieuwbouw van parkeergelegenheid.

Ten behoeve van de commerciële functies aan de Pleinweg en Zuidpleinzijde, worden logistieke voorzieningen gerealiseerd. Deze worden inpandig ingepast, waarbij de bevoorrading vlot, veilig en schoon plaats kan vinden.

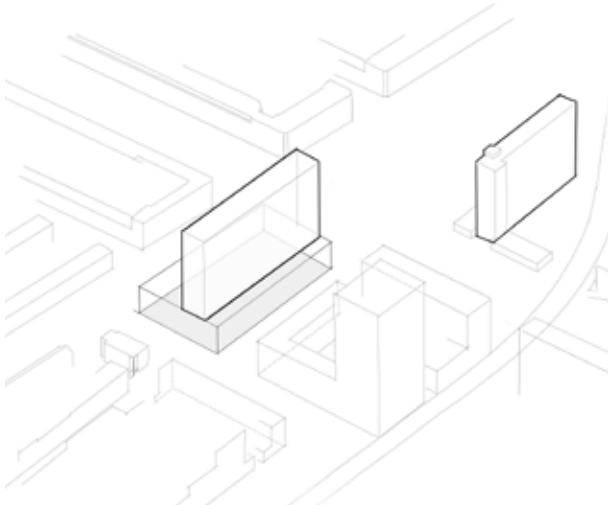
6. Planprincipes



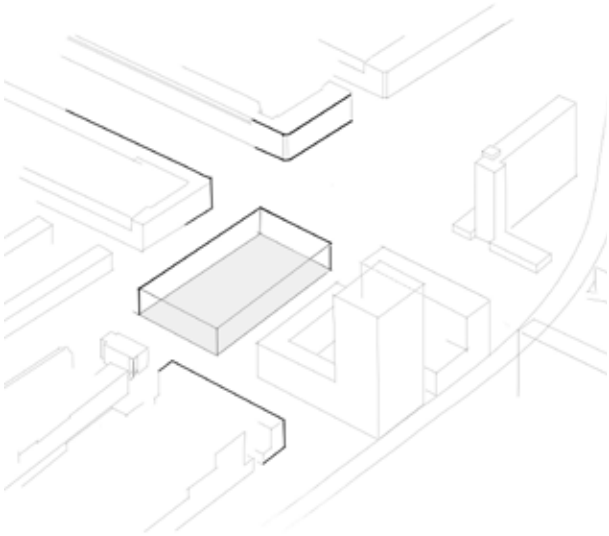
1) Kaveldefinitie op basis van voortzetting rooilijnen



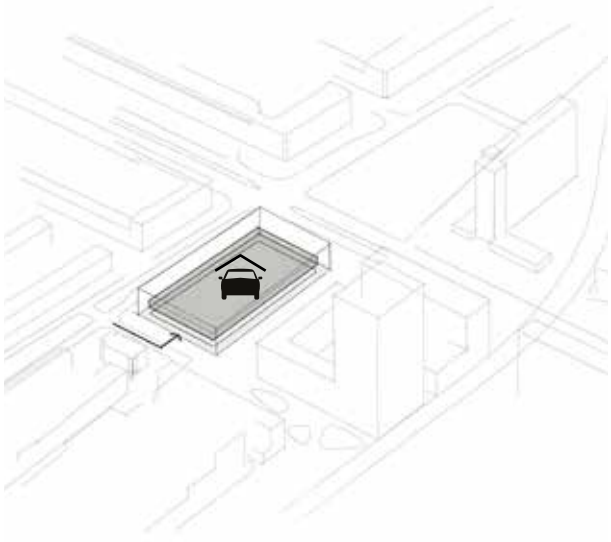
3) Commerciele plinten - onderscheid in Zuidpleingebied & aanloopgebied



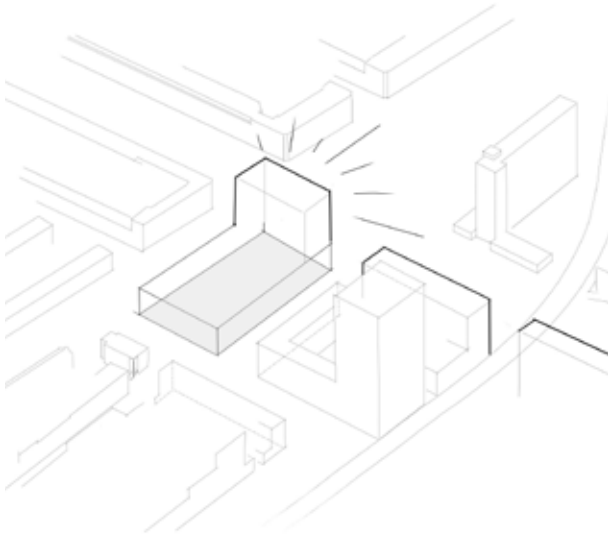
5a) Voorkeursmodel: schijfvormige hoogbouw markeert gebiedsentree



2) Stedelijk blok van 5/6 bouwlagen



4) Parkeren op eigen terrein en uit het zicht, ontsloten vanuit de Zuidenwijdsestraat



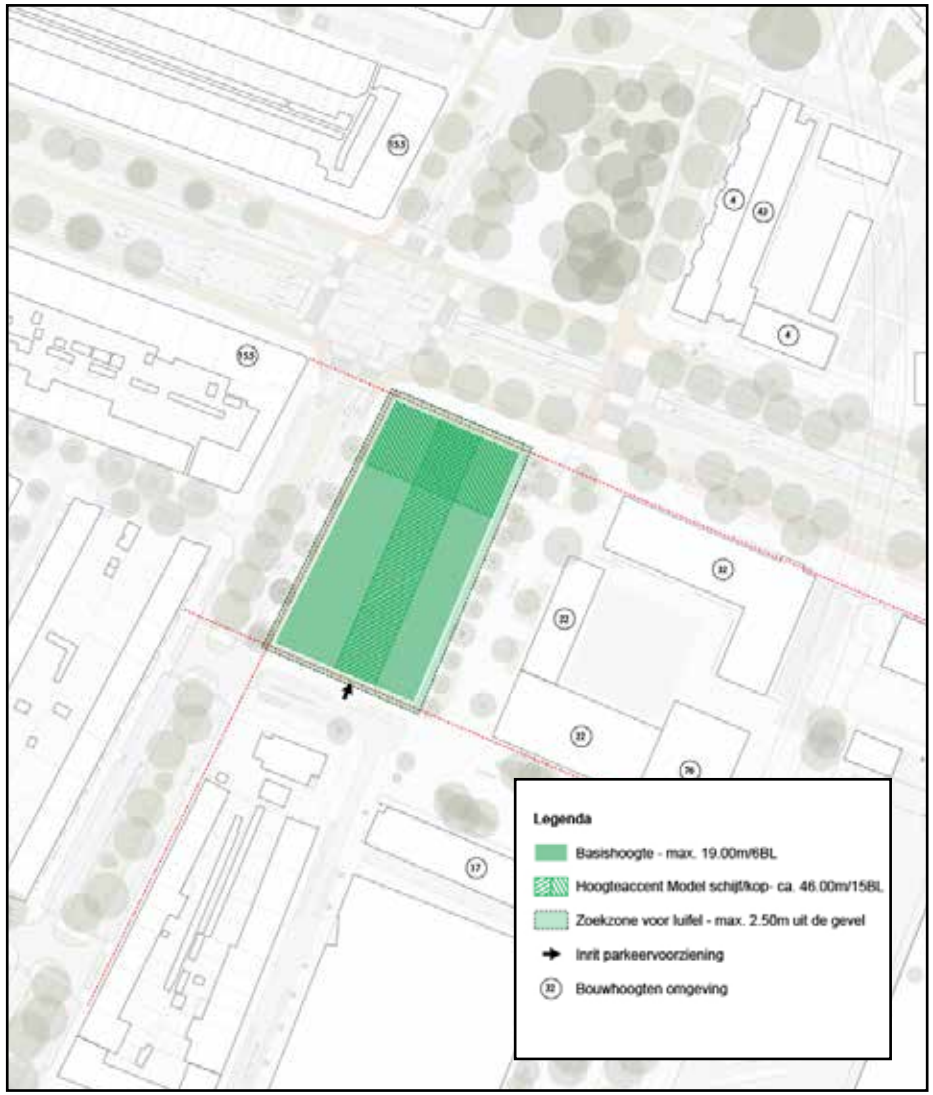
5b) Terugvaloptie: een kopblok als onderdeel van randbebouwing

Raamwerkkaart

Met het ambitiedocument wordt een alzijdig en stedelijk blok gefaciliteerd dat met een hoogte van maximaal 17m. in zijn hoogte aansluit op de omgeving. (Pleinweg/Zuidplein)

Aanvullend wordt ruimte gelaten voor een hoger volume dat in de vorm van ofwel een schijfvormig volume dat de relatie zoekt met de Zuidpleinflat (voorkeursmodel), dan wel een kopblok dat meer de relatie zoekt met de wand pleinweg rond Hart van Zuid(terugvaloptie).

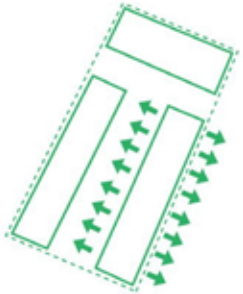
Exacte dimensionering van het hoge volume is nader te bepalen. Voor de variant met het kopvolume is het al dan niet te behouden Zuidpleinpootje richtinggevend.



Raamwerkkaart - binnen de diverse inrichtingsplannen(Pleinweg, Goereesestraat) en bouwplannen (ABN-plot)

7. Sloopafweging

Site

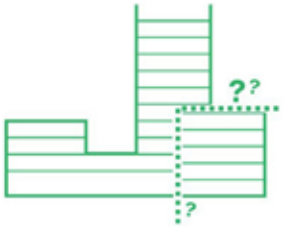


De dubbele oriëntatie van het bestaande volume belemmert het bebouwen van de binnenplaats, nodig is voor de ambitie een hoge dichtheid te creëeren.

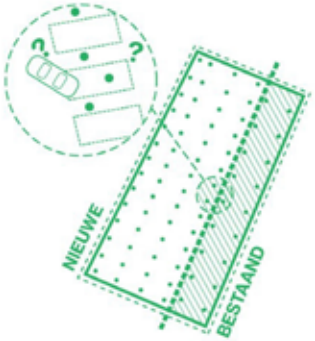


Door het volume op de huidige locatie te houden, worden de mogelijkheden voor efficiënte entrees van de woningen beperkt en ontstaat er een onsamenhangende weergave van de totale compositie.

Structure

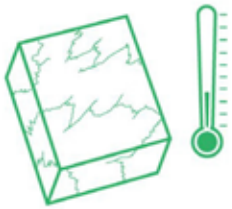


De bestaande verdiepingshoogtes geven weinig ruimte tot herprogrammering, verduurzaming en akoestische verbetering, en maakt aansluiting met nieuwbouw vloeren lastig.



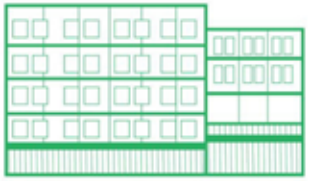
Het bestaande grid leent zich niet voor de bouw van een efficiente parkeergarage in combinatie met daarboven gelegen woningen.

Skin



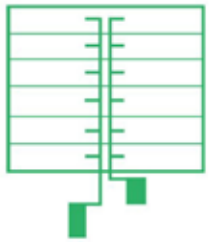
De gevel is aan renovatie toe en presteert technisch ondermaats.

Hergebruik van materialen is hierbij een kans.



De ambitie om tot een heldere stedelijke compositie te komen is met het behoud van de bestaande gevels een grote uitdaging.

Services



Ambitie om op blokniveau de energie opwekking en opslag te regelen vraagt een radicalere aanpak van de ontwikkeling, waarbij de bestaande bouw lastig op aansluit

Evaluatie van potentiele herbruik van gebouwlagen Zuidpleindeel

Rotterdam hanteert de Leidraad Stedelijke Vernieuwing om op een heldere, transparante en eenduidige wijze, in participatie met bewoners en eigenaren te komen tot een antwoord op vraag welke aanpak voor welk gebied /voorraad het best geschikt is.

Variant 1(terugvaloptie) was reeds was is getoetst aan de Leidraad Stedelijke Vernieuwing. Doorslaggevend om voor sloop-nieuwbouw te gaan waren de aspecten context(meer differentiatie, kwaliteitsimpuls, verdichtingspotentie) en buitenruimte(onttrekken slecht functionerende buitenruimte, sloop uitkragende trappenhuizen). Op de aspecten fundering, beschikbare middelen, situatie eigenaar/bewoner, cultuurhistorische waarde, eigendom en beheer, en op riolering/ warmtenet scoorde de afweging neutraal. Uit bouwkundige staat bleek dat investeringen noodzakelijk maar mogelijk waren, op het aspect milieu-impact had renovatie de voorkeur.

Aan deze afweging verandert weinig in variant 2 (voorkeursmodel), zij het dat het bouwdeel aan het Zuidplein in de afweging wordt meegenomen. Door Stebru/V8 is door middel van het Shearing Layers" model (Duffy & Brand)onderzocht of en op welke wijze het bouwdeel dat initieel buiten beschouwing werd gelaten kon worden geintegreerd. Daaruit blijkt dat herbruik om meerdere redenen niet kan worden ingepast in de beoogde compositie, en dat sloop ook daar wenselijk is.

Goereesestraat Pleinweg

7. Participatie en planning

Participatie is al gestart voor het startbesluit. Eigenaren, bewoners, ondernemers en omwonenden zijn op basis van variant 1 geïnformeerd over de gemeentelijke ambities. Met een raadsbesluit is een Wvg gevestigd op de panden aan de Goereesestraat en Pleinweg. Op basis daarvan is de verwerving gestart, waaronder gesprekken met de eigenaar van de Pleinwegzijde (en de Zuidpleinzijde).

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.

Al vroegtijdig wordt er gestart met het informeren over de ambities en het ophalen van ideeën en reacties uit de omgeving. Bewoners uit de Tarwewijk, Carnisse en Hart van Zuid worden uitgenodigd om actief mee te denken over de plannen. Via buurtgesprekken, themabijeenkomsten en online participatie worden ideeën, zorgen en kansen opgehaald. Deze input speelt een belangrijke rol bij het ontwerp en de verdere uitwerking van het project.:

De plannen worden in de komende periode stapsgewijs verder ontwikkeld. Eerst in gesprek met bewoners en de buurt, daarna volgt het ontwerptraject 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

Doorkijk

De hierboven beschreven communicatie- en participatielijn zal worden voortgezet en op onderdelen geïntensiveerd. Bovenop 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.

Foto's omwonendenavond

Participatiesamenvatting (n.t.b.)

8. Ontwikkelstrategie

Rol van de gemeente

De gemeente hanteert situationeel grondbeleid: afhankelijk van de situatie en de context wordt een faciliterende of sturende vorm van grondbeleid gekozen. Daarbij kan de gemeente verschillende rollen vervullen, die afhankelijk zijn van de grondposities en de gewenste mate van sturing. Gecombineerd levert dit de volgende vier mogelijke rollen bij een project of gebiedsontwikkeling op:



Grondposities

Het plangebied omvat de adressen aan de Goereesestraat, Pleinweg en Zuidplein. De grondposities zijn als volgt verdeeld:

- Goereesestraat: In eigendom van diverse eigenaren, te verwerven door de gemeente.
- Pleinweg en Zuidplein: In eigendom van een private vastgoedbelegger. Deze is voornemens om het Zuidplein deel, en mogelijk ook de Pleinweg, te verkopen aan ontwikkelaar Stebru. Stebru heeft de ambitie uitgesproken om op het volledige plangebied, inclusief de Goereesestraat, variant 2 te realiseren.

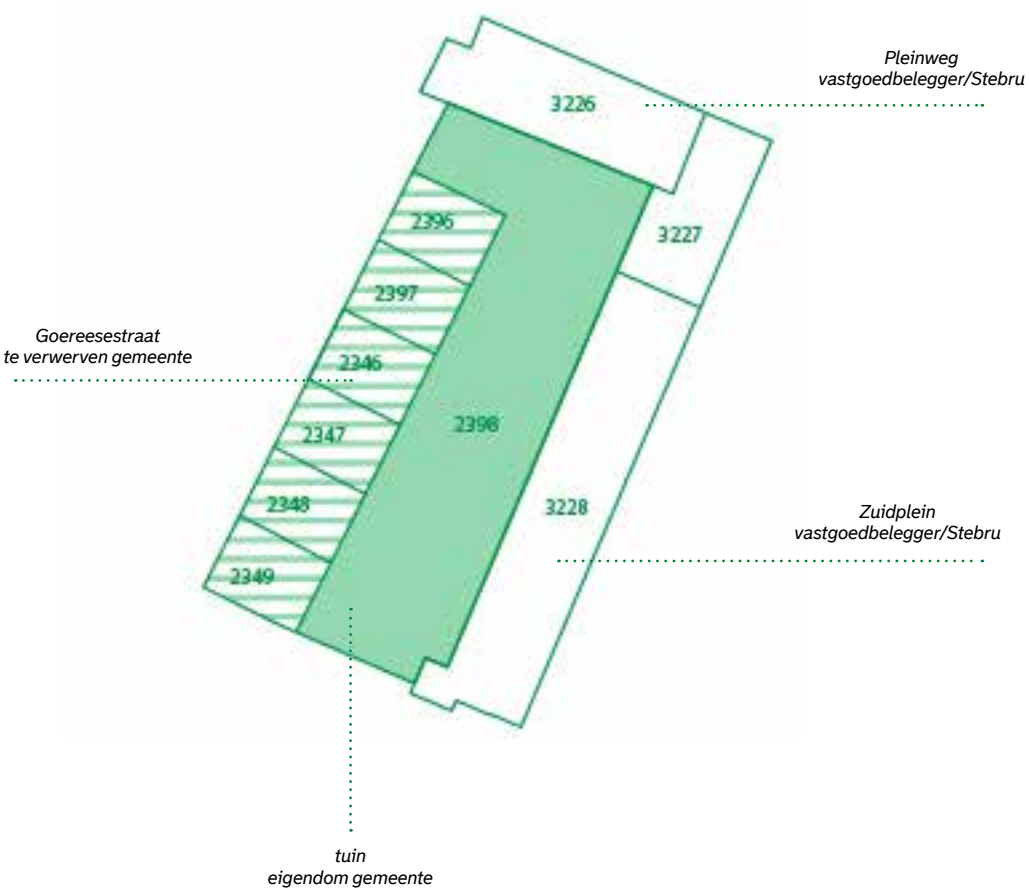
Met het startbesluit heeft de gemeente de voorkeur uitgesproken voor een sturende en ontwikkelende rol. Om variant 1(terugvaloptie) te realiseren verwerft de gemeente de Goereesestraat en Pleinweg, waarna de bouwrijpe grond door middel van een tenderprocedure wordt uitgegeven.

Ook voor variant 2(voorkeur) ligt een sturende en ontwikkelende rol voor de gemeente het meest voor de hand. De ambities van Stebru maken het mogelijk om het plangebied te vergroten en meer woningen te realiseren. De door Stebru verworven delen van het plangebied kunnen op basis van een bouwclaim model doorgeleverd worden aan de gemeente. Daarmee wordt de strategie voor Pleinweg-Goereesestraat-Zuidplein een combinatie van een gemeentelijke grondexploitatie met een samenwerking met Stebru als toekomstige ontwikkelaar. Het doorlopen van de Didam procedure is hiervoor een vereiste.

Financiën en uitvoerbaarheid

Nadat de gemeente het plangebied heeft verworven is het voornemen om de bouwrijpe grond, na het doorlopen van de Didam procedure, uit te geven door middel van een bouwclaim overeenkomst. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken van grond en de opbrengsten die gerealiseerd worden met de verkoop van grond worden bijgehouden in een gemeentelijke grondexploitatie. De gemeente moet een minimaal sluitende grondexploitatie hebben. Eventuele tekorten moeten worden afgedekt met subsidies of alternatieve dekkingsbronnen.

De voorgenomen ontwikkeling past niet in het huidige omgevingsplan. Om het omgevingsplan te wijzigen zal de gemeente kosten maken voor de benodigde ruimtelijk-planologische procedures. Tot slot rusten er mogelijk bouw- en gebruiksbepalingen op de grond die de private vastgoedbelegger al in bezit heeft. Er wordt onderzocht of het noodzakelijk is om ontheffing te verlenen, al dan niet met een ontheffingsvergoeding, om de nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken.



Grondposities

Haalbaarheidstoets en risico's

Voor een haalbare grondexploitatie is een aanvullende subsidie nodig. Voor de realisatie van variant 1 is deze reeds inzichtelijk gemaakt. Voor de realisatie van variant 2 zal de ontwikkeling verder geoptimaliseerd worden en vindt er verfijning plaats van de totale business case, waarna de aanvullende subsidievraag verder zal worden uitgewerkt. Hiermee komt naar verwachting zicht op een haalbare grondexploitatie.

Dit ambitiedocument schetst de gezamenlijke ambities op een abstractieniveau passend bij deze fase. In het vervolgproces richting nota's van uitgangspunten per project, inclusief de politieke besluitvorming en participatie, zullen de ambities nauwkeuriger bepaald worden. Deze verdere uitwerking brengt onzekerheden met zich mee en kan leiden tot aangepaste inzichten met eventueel (financieel) effect op de plannen.

9. Bijlage 1 Afwegingsmatrix stedelijke vernieuwing

Legenda	
Aanleiding Sloop Nieuwbouw	
Neutraal	
Aanleiding behoud	

Afwegingsmatrix PleGo o.b.v. toetsing Leidraad stedelijke vernieuwing (stap 4)

	Pleinweg-Goereestraat
Bouwkundige staat	. Bouwkundige staat: Pleinweg(redelijk), Goereestraat (matig) . Onderhoudsstaat: Pleinweg(redelijk/goed), Goereestraat (redelijk) . Toekomstbestendigheid: uitdagingen met beton en koudebruggen, maar niet uniek (tuinsteden staan vol soortgelijke bouw)
Fundering	. Hout (RTpC) – géén funderingsproblematiek
Beschikbare middelen	. NPRZ-middelen
Eigenaar/bewoner & inkomen	. 1 eigenaar/bewoner, verder verhuurders
Context	. Toekomstperspectief - Kans voor differentiatie door verdichting. . Koppeling HvZ – Olievlekwerking kwaliteitsimpuls & bereikbaarheid . Stedenbouwkundige correctie 3-laagse afwijking in weefsel
Cultuurhistorische waarde	. Beeldondersteunend (CHV Zuidplein) . Pleinweg(Broek bakema): Flat vormt overgang tussen woonwijk en stedelijk stadsdeelcentrum. Door zijn strategische situering heeft het flatgebouw met winkelgalerij hoge stedenbouwkundige waarde. . Goereestraat(Broek Bakema): dokterswoningen vormen overgang tussen woonwijk en stadsdeelcentrum
Energielabe	. C(PW) en E(GS)
Woningtypen	. Praktijkwoningen zijn opgesplitst zonder lift – incourant . Pleinweg – Galerij van 70m2 met bijzondere ontsluiting
Eigendom en beheer	. Enkel verhuurders
Riolering/Warmtenet	. N.v.t.
Milieu-impact	. Negatief: Sloop/Nieuwbouw . Kap bomen – herbruikbaar?
Knelpunten buitenruimte	. Uitkragend trappenhuis tast openbare ruimte aan in hoogstedelijk gebied (duidelijke rooilijn gewenst) . Onttrekking slecht functionerende buitenruimte

Bijlage 2 Schuifjesoverzicht Rotterdamse vuistregels

Rotterdamse regelgeving	Voldoet	Moet nog verder worden uitgewerkt	Voldoet niet	Toelichting
Klimaatadaptatie				
Minimaal 50 mm waterberging realiseren	X			
Energie				
Verplichte aansluiting op warmtenet		X		Hierbij zullen we altijd een combinatie zoeken met WKO
Beleid				
Karakteristiek van de wijk				
Rotterdamse laag	X			Het ontwerp sluit aan aan de omliggende bebouwing
Bouwen in de rooilijn	X			
Bouwplan volgt uit analyse van de wijk	X			Zie analyse V8
Hergebruik bestaande gebouwen		X		De uitkomende materialen kunnen deels worden hergebruikt.
Functiemix op lange termijn				
Robuuste bouwkundige structuur	X			Het gebouw is dusdanig opgebouwd dat woningen kunnen samengevoegd en gesplitst.
Passende functiemix	X			
Inclusieve stad				
Participatieplan		X		De basis voor het participatieplan ligt. Deze moet echter mee gaan in de volgende fases.
Ontmoeting en flexibiliteit				
Collectiviteit, flexibiliteit en gebruikskwaliteit	X			Op diverse verdiepingen collectieve ruimtes. Daarnaast kunnen de woningen makkelijk worden aangepast. Ook is er flexibiliteit in de commerciele ruimtes.
Groene buitenruimten, privé of collectief	X			Semi openbare daktuinen op verschiilende niveau's
Royale entrees aan de straat	X			Aan twee zijden worden de woningen ontsloten en met elkaar verbonden. De commerciele ruimtes worden door middel van ruime entrees ontsloten.
Ruime verdiepingshoogten	X			De commerciele en algemene ruimtes worden voorzien van ruimere verdiepingshoogten ten behoeve van de flexibiliteit binnen het gebouw.
Knip route parkeergarage - woningen	X			Vanuit de garage wordt je eerste naar de gezamenlijke entree geleid, om vervolgens naar je woning te kunnen.
Beschrijving ontmoeting en gemeenschappelijkheid	X			Door middel van een gezamenlijke en ruim opgezette entree en vervolgens gemeenschappelijke ruimtes en daktuinen.
Hoogwaardige (openbare) ruimte en microklimaat				
Vloeiende aansluiting peilmaat buitenruimte	X			Goede entrees waarbij buiten naar binnen wordt getrokken.
Overgang privé - openbaar	X			Door de transparante gevels wordt de koppeling tussen privé en openbaar versterkt.
Geen barrières op straat	X			Gevels direct op de erfgrens.
Erfafscheiding is onderdeel van ontwerp	X			Op maaiveld staat het gebouw op de rooilijn. Op de verdiepingen zullen de afscheidingen worden mee ontworpen.
Impact afval en logistiek minimaal		X		Eerste analyse uitgevoerd.
Voldoet aan Afwegingskader Bezonning		X		Eerste analyse uitgevoerd.
Studie naar mogelijke windhinder en windgevaar		X		Eerste analyse uitgevoerd.
Dak als vijfde gevel: minimaal twee functies (aantal functies)	X			Op sommige plekken zal het fungeren als daktuin of waterberging.
Stad op ooghoogte				
Royale verdiepingshoogte	X			Commerciele ruimte regelmatig tweelaags. Entrees over twee lagen.
Kwalitatief hoogwaardige uitstraling en detaillering	X			
Herkenbare en voldoende entrees	X			
Mix aan functies	X			
Zonder overgangszone geen glas tot de grond bij woningen	X			
Bouwplaatsinrichting en bouwlogistiek				
Bouwplaatsinrichting integraal onderdeel opgave	X			
Tijdelijke situatie biedt kwaliteit voor omwonenden	X			Er wordt een bouwplan uitgewerkt
Tijdens de bouw beperkte overlast	X			Er wordt een bouwplan uitgewerkt
Bomen worden beschermd		X		Er dient nog een investarisatie te worden uitgevoerd.
Gebruik bouwhub		X		We onderzoeken de mogelijkheden.
Ontwerp				
Architectenkeuze in samenspraak	X			V8 voorgelegd aan de gemeente

Mobiliteit				
Focus op fietsers, voetgangers en OV	X			Fietsenbergingen zichtbaar op maaiveld. Beperkt plek voor de auto op de 1e verdieping
Faciliteren van elektrisch rijden: % vaste parkeerplekken met operationele laadpunten bij oplevering	X			20%
Faciliteren van elektrisch rijden: alle parkeerplekken zijn 'EV ready'	X			
Parkeerruimte voor fietsparkeren	X			Alles op de begane grond
Logistiek inpandig	X			
Klimaatadaptatie				
Circulair watersysteem: hemelwateropslag en hergebruik	X			Waterberging op diverse niveau's
Hittebestendig ontwerpen		X		
Energie				
Gebouwontwerp aangepast op optimale oriëntatie (passieve energiebesparende maatregelen)	X			
Energie decentraal opwekken via wind en zon	X			
Opwekking duurzame koude	X			WKO
Biodiversiteit				
Volledig leefgebied op basis van de vier v's voor de gidssoorten van de betreffende		X		Dit moet nog verder worden uitgewerkt.
kernbiotoop				
Ambities				
Klimaatadaptatie				
Groennorm: % van footprint van gebouw	X			
Extra hitte reducerende maatregelen bij kwetsbare doelgroepen	X			Kleinere raamopening in de woningen waar de zon pal op staat.
Energie				
BENG 2: maximum primair fossiel energieverbruik (% beter dan de wettelijke eis)	X			Conform Bouwbesluit
BENG 3: % duurzame opwekking (% beter dan de wettelijke eis)	X			Conform Bouwbesluit
Paris Proof - operationeel energiegebruik (klasse onzuinig tot WENG/Paris Proof)		X		Verder uitwerken
Circulair				
Duurzame materialen: % van de massa aan grondstoffen is hergebruikt en/of biobased	X			We zullen minimaal 10% van de massa circulair toepassen
Adaptief vermogen (flexibel aanpasbaar, losmaakbaar, etc.)	X			Het basement wordt door middel van een kollommen structuur opgebouwd. De woningen zijn makkelijk te koppelen en te splitsen.
Circulair afvalsysteem voor GFE		X		Het afvalsysteem dient nog verder te worden uitgewerkt.
Paris Proof - materiaalgebonden emissies (voldoet niet, huidige grenswaarde, grenswaarde 2030)		X		We dienen nog uit te werken hoe ver we hier in komen
Biodiversiteit				
Biodiversiteitsconcept sluit aan op omgeving	X			Er zal een analyse gemaakt worden van de huidige biotoop. Op basis daarvan zullen de plannen verder worden uitgewerkt.
Diversiteit in vegetatielagen (kruiden, struiken, bomen)	X			Dit zal worden meegenomen in de gezamenlijke tuinen.
Inheemse beplanting	X			Keuze wordt gemaakt naar aanleiding van de analyse
Diversiteit aan verbonden groen op gebouwniveau: maaiveld, groene gevel en groene daken (aantal vormen)		X		Er zal een plan worden opgesteld. Echter is er op het maaiveld gemogelijkheid, aangezien het gebouw op de erfgrens staat.
Kleine kieren en 'gaten' in de gevel en poreuze materialen	X			Dit zal gedeeltelijk worden meegenomen in het ontwerp
Gebouwontwerp aangepast op optimale oriëntatie		X		Dit moet nog verder worden uitgewerkt.
Verlichting van (semi)publieke ruimten heeft maximaal 2 lux uitstraling op omliggend groen en water groen en water		X		Dit moet nog verder worden uitgewerkt.
Milieu en gezondheid				
Minimaal één toegankelijke geluidluwe zijde bij woningen (50 Lden/40 Lnight)	X			Alle woningen zullen dusdanig worden ontwerpen dat er een geluidsluwe zijde is.
Volgorde bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en bouwkundige maatregelen tegen geluidshinder		X		
Ventilatie van gebouwen aan de zijde met het minste verkeer		X		
Toevoegen van groen dat bijdraagt aan een gezondere leefomgeving	X			Zie daktuinen
Gesloten grondbalans met maximaal hergebruik		X		
Gebruik van zero-emissie (ZE) mobiele werktuigen		X		
Gebruik van zero-emissie (ZE) voertuigen in de bouw		X		

Colofon

Gemeente Rotterdam
Projectteam Goereesestraat - Pleinweg

www.rotterdam.nl

Gemeente Rotterdam