



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Het vaststellen van het Projectambitiedocument Goereesestraat-Pleinweg.

Waarom dit voorstel? /Waarom nu voorgelegd?

Carnisse is één van de wijken waar veel inzet wordt gepleegd vanuit het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ). De inzet van alle professionele partners in het NPRZ is gericht op het vergroten van de kansen van de Zuiderlingen. Binnen het NPRZ wordt daartoe samen met bewoners invulling gegeven aan de drie hoofdpijlers: school, werk en wonen en wordt aanvullend ingezet op veiligheid en cultuur. Hoofdambitie van de pijler wonen is ervoor te zorgen dat de inwoners van Zuid op korte termijn al het verschil merken in de kwaliteit van wonen.

Binnen Carnisse wordt daartoe onder meer gestudeerd op een aantal ontwikkellocaties voor stedelijke vernieuwing. Voor de ontwikkellocatie Goereesestraat-Pleinweg is in 2023 de eerste verkenningsfase afgesloten. Op 26 september 2023 heeft B&W een startbesluit genomen over sloop/nieuwbouw en u hierover geïnformeerd (23bb006224).

Nadien zijn de plannen aangepast, mede naar aanleiding van gesprekken met één van de eigenaren (die een groot deel van het betreffende vastgoed bezit). Dit aangepaste plan biedt meerwaarde voor Carnisse en haar bewoners en ondernemers door de verdichtingsmogelijkheden en stedenbouwkundige opzet. Daarom is hiervoor een Projectambitiedocument opgesteld dat wij u ter vaststelling aanbieden.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

- De omgevingsvisie Rotterdam
- De hoofdkeuzen van de Koers op Zuid, als uitwerking van de omgevingsvisie
- Het Toekomstperspectief Carnisse 2035
- Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027
- Kader Herhuisvesting en Stedelijk Sociaal Statuut
- Leidraad Stedelijke vernieuwing
- Motie "Meer, meer, meer" van Leefbaar Rotterdam (25bb000695).



Toelichting:



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

Voorgeschiedenis

Op 26 september 2023 heeft B&W een startbesluit genomen voor een deel van deze locatie. Ten behoeve van de minnelijke verwerving zijn de gesprekken over aankoop gestart met de eigenaren aan de Goereesestraat. Het blok aan de Pleinwegzijde heeft dezelfde eigenaar als het blok aan de Zuidpleinzijde. Dit laatste blok lag buiten de ontwikkellocatie. De eigenaar heeft aangegeven bij verkoop per se beide blokken te willen verkopen, mede in verband met overlast voor zijn achterblijvende huurders. Hij heeft ook ontwikkelaar Stebru (met architect V8) naar voren geschoven om de potentie van de ontwikkeling van de gehele kavel te laten zien.

Hieruit is het inzicht gekomen dat ontwikkeling van de gehele kavel voordelen biedt. Programmatisch heeft het voorstel een hogere verdichtingspotentie. Ruimtelijk biedt het voorstel kans voor meer (stedenbouwkundige) kwaliteit door het gehele blok te ontwikkelen. Nadeel is dat er meer sloop moet plaatsvinden dan eerder is gecommuniceerd en dat aanvankelijk een grotere sociale impact zal ontstaan.

	Besluit sept 2023	Voorstel mrt 2026
Aantal te slopen woningen	25	57
Te slopen commerciële ruimten	880 m ²	1600 m ²
Aantal eigenaren	6	6
Aantal nieuwbouwwoningen	ca 136	ca 250
Te realiseren comm. ruimten	635 m ²	ca 3000 m ²



Herhuisvesting huurders (bewoners)

Het betreft hier particuliere verhuur, het stedelijk sociaal statuut is formeel niet van toepassing. Ook is de gemeente geen toegelaten instelling en geen onderdeel van de samenwerkende woningcorporaties.

Wel handelt de gemeente in de geest van het Sociaal Statuut:

- De waarden respect, gelijkwaardigheid en transparantie zijn uitgangspunt bij de omgang met huurders. Dit krijgt onder meer vorm met heldere communicatie en bewonersbegeleiding die samen met de huurders optrekt tot en met verhuizing.
- Participatie krijgt in verschillende fasen van het project vorm. Eerder zijn gesprekken met individuele bewoners gestart over hoe ze het wonen en leven op deze locatie ervaren en wat er mogelijk verandert. De komende periode worden de volgende stappen gezet: woononderzoek met inventarisatie van woonsituatie, woonbehoefte en wensen voor participatie en collectieve bewonersondersteuning.
- In de nieuwbouw komen ca. 40 sociale huurwoningen terug waarop de zittende huurders als eerste aanspraak op kunnen maken.
- Regelingen uit het Sociaal statuut als herhuisvestingsurgentie en spijtoptantenregeling kunnen niet worden aangeboden, omdat de gemeente niet zoals de gezamenlijke corporaties een omvangrijk woningvoorraad bezit.

De omgang met huurders vindt plaats binnen de geldende wettelijke kaders, waaronder met name hoofdstuk 15 van de Omgevingswet en toepasselijke wetgeving in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

De gemeente handelt na verwerving volgens de toepasselijke wet- en regelgeving bij beëindiging van huurovereenkomsten. Huurders ontvangen een schadeloosstelling of tegemoetkoming voor zover zij hier op grond van vigerende wetgeving en geldend Rotterdams beleid recht op hebben.

Eigenaren en huurders hebben een eigen verantwoordelijkheid bij het vinden van vervangende woonruimte. Voor kwetsbare huurders en huurders die aantoonbaar niet zelfstandig in vervangende woonruimte kunnen voorzien, worden woningcorporaties betrokken om begeleiding en, waar mogelijk, bemiddeling naar passende woonruimte te organiseren.

Met deze aanpak wordt invulling gegeven aan een zorgvuldige en juridisch correcte uitvoering van de herhuisvesting.

Toepassing Leidraad Stedelijke Vernieuwing en onderbouwing voorgestelde aanpak
Het project (2023) is getoetst aan de Leidraad Stedelijke Vernieuwing. De Leidraad is opgesteld om op een heldere, transparante en eenduidige wijze en in participatie met bewoners en eigenaren te komen tot een antwoord op vraag welke aanpak voor welk gebied/voorraad het best geschikt is.

Op de aspecten bouwkundige staat en milieu-impact heeft renovatie de voorkeur. Op de aspecten fundering, beschikbare middelen, situatie eigenaar/bewoner, cultuurhistorische waarde, eigendom en beheer, en op riolering/warmtenet is de uitkomst neutraal. Op de aspecten context en buitenruimte heeft sloop-nieuwbouw de voorkeur. Bij context gaat het om de hierboven genoemde (stedenbouwkundige) aspecten vanuit het Toekomstperspectief Carnisse 2035 (22bb008169).



Door de verdichtingspotentie kan een programmatische intensivering worden bereikt van het huidige woningaantal. Daarnaast leidt sloop-nieuwbouw tot een aanzienlijke verbetering van de stedenbouwkundige inpassing. Om deze redenen wordt er ingezet op sloop-nieuwbouw op deze locatie.

Project in het kader van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ)

De gemeente werkt aan het project Goereesestraat-Pleinweg binnen het kader van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) en het Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027. Hoofddambitie van de pijler wonen van het NPRZ is ervoor te zorgen dat de inwoners van Zuid op korte termijn al het verschil merken in de kwaliteit van wonen. We zetten daartoe verspreid over het NPRZ-gebied in op projecten gericht op:

- Een verdergaande differentiatie van de woningvoorraad (m.n. toevoegen grotere woningen);
- Het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad (incl. verduurzaming en levensloopgeschiktheid);
- Het creëren van aantrekkelijke, leefbare en inclusieve woonmilieus (met name versterken buitenruimte, mobiliteit/parkeren en winkelstraten).

NPRZ-doelstellingen/-beleid

Het voorstel om de ruimtelijke scope van het project Goereesestraat-Pleinweg te vergroten en zo ook meer woningen toe te voegen, alsmede om voor de ontwikkeling een samenwerking aan te gaan met de markt, past zeer goed binnen het besluit van het college van B&W t.a.v. de aanscherping van de inzet op de pijler Wonen van het NPRZ (25bb001232).

Deze aanscherping loopt voor een belangrijk deel via de procesafspraken zoals gemaakt op de Woontop van 11 december 2024 t.a.v. de woonopgave in het NPRZ.

Twee belangrijke gedeelde conclusies van de Woontop-partijen zijn:

- Het belang van verdichten/toevoegen woningen in de bestaande stadswijken: door te verdichten in combinatie met sloop-nieuwbouw kunnen én meer woningen én meer woningtypologieën én kwalitatief betere woningen worden toegevoegd in deze stadswijken.
- Marktpartijen als onderdeel van de vitale coalities: marktpartijen vinden het vaak spannend om in de bestaande voorraad een rol te pakken. Er zitten meer risico's voor hen aan dan nieuwbouw op transformatielocaties en er is niet altijd sprake van kortetermijnwinst. Tegelijkertijd zien we steeds meer marktpartijen met een maatschappelijke inborst, die zich meerjarig aan een gebied willen verbinden en liggen er ook in een "gebiedsontwikkeling" in de bestaande voorraad kansen voor middensegment en hoger, voorwaarde is wel dat marktpartijen naast het zoet ook het zuur accepteren.

Daarnaast wordt door het vergroten van de ruimtelijke scope en toevoegen van meer woningen c.q. verdichten gehandeld volgens de motie "Meer, meer, meer" (25bb000695). Deze motie draagt ons op om te zoeken naar verdichtingsmogelijkheden in bouwplannen in de NPRZ-wijken.



Relatie met specifieke vereisten uit het Uitvoeringsplan NPRZ

In lijn met het Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027 wordt gekeken naar de woonopgave met oog voor andere opgaven in de fysieke ruimte (klimaat, bodem, riolering etc.), is er nadrukkelijk oog voor de sociale impact van ingrepen en eventuele herhuisvesting en wordt slim gekeken naar de brede instrumentenkoffer (dus ook toewijzingsbeleid, huurprijsbeleid en verkoopbeleid) om de inwoners van Zuid zo goed mogelijk te bedienen.

Met de introductie van Stadsvernieuwing 2.0. en Wijken aan Zet, zijn wijkgericht werken en participatie nog belangrijkere uitgangspunten bij alle trajecten; of het nu een fysiek project is of een toekomstvisie/toekomstperspectief. Ook in het Uitvoeringsplan NPRZ is dit nog eens specifiek als vereiste benoemd. Kernwoorden bij participatie zijn een vroegtijdige betrokkenheid, het open gesprek en structureel/continu contact. Hier wordt binnen dit project uiteraard rekening mee gehouden. Zie voor een nadere toelichting onder het kopje "Participatie".

Verdichtings- en verbeteringspotentie

Uit stedenbouwkundige analyses blijkt dat deze locatie een scharnierfunctie inneemt op Zuid, als blok tussen meerdere prominente openbare ruimten op het raakvlak van drie wijken (Carnisse, Tarwewijk en centrum van Zuid). Door de aansluitende stedelijke structuren en nabijheid van een HOV-knoop leent het plot zich voor een hoge dichtheid en markante uitstraling, iets wat door de huidige invulling onvoldoende wordt ondersteund. Herontwikkeling biedt ook kans het onaangename binnengebied aan het stadsweefsel te onttrekken en het functioneren van de openbare ruimte te verbeteren door heldere rooilijnen, een duidelijke scheiding tussen openbaar en privé en adressen naar de straat.

Bouwclaim

Ten opzichte van het plan waarover B&W u in september 2023 heeft geïnformeerd is er nu sprake van een beter plan en een groter programma. Hierin heeft een ontwikkelaar een positieve rol gespeeld in zowel het proces als de opzet van het plan. Dit is nader uitgeschreven in het Projectambitiedocument. De ontwikkelaar krijgt hiervoor een bouwclaim op deze locatie.

Woonprogramma

De huidige woningen worden vervangen door nieuwe grotere, levensloopgeschikte 230 à 270 stuks appartementen, waarvan minimaal 40 stuks in sociale huur segment (15%), 50% in het middensegment huur/koop en 35% hoger segment huur/koop. Dit aanbod is immers nu nog weinig aanwezig in de aangrenzende oude stadswijken (zie ook Toekomstperspectief Carnisse 2035, 22bb008169).

Het percentage sociaal segment is relatief laag. Het aantal van 40 woningen is voldoende voor de herplaatsing van de huidige bewoners als zij daar behoefte aan hebben. Verder geldt dat er immers vooral ook met het oog op de differentiatieopgave toevoeging van middensegment en hoger gewenst is. Ook wordt in Hart van Zuid al sociale nieuwbouw toegevoegd. Bovendien sluit de toevoeging van nieuwe grotere appartementen op deze plek aan op de inzet die tevens vanuit het NPRZ wordt gepleegd op het samenvoegen en vergroten van woningen aan de nabijgelegen Van Swietenlaan en Goereesestraat.

Commercieel programma

Op de locatie komt alzijdig een commerciële plint, met deels een entresol aansluitend op de bestaande bebouwing aan het Zuidplein. Het betreft ca 4000 m². In de huidige situatie is er ca. 1600 m² commercieel programma. De plint moet zorgen voor dynamiek en sociale controle op straatniveau en zo bijdragen aan aangename wandel- en fietsverbindingen.



Duurzaamheid

Sloop en nieuwbouw zijn op korte termijn sterk vervuilende activiteiten. Door de keuze voor binnenstedelijke verdichting nabij een OV-knoop is deze ingreep op de lange termijn veel duurzamer (sociale interactie en ondersteuning van voorzieningen, beperking van verkeersbewegingen, hogere milieuprestaties haalbaar) dan in menig ander nieuwbouw-/renovatieproject. Sloop zal op duurzame wijze plaatsvinden volgens beleid van de gemeente op dat moment (is nog in ontwikkeling). Bij de nieuwbouw zal met de Nota van Uitgangspunten worden gestuurd op een minimale milieu-impact.

Relatie met Hart van Zuid

Bij de programmering van de locatie Goereesestraat-Pleinweg is ook nadrukkelijk rekening gehouden met toekomstige (woningbouw)ontwikkelingen in Hart van Zuid. De locatie vervult een schakelfunctie tussen de wijk Carnisse en het centrum van Zuid. Ambitie is om ruimtelijk passend, en programmatisch aanvullend te zijn op zowel bestaand Carnisse (NPRZ) als Hart van Zuid. Bovenstaand programma voldoet hieraan. Zie verder onder kopje "Woonprogramma".

Relatie met Ruimtelijk Toekomstperspectief Carnisse 2035

De reden dat naar deze locatie wordt gekeken, is ook vastgelegd in het eind 2022 door het college van B&W vastgestelde Toekomstperspectief Carnisse 2035 (22bb008169). Daarin wordt de locatie Goereesestraat-Pleinweg expliciet beschreven en wel als volgt:

- Heeft een belangrijke rol in de omvorming van de losse opzet van Zuidplein tot een fijnmazig stedelijk weefsel van Hart op Zuid.
- Biedt kansen voor betere voorzieningenstructuur, betere publieke ruimte en aanvullend woningaanbod (meer specifiek meer middelgrote en grote appartementen).

Het voorkeursrecht

Op 21 december 2023 heeft de raad het voorkeursrecht gevestigd op de blokken aan de Goereesestraat en de Pleinweg (23bb008658). Voor het bouwblok aan de Zuidpleinzijde is destijds geen voorkeursrecht gevestigd. Met het vestigen van een voorkeursrecht op dit deel van het projectgebied wordt voorkomen dat de herontwikkeling stagneert of dat ambities niet kunnen worden gerealiseerd.

Het voorkeursrecht is opgenomen in de Omgevingswet is. Het voorkeursrecht houdt in dat de gemeente bij een voorgenomen verkoop als eerste in de gelegenheid wordt gesteld het eigendom te verwerven. Wanneer een eigenaar besluit te verkopen, dient het eigendom eerst aan de gemeente te worden aangeboden. Indien een eigenaar niet wil verkopen, verandert er niets aan de bestaande situatie. Het voorkeursrecht is daarmee een passief instrument. De eigenaar kan het eigendom blijven gebruiken, vergunningen aanvragen, bouwen, slopen, verhuren etc. Het voorkeursrecht beperkt uitsluitend de mogelijkheid om het eigendom te verkopen aan derden of te bezwaren met een zakelijk recht.

Het gevestigde voorkeursrecht loopt 19 december 2026 af. Om dit te voorkomen moet voor deze datum de voor deze locatie benodigde wijziging van het Omgevingsplan zijn vastgesteld door de raad. Dit geeft urgentie aan de planvorming in de komende periode. In dat kader wordt dit jaar gewerkt aan het projectambitiedocument, de Nota van Uitgangspunten en het omgevingsplan.



Gevolgen voorkeursrecht voor huurders

Eerder heeft de raad via de motie "Borg de rechtspositie van huurders" (22bb006300) verzocht om bij de vestiging van het voorkeursrecht goed inzichtelijk te maken hoe het huisvestingskader wordt toegepast. Alhoewel het voorkeursrecht alleen gevolgen heeft voor de eigenaar, kan het handelen van de eigenaar naar aanleiding van het voorkeursrecht gevolgen hebben voor de huurder. Eigenaren kunnen hun woningen in verhuurde staat aanbieden aan de gemeente. In dat geval neemt de gemeente in de meeste gevallen de huur over. Koop breekt namelijk geen huur. Wanneer de gemeente een pand in verhuurde staat aankoopt, zal zij altijd in gesprek treden met de huurder. De huurder kan afhankelijk van het huurcontract de woning blijven huren van de gemeente. Vaak is het in verband met de toekomstige plannen voor het gebied noodzakelijk om de huurders op termijn te laten verhuizen. Op dat moment handelt de gemeenten conform het Kader Herhuisvesting en de Uitgangspuntenovereenkomst Sociaal Statuut. Zie ook alinea "Herhuisvesting huurders" elders in dit raadsvoorstel. Veelal kunnen huurders in deze situatie gebruik maken van een woonconsulent/bemiddelaar.

Bij een huurovereenkomst van bepaalde tijd zal de gemeente afhankelijk van de planning en invulling de huur tijdig opzeggen.

De eigenaar kan er ook voor kiezen om de woningen vrij van huur aan de gemeente te leveren. In dat geval zal de eigenaar zelf een regeling moeten treffen met de huurder. Daarvoor gelden het wettelijke kader en de afspraken die partijen maakten in de huurovereenkomst.

Participatieproces

Participatie voor het project Goereesestraat-Pleinweg was al gestart voor het eerste startbesluit (09/23). Eigenaren, bewoners, ondernemers en omwonenden zijn vervolgens op basis van dit besluit geïnformeerd over de gemeentelijke ambities. Ook is de verwerving gestart, waaronder gesprekken met de eigenaar van de Pleinwegzijde (en de Zuidpleinzijde).

Aangezien er met de introductie van de nieuwe variant (uitbreiding Zuidpleinzijde) een wijziging is van de planopzet is het conceptambitiedocument opnieuw ingebracht voor participatie. Daarbij is onderscheid gemaakt in bewoners van het Zuidpleindeel en omwonenden.

Organisatie

Op dinsdag 30 september 2025 is een besloten bewonersavond geweest voor de bewoners van het Zuidpleindeel, om ze te informeren over de voorkeursvariant waarin ook hun woningen zullen worden gesloopt.

Op woensdag 1 oktober 2025 heeft op dezelfde locatie een bewonersavond plaatsgevonden om ook omwonenden te informeren over de gewijzigde planopzet. Op die avond konden ook bewoners die de avond ervoor verhinderd waren nog terecht. De opkomst van de bewonersavond was met 12 geïnteresseerden bescheiden en moeilijk representatief te noemen.

De aanwezige geïnteresseerden lieten echter weten veel potentie te zien in de ontwikkeling van de Pleinweg en Goereesestraat, mits er aandacht blijft voor veiligheid, sociale cohesie, betaalbaarheid en leefbaarheid. Er is een duidelijke wens om van het gebied een gemeenschapsgericht, groen en creatief woon- en leefgebied te maken, met ruimte voor verbinding en rust. Enkele omwonenden lieten weten geïnteresseerd te zijn in de mogelijkheid om voorrang te krijgen.



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 zetten we de gesprekken met bewoners voort op basis van de NvU, daarna volgt het uitwerkingstraject en de vergunningsprocedure. Pas daarna start de bouw.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De financiële en juridische consequenties worden verder uitgewerkt en gekoppeld aan het projectbesluit voor de uitvoeringsfase (opening grondexploitatie).

Bij besluit tot sloop-nieuwbouw is het noodzakelijk om als gemeente alle objecten in eigendom te hebben. Gelet op ervaringen in andere projecten kan gedurende het project de inzet van het onteigeningsinstrument noodzakelijk blijken. In een voorkomend geval wordt dit ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd.

Ten behoeve van het nieuwbouwplan zal ook een nieuw omgevingsplan worden opgesteld dat op een later moment aan u wordt voorgelegd ter vaststelling.

Totdat de grondexploitatie in uitvoering is genomen, worden minnelijke verwervingen gedaan via het NPRZ-project "Strategisch verwerven" en zijn daarmee gedekt. De herontwikkeling is op hoofdlijnen doorgerekend en kent op grond van de huidige inzichten een onrendabele top van €19 miljoen (met de bandbreedte van €17 miljoen tot €20 miljoen). Dit tekort kan worden gedekt uit de NPRZ-middelen.

Het bijbehorende Projectambitiedocument Goereesestraat-Pleinweg bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

R.A.C.J. Simons, L.b.

Bijlage(n):

1. Projectambitiedocument Goereesestraat - Pleinweg



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 april 2026;

gelet op art. 108 jo. 147 Gemeentewet en het Besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Rotterdam;

overwegende dat:

- herontwikkeling van de locatie Goereesestraat-Pleinweg binnen het kader van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid bijdraagt aan de doelstellingen van de pijler Wonen;
- met het Projectambitiedocument de ruimtelijke en programmatische kaders voor de verdere planontwikkeling worden vastgesteld;

besluit:

Het Projectambitiedocument Goereesestraat-Pleinweg vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,