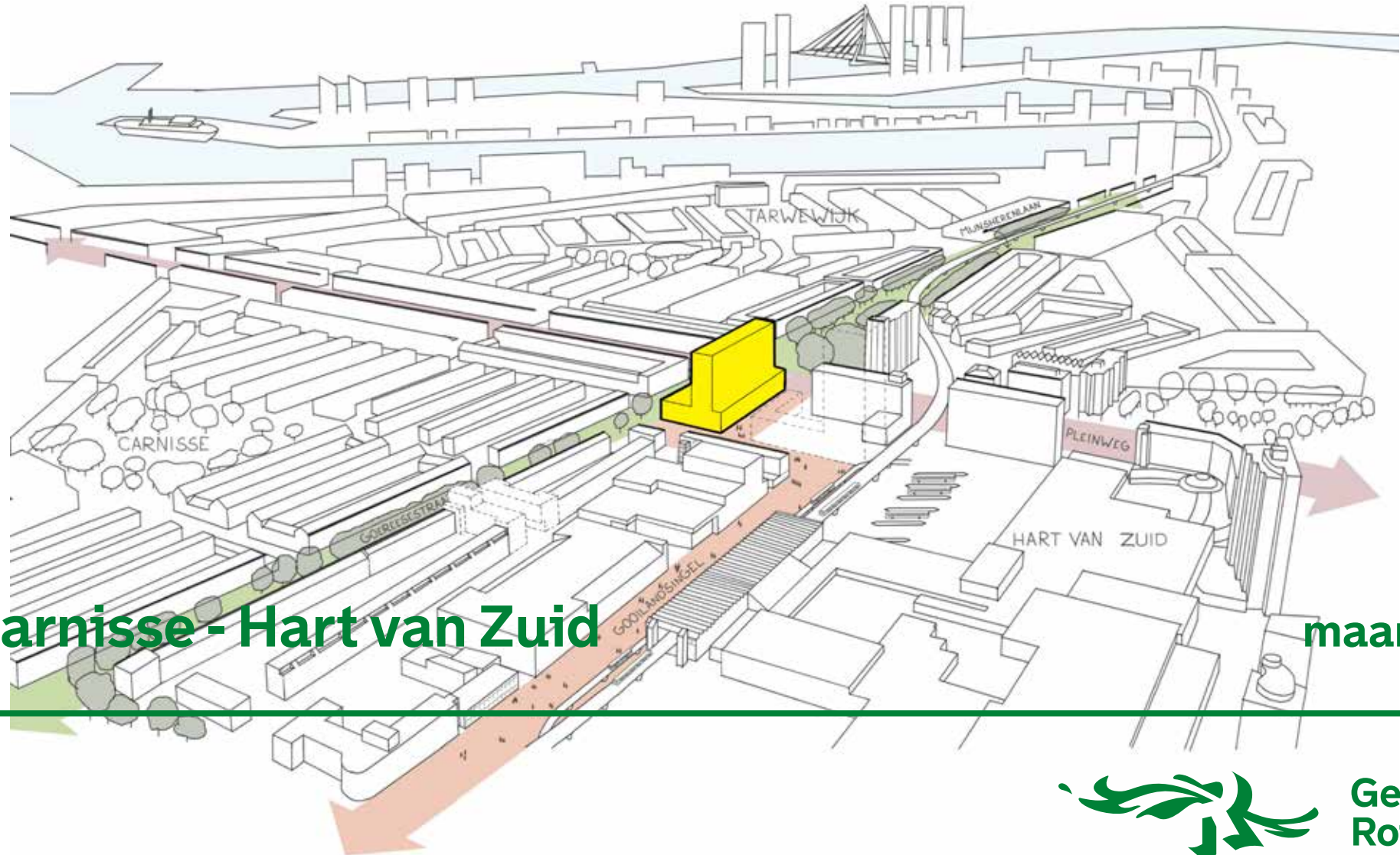


Goereesestraat Pleinweg

Projectambitiedocument



Carnisse - Hart van Zuid

maart 2026



Gemeente
Rotterdam



Colofon

Dit Projectambitiedocument Goereesestraat Pleinweg is opgesteld door het cluster Stadsontwikkeling, afdeling Ruimtelijk Ontwerp en Advies van de Gemeente Rotterdam.

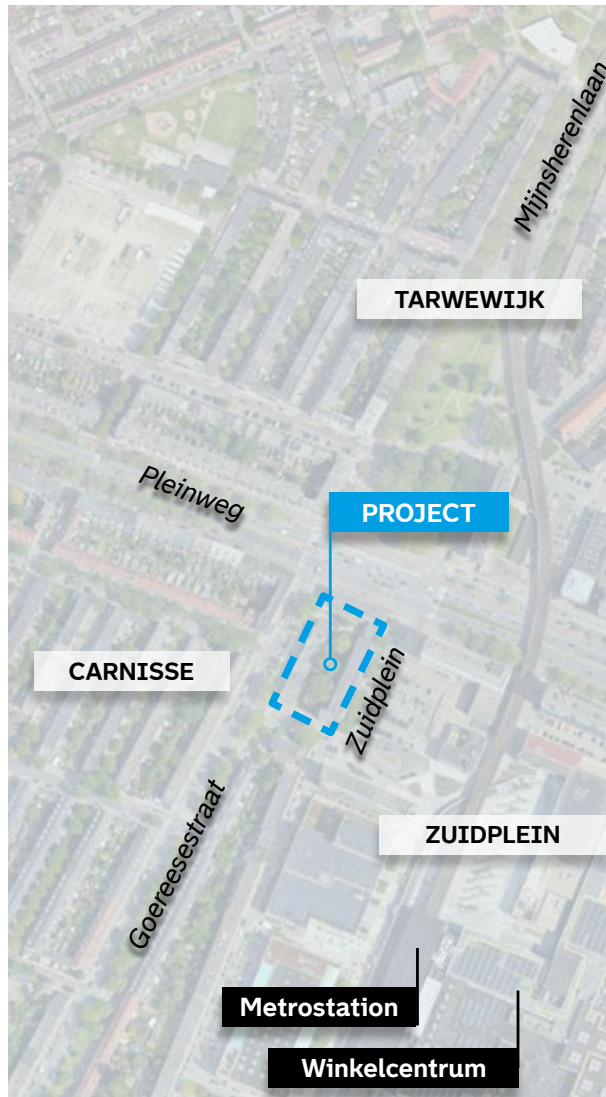
Verantwoording beeldmateriaal:
Het beeldmateriaal opgesteld door de gemeente Rotterdam,
De Nijl Architecten & V8 architects.

Dit document is vastgesteld door de gemeenteraad Rotterdam op:
xx xxxxx 2026.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Gebiedsomschrijving	8
3. Opgave	16
4. Programma	18
5. Projectambities	22
1 Zorgvuldig planproces	
2 Voor Carnissenaren en Zuiderlingen	
3 Ruimte voor collectiviteit	
4 Een omgevingsbewust baken	
5 Functionele en levendige plint	
6 Veranderende mobiliteit	
7 Duurzaam en natuur inclusief bouwen	
5. Planprincipes & raamwerk	24
7. Sloopafweging	26
6. Participatie, planning en/of tijdelijkheid	28
7. Ontwikkelstrategie	30
Bijlagen	
- afwegingsmatrix stedelijke vernieuwing	
- schuifjesschema vuistregels	

1. Inleiding



projectgebied Goereesestraat Pleinweg in zijn context

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. Uiteindelijk zijn drie locaties in het RTPC aangewezen voor sloop-nieuwbouw; Texelsestraat, Robbenoordplein en Goereesestraat-Pleinweg.

Voor de locatie Goereesestraat-Pleinweg gold het RTPC dan ook als ambitiedocument op gebiedsniveau.

Initiële benadering

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 nabijgelegen Hart van Zuid is de afgelopen jaren veel geïnvesteerd. Er zijn veel stedelijke voorzieningen en er is een goede bereikbaarheid als gevolg van de aanwezige metro. Met een aanzienlijke verdichting kan Carnisse meeprofiteren van de opwaartse dynamiek van het Hart van Zuid.

Insteek van de initiële aanpak was een maximaal effect met minimale ingrepen. Het kopblok aan de Pleinweg en het pootje aan de Goereesestraat waren noodzakelijke verwervingen om te kunnen komen tot een verdichting in combinatie met een goed geïntegreerde parkeervoorziening. Om de mogelijkheden te verkennen is hiertoe een proefverkaveling gemaakt door 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. Het pootje aan het Zuidplein zou dan ook behouden blijven en buiten de herontwikkeling blijven, maar stedenbouwkundig wel onderdeel vormen van het nieuwe ensemble.

Op basis van deze verkenning heeft het college in september 2023 een startbesluit genomen. Na het startbesluit is een voorkeursrecht gevestigd op het benodigd vastgoed (Pleinwegdeel en Goereesestraatdeel) op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd en is gestart met de verwerving.



Model kopblok (Verkenning de Nijl architecten, 2023)



Model schijf (verkenning V8/Stebru, 2025)



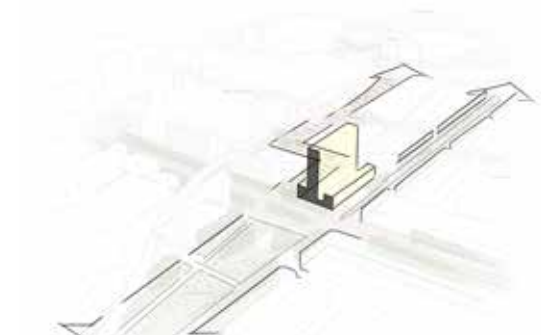
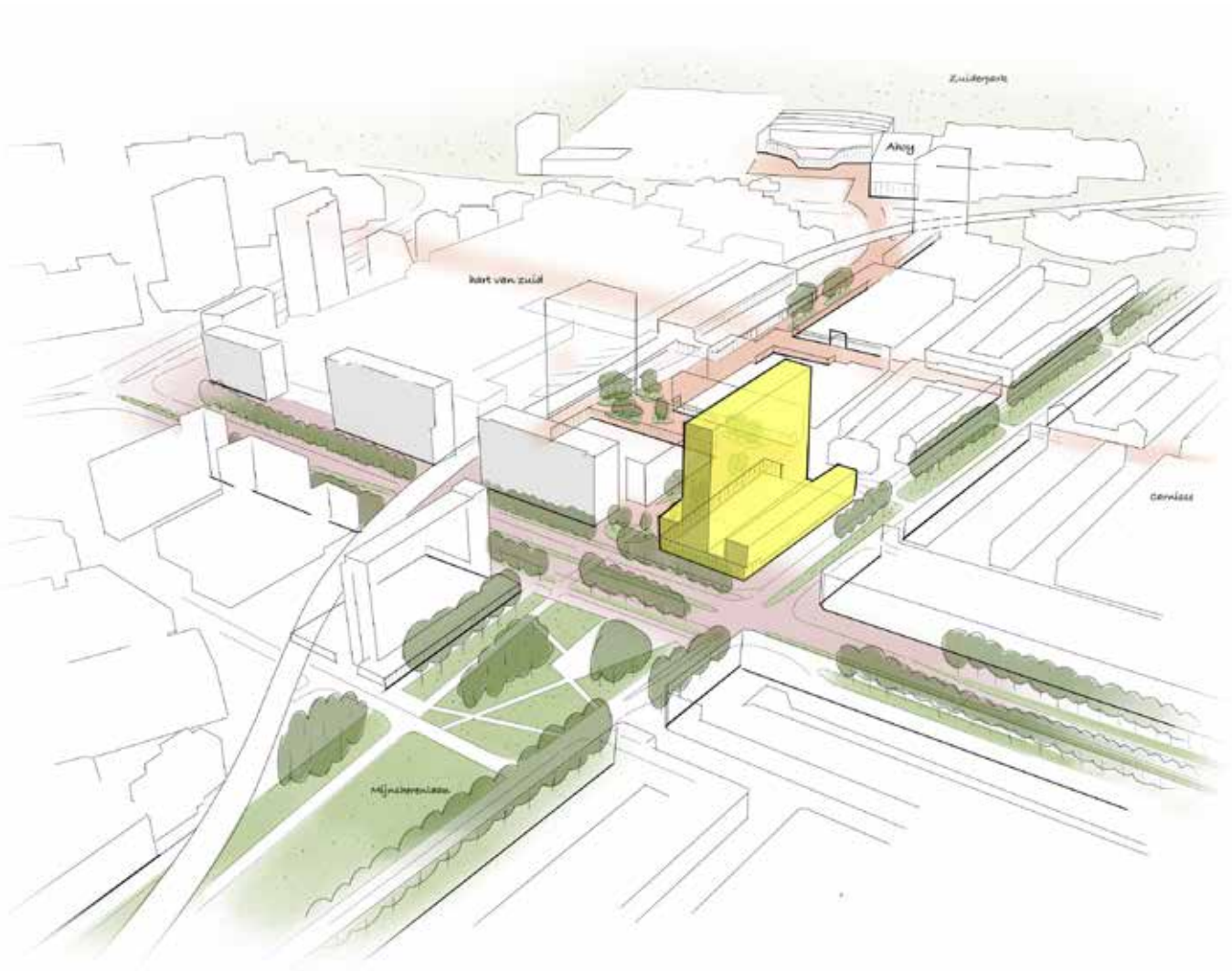
Grondposities: Businesscase 2023(zwart) en aanvullend benodigd 2025(Grijs gearceerd)

Wijziging projectscope

Gedurende het verwervingstraject is een behoefte ontstaan om het blok aan het Zuidplein toe te voegen aan de herontwikkeling. De belegger die eigenaar is van het Pleinwegdeel bleek namelijk ook het Zuidpleindeel in bezit te hebben. Deze belegger wil graag dat als de gemeente het Pleinwegdeel verwerft, deze al zijn bezit overneemt. Voor hen is het een te groot risico restbezit aan te houden dat de komende jaren onderdeel vormt van een herontwikkeling, ook omdat het restbezit niet gaat profiteren van de nieuwe plankwaliteiten.

Ontwikkelaar Stebru heeft op verzoek van de belegger in combinatie met V8 architects verkend op welke manier een herontwikkeling van het hele blok de ruimtelijke opzet zou kunnen versterken. Resultaat van die verkenning is een bouwblok waarin geen kopblok aan de noordzijde meer zit, maar een schijfvormig volume over de lengte van het plot.

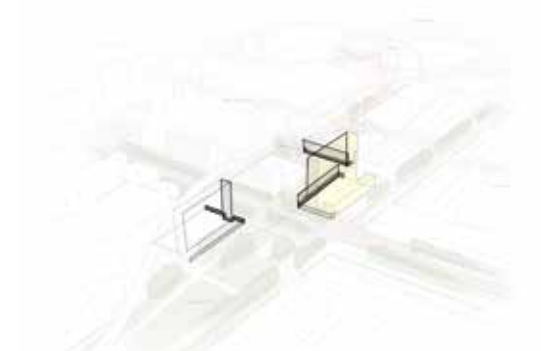
De gewijzigde opzet vereist een uitbreiding van de projectgebied met het pootje aan het Zuidplein, aangezien het hoge volume daar tegen/op zou moeten landen. Vervolgens is nog onderzocht of behoud en integratie van het bestaande volume tot de mogelijkheden behoort (zie hoofdstuk 7).



1.) a-symmetrisch landmark ondersteunt stedelijke routes



2.) Verbijzonderde hoeksteen in de rand van het Hart van Zuid



3) Versterking van het oude Zuidpleinensemble

Meerwaarde

Op basis van deze verkenning is de gemeente overtuigd dat het schijfmodel leidt tot een intrigerend ruimtelijk concept, dat uitbreiding van de verwerving tot het gehele blok legitimeert;

Stedenbouwkundig sluit de gewijzigde opzet beter aan op de context:

1. Het eerdere kopblok vormde vooral een soort 'stootblok' van de Mijnsherenlaan. De draaiing van het hoogbouwvolume maakt de kop waarop de Mijnsherenlaan aankomt ranker. Daardoor is een a-symmetrische inpassing mogelijk, wat op gebouwniveau de opsplitsing van de Mijnsherenlaan in twee routes/gebieden voelbaar maakt. Namelijk het Zuidplein/Hart van Zuid en de Goereestraat/Carnisse.
2. Het eerdere kopblok vormde onderdeel van de wand langs de pleinweg en vormde een verbijzondering in hoogte. Door een draaiing ontstaat een momentum in de rand van het hart van Zuid die past bij de positie als hoeksteen.
3. Toevoegen van het 'rechterpootje' maakt het mogelijk om meer recht te doen aan de architecturale samenhang van het oorspronkelijke Zuidpleinensemble (Zie ook p12). De draaiing van het hoogbouwvolume versterkt de ensemblewerking. Vanaf de Pleinweg worden twee schijven beleefd, gelijk aan bijv. het Crystal Building in Capelle a/d IJssel (Rivium). Daarbij ontstaat ook de mogelijkheid het plintprincipe van het Zuidplein 4-62 door te zetten tot aan de Pleinweg, wat de maaiveldkwaliteit in het gebied verhoogt.

Programmatisch biedt het voorstel kans voor meer woningen. Op basis van verkenningen wordt een verdichting tot ca. 250 woningen haalbaar geacht, fors meer dan de ca. 135 woningen van het eerdere voorstel.

Bovendien liggen er door algehele herontwikkeling kansen voor meer interne woon- en omgevingskwaliteit:

- Zo bevatte de eerder verkenning de nodige eenzijdige noordgeoriënteerde woningen richting de behoorlijk belastende Pleinweg, waar de nieuwe opzet een oost-west georiënteerde doorzontypologie bevat.
- Vernieuwing van het gehele blok maakt het mogelijk ook de woningen aan het Zuidplein mee te laten profiteren van kwaliteiten in het nieuwe plan (collectieve ruimten, parkeergarage, daktuinen,...)

Procesmatig biedt het voorstel kansen te versnellen. De grootste vastgoedbezitter heeft namelijk een positiever grondhouding bij verkoop van zijn gehele bezit dan bij gedeeltelijke verkoop.

Wel vereist de nieuwe opzet meer sloop (57 woningen) dan oorspronkelijk gecommuniceerd (24 woningen), en daarmee een grotere sociale impact op bestaande bewoners. Dit is dan ook aanleiding geweest voor een extra participatieronde (zie ook p28). Anderzijds had behoud en inpassing ook een forse impact gehad op bestaande bewoners, aangezien het bouwblok gedurende lange periode onderdeel van een bouwput had geweest.

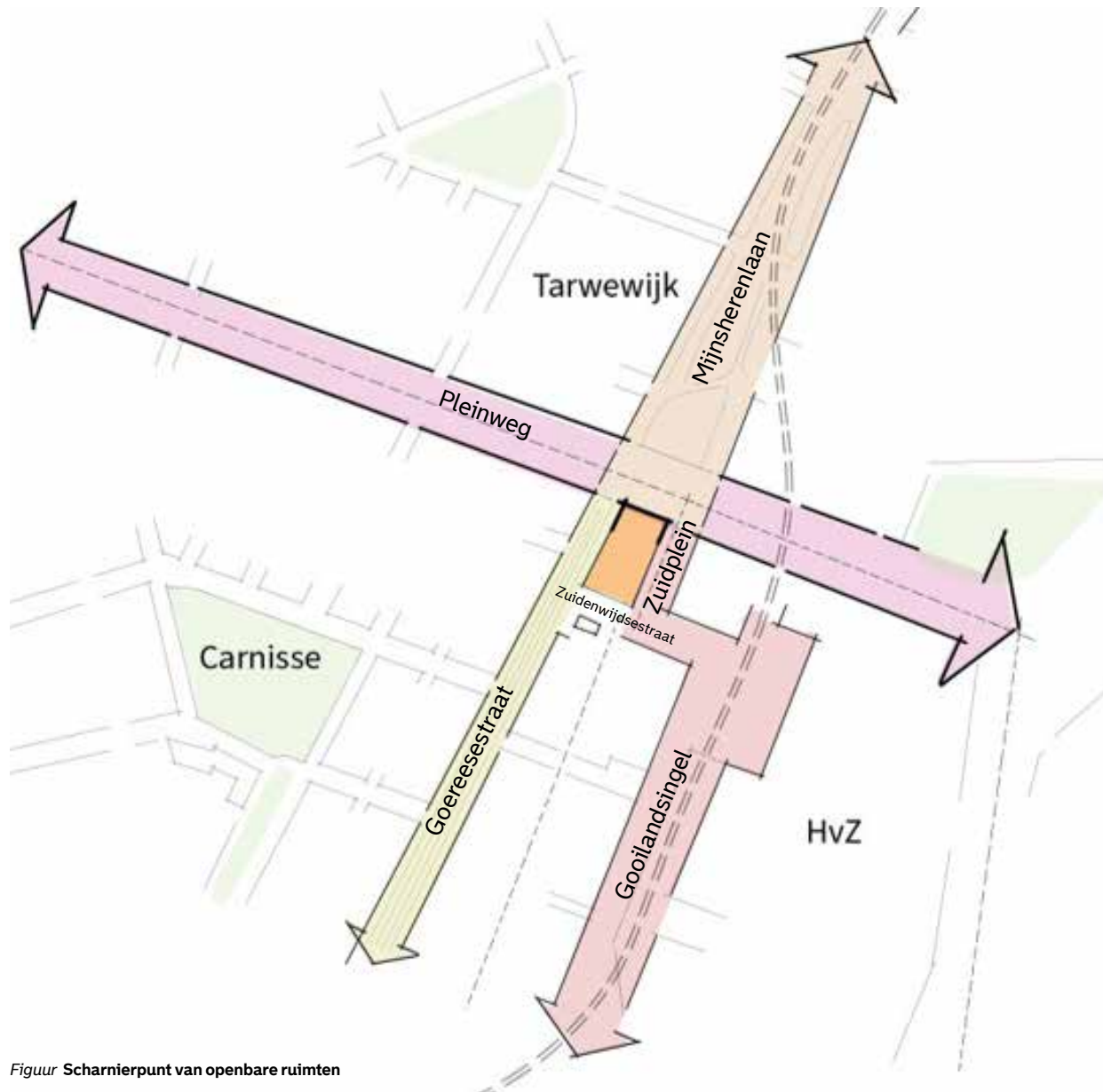
Projectambitiedocument

Een afwijking van het eerder genomen startbesluit doet weinig afbreuk aan de oorspronkelijke ambities uit het gebied (RTpC2035), namelijk;

- verbetering woonomgeving
- differentiatie van de woningvoorraad ten behoeve van binnenwijkse doorstroming.
- kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en daarmee de woonkwaliteit.

Wetredenerwijzigingen op 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. In de fase na het ambitiedocument moet dat concept nader worden uitgewerkt tot een nota van uitgangspunten.

2. Gebiedsomschrijving

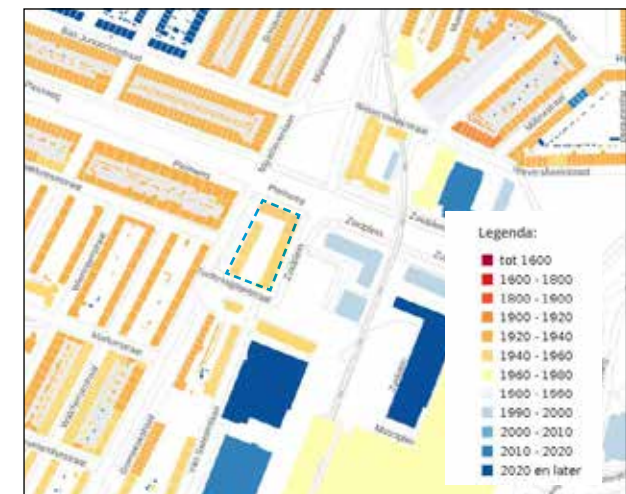


Figuur Scharnierpunt van openbare ruimten

Context

De ontwikkellocatie is een scharnierpunt tussen de drie gebieden (Carnisse, Tarwewijk en Hart van Zuid). Het vormt tevens het blok waarop de Mijnsheerenlaan 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 bouwjaarkaart (Atlas leefomgeving)



Pleinweg



Mijnsherenlaan



Zuidpleinflat



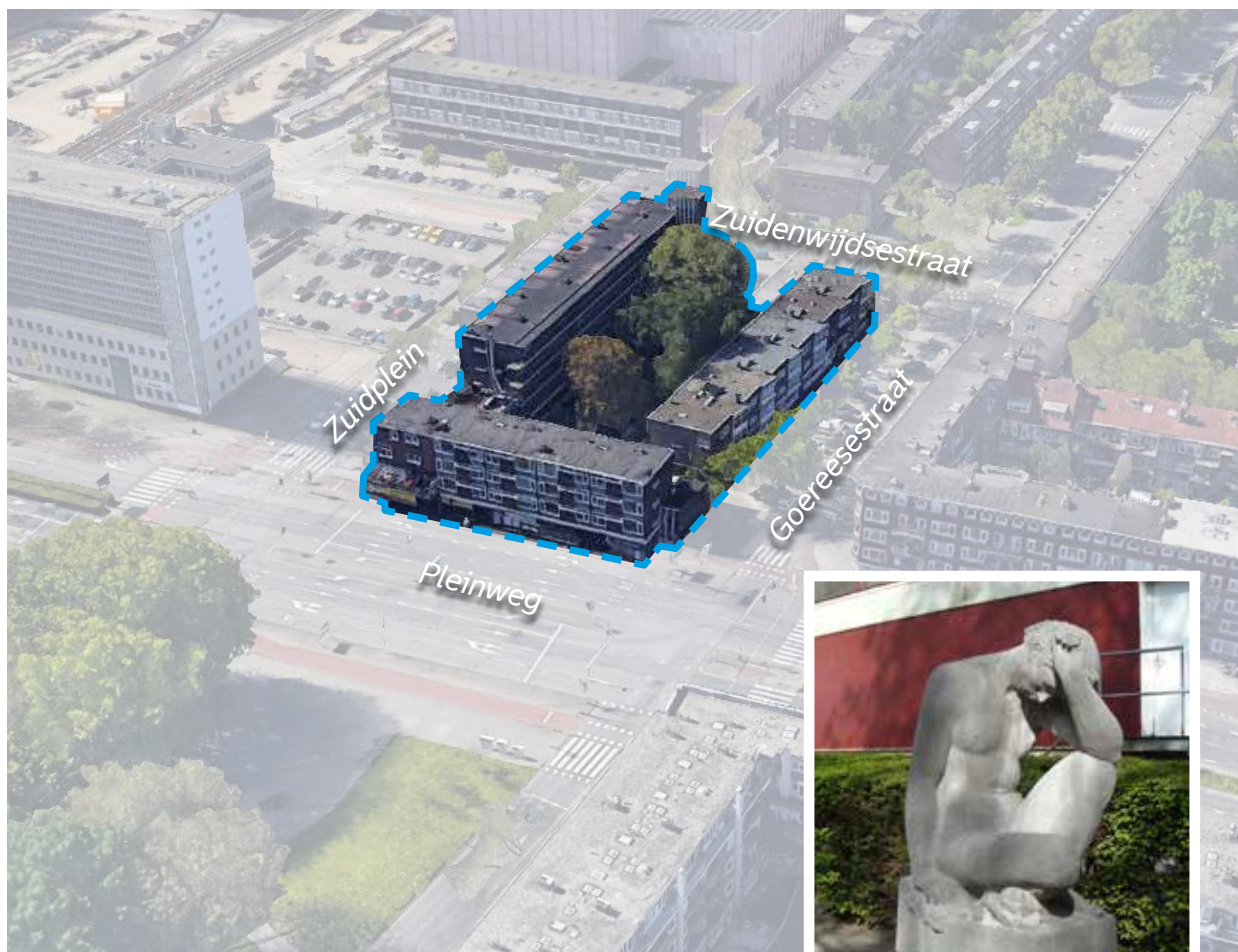
Kerkje Zuidenwijdsestraat



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 vijf-laagse flats met winkelgalerijen aan de Pleinweg en het Zuidplein. Aan de Goereesestraat staat 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 ongere 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 overall 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



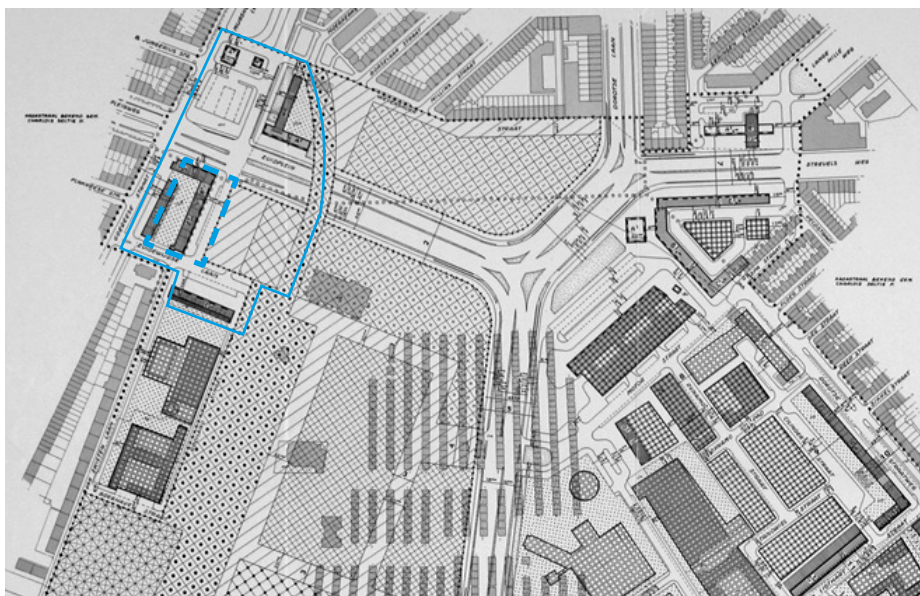
Achterzijde blok Pleinweg



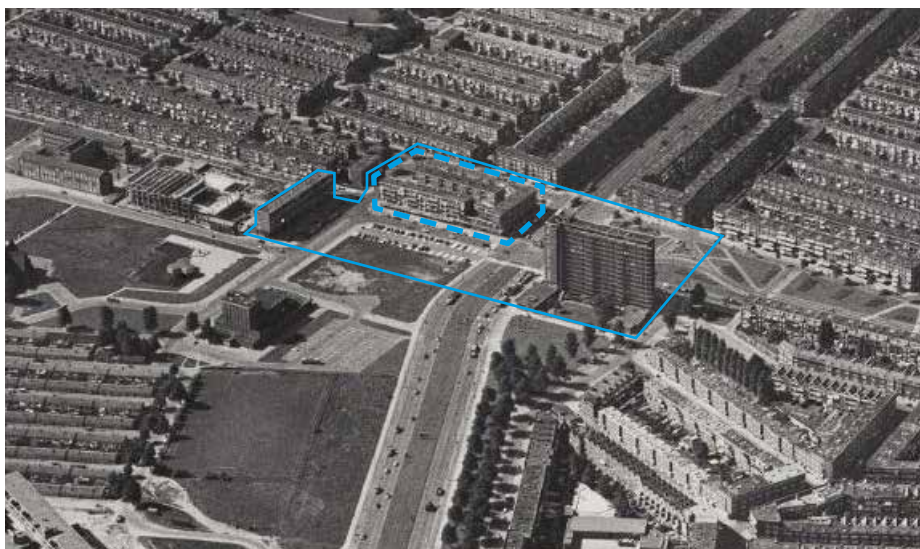
Dokterswoningen Goereestraat



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 geworden.

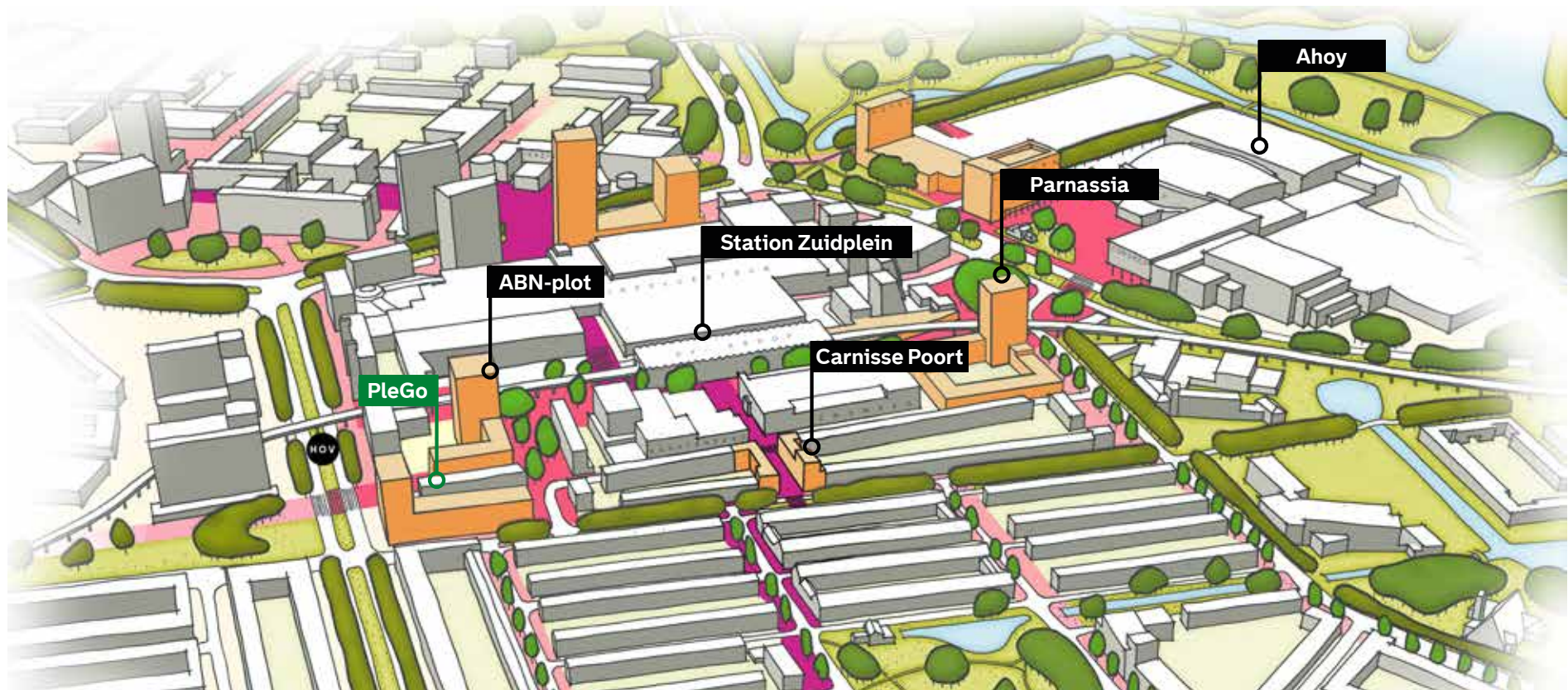
Cultuurhistorische waardering

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.

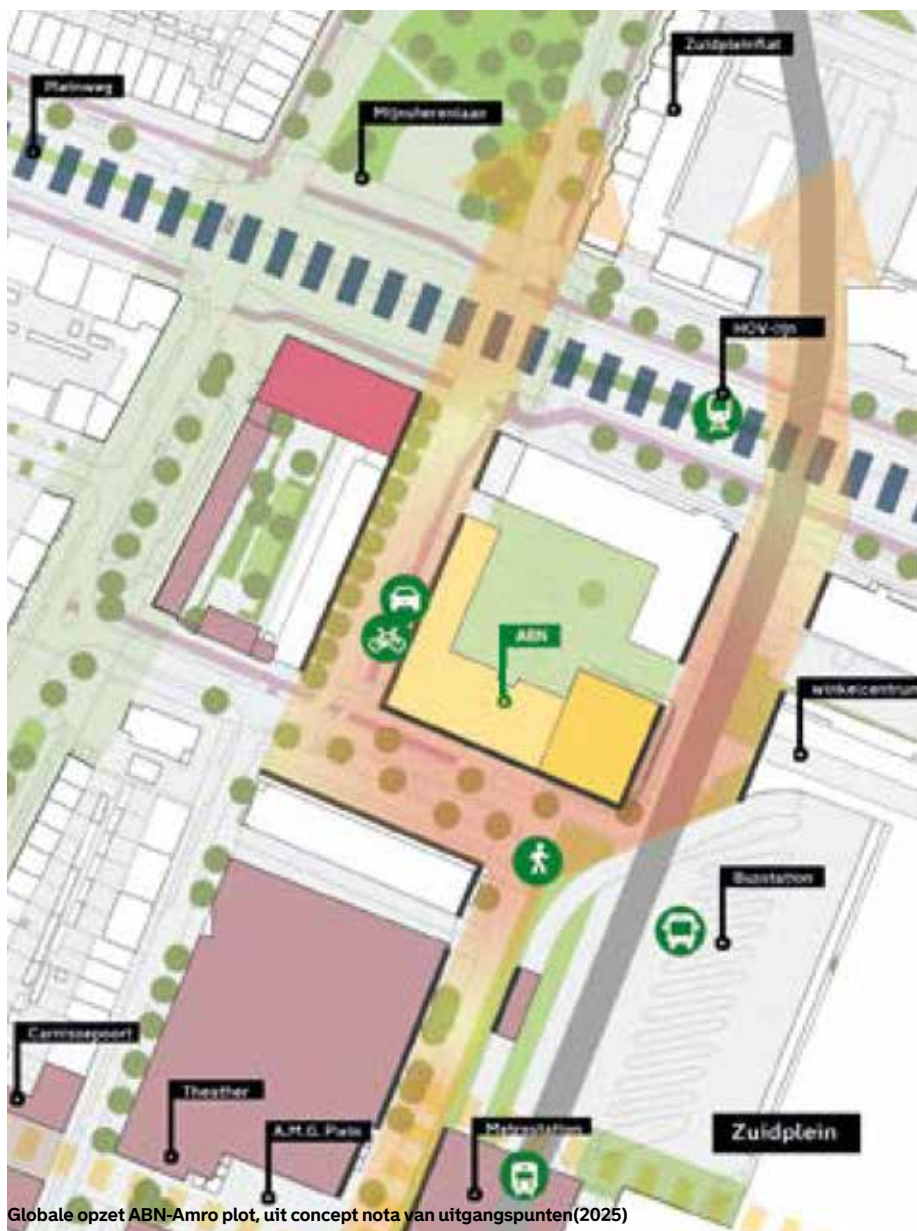
De waardering voor dit blokje is daarmee beperkt tot de stedenbouwkundige betekenis: Als onderdeel van de oorspronkelijke randbebouwing met winkelgalerijen en als overgang naar de schaal van Carnisse. Mits nieuwbouw plaatsvindt indachtig het bestaande volume, binnen de bestaande rooilijn en met een commerciële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



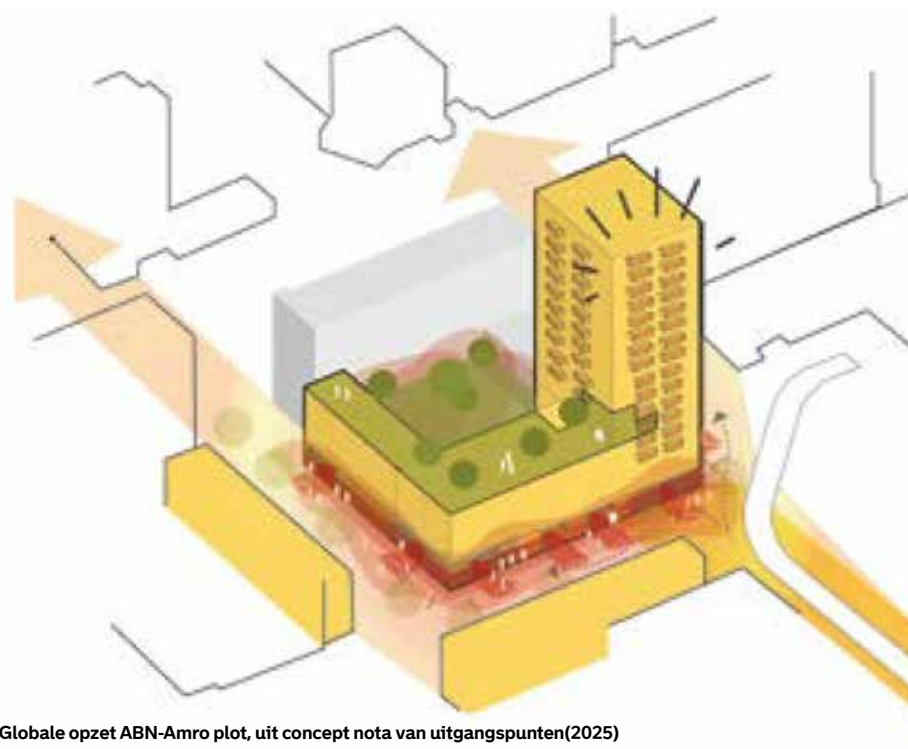
De betekenis van het project Goereesestraat-Pleinweg in de context (oude Businesscasemodel)



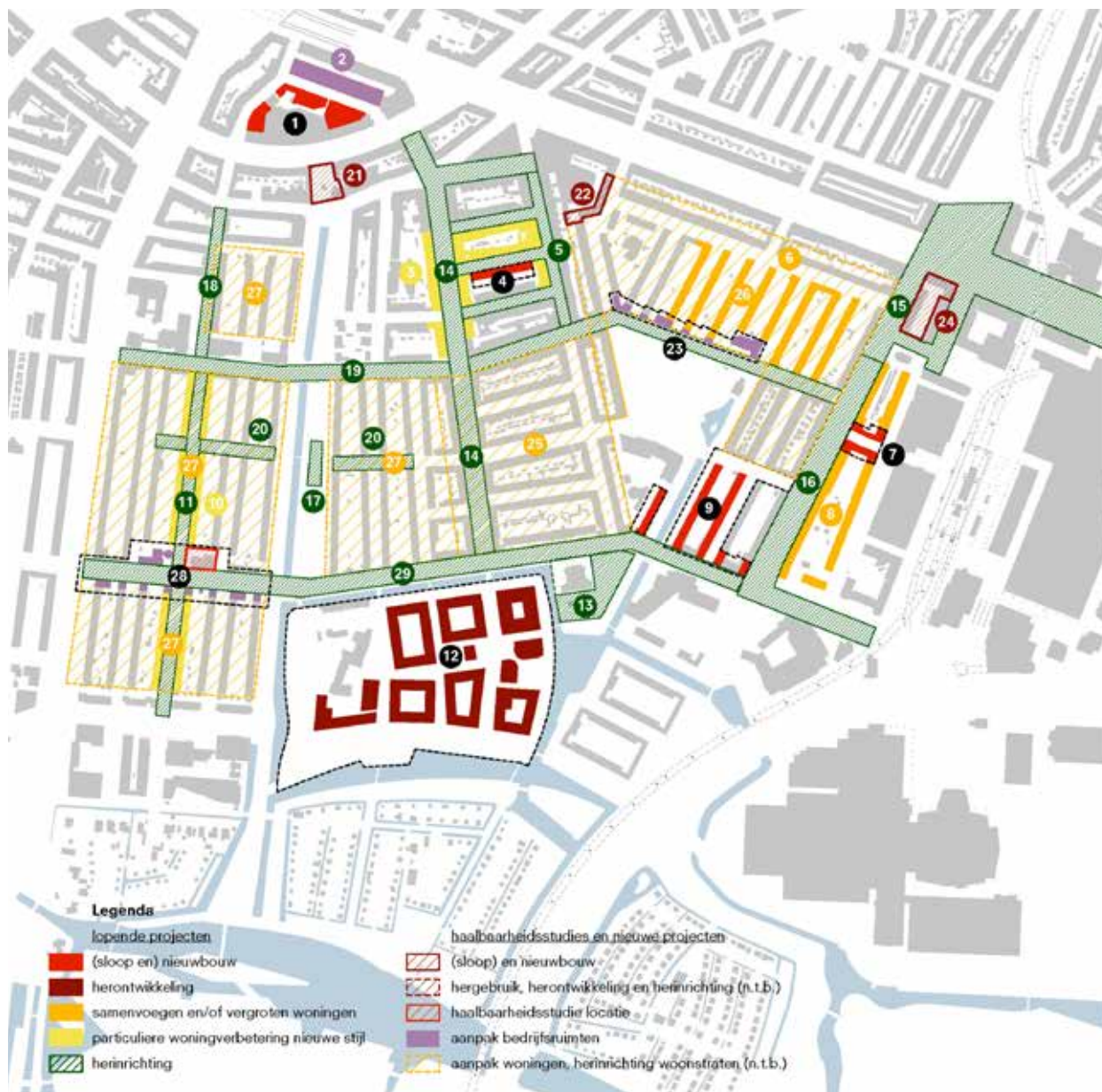
Globale opzet ABN-Amro plot, uit concept nota van uitgangspunten(2025)

Direct van invloed op dit project is de ontwikkeling van het naastgelegen ABN-Amro Plot. Deze ontwikkeling is nog in verkenning en flankiert 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.



Globale opzet ABN-Amro plot, uit concept nota van uitgangspunten(2025)



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 de sloop- nieuwbouw van het gehele bouwblok tussen het Zuidplein, de Goereesestraat, de Pleinweg en Zuidenwijdsestraat. Doel van de opgave is vierledig:

- 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 onderwerp van besluitvorming binnen dit ambitiedocument
- Herontwikkeling is tevens kans de openbare ruimte te verbeteren, door de parkeereis op te lossen binnen de ontwikkeling en geen beroep op salderen te doen ontstaat meer ruimte voor kwaliteit waarvan de hele omgeving meeprofiteert.

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 Zuidpleingebed



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



4. Programma

Het gewijzigde plan dat in dit ambitiedocument zit bevat globaal het volgende programma:

	Sloop	Nieuwbouw
Eerdere plan (Kopblok)		
woningen	24 woningen	ca. 135 woningen
commercieel	ca. 900m ²	ca. 650m ²
Nieuwe plan (Schijfvolume)		
woningen	57 woningen	ca. 250 woningen
commercieel	ca. 1600m ²	ca. 3000m ²

Qua programmering wordt ingezet op 40 sociale woningen, wat ca. 15% van de woningen betreft. In totaal is 65 % sociaal of 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 nieuwbouwtwontwikkelingen in Hart van Zuid.

Kwalitatief is het van belang dat toekomstbestendige 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



Schijfmodel(Verkenning V8/Stebru)



Schijfmodel(Verkenning V8/Stebru)

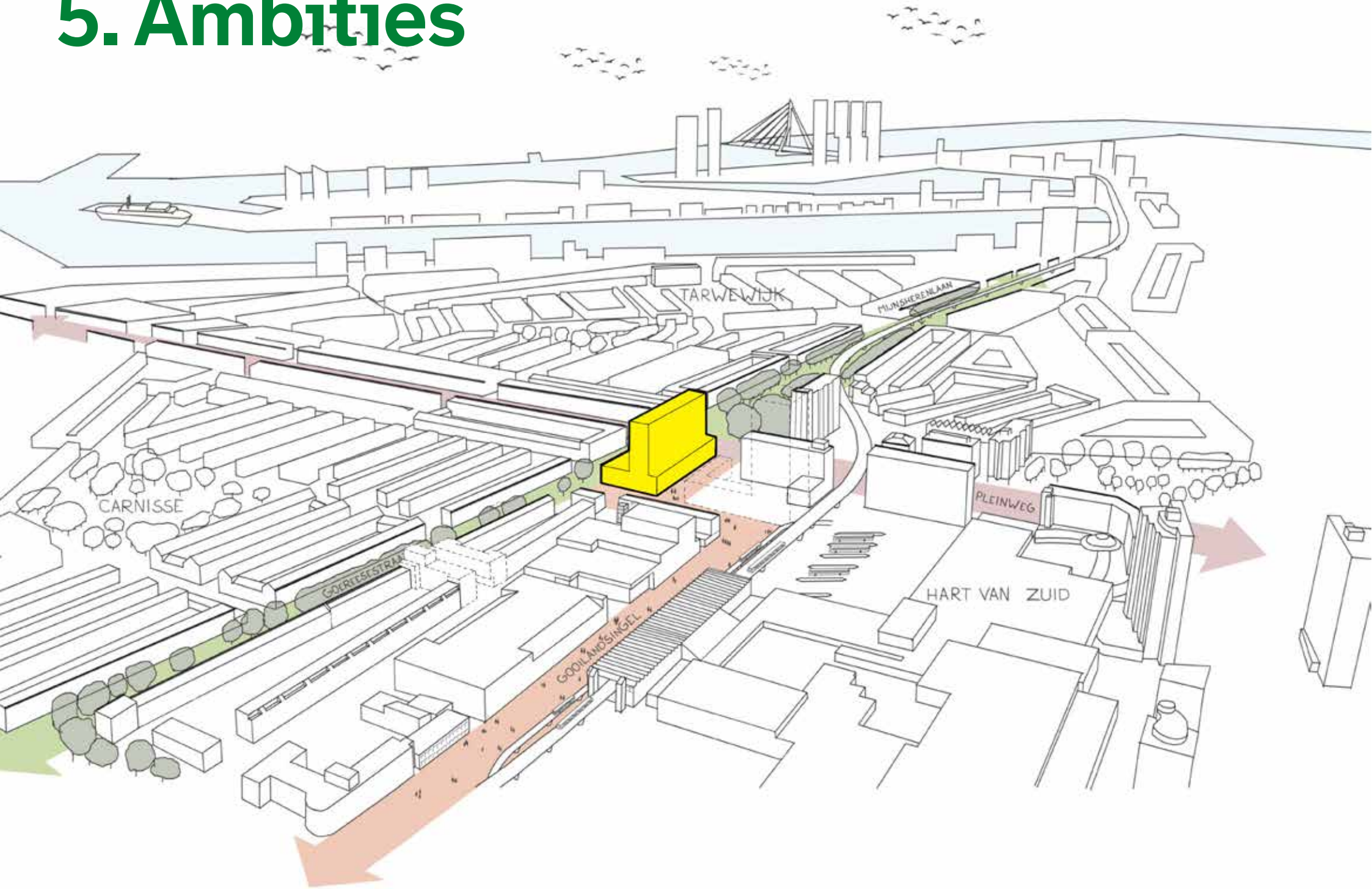


Eerdere plan, met behoud Zuidpleinpootje, gezien vanuit het noordwesten.



Eerdere plan, met behoud Zuidpleinpootje, gezien vanuit het zuidwesten.

5. Ambities



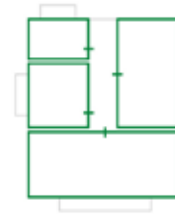
De ambities voor de locatie Pleinweg Goereesestraat zijn geformuleerd vanuit de vuistregels stadswijken. Deze vuistregels zijn locatie specifiek gemaakt om de kwaliteit voor de ontwikkeling te garanderen.

1. Zorgvuldig planproces



Elke sloop-nieuwbouwpoging 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. Voor Carnissenaren/Zuiderlingen



Het differentiëren en toekomstbestendig maken van de woningvoorraad om sociale stijgers, waaronder starters, gezinnen en ouderen in de wijk te houden is de belangrijkste aanleiding voor sloop-nieuwbouw. Voorrang voor terugkeerders, carnissenaren en andere Zuiderlingen moet kansen bieden voor lokale doorstroming.

Het nieuwbouwprogramma speelt in op de ontbrekende woonbehoefte in de wijk door een variatie in typologieën, oppervlakten en segmenten:

- 40 sociale woningen t.b.v. mogelijke terugkeerders
- Minimaal 65% van de woningen bevindt zich in ieder geval in het sociaal of middensegment koop of huur.
- Woningen zijn nooit kleiner dan 50m² GBO en de gemiddelde woninggrootte minimaal 65m² GBO.
- Minimaal 10% van de woningen is groter dan 85m² GBO en o.a. geschikt voor gezinnen.

Daarbij is er oog voor een levensloopbestendige toegankelijkheid, voldoende comfort en buitenruimte. De mogelijkheid en behoefte om ook groeps- en zorgwoningen in te passen zal nader worden onderzocht.

3. Ruimte voor collectiviteit



Het NPRZ richt zich naast het woningaanbod ook op een betere woon- en leefomgeving. In deze hoogdynamische context 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. 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.

5. 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. 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.

6. 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.

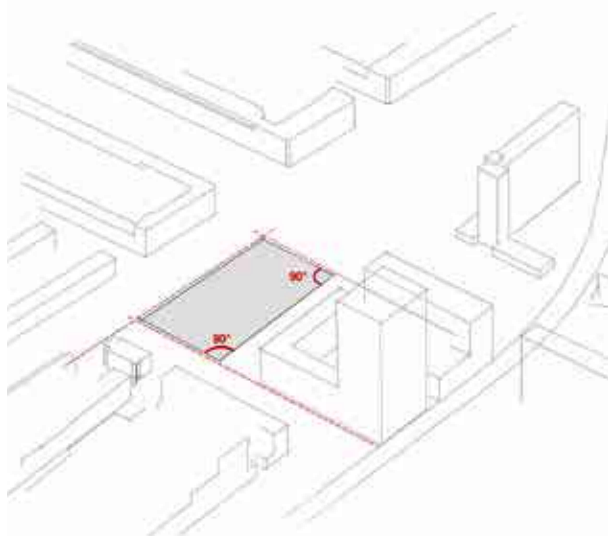
Ten behoeve van de commerciële functies aan de Pleinweg en Zuidpleinzijde, worden logistieke voorzieningen gerealiseerd. Deze worden in pandig ingepast, waarbij de bevoorrading vlot, veilig en schoon plaats kan vinden.

7. Duurzaam en natuur inclusief bouwen

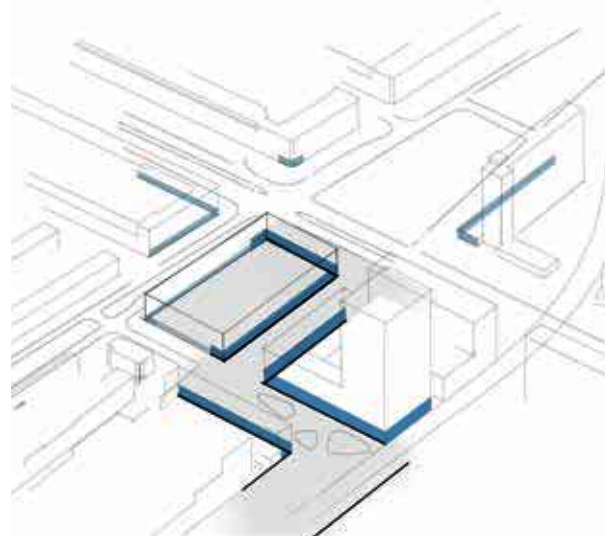


Het plan draagt bij aan een gezonde en duurzame woonomgeving. In de verdere uitwerking wordt onderzocht hoe en of de Parisproof ambities zo veel als mogelijk kunnen worden behaald. Er wordt circulair gesloopt en gebouwd met hergebruik van materialen en toepassing van een materiaalpaspoort. Er is oog 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 gebruikruimte. De gebouwde omgeving wordt natuurinclusief vormgegeven met ruimte voor vegetatie, nestgelegenheden en waterinfiltratie.

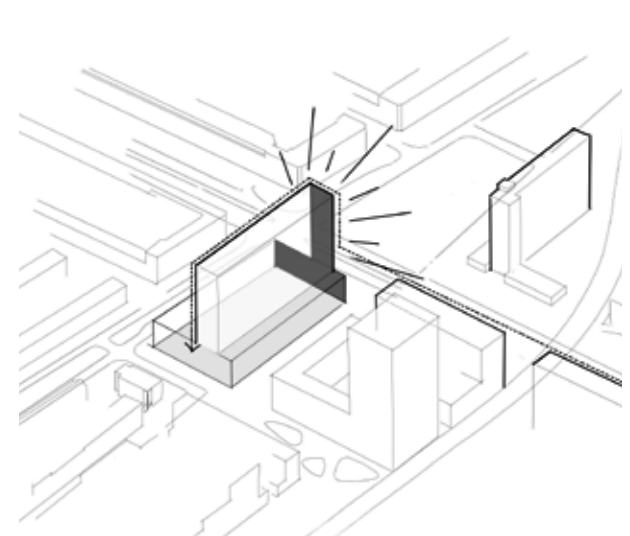
6. Planprincipes



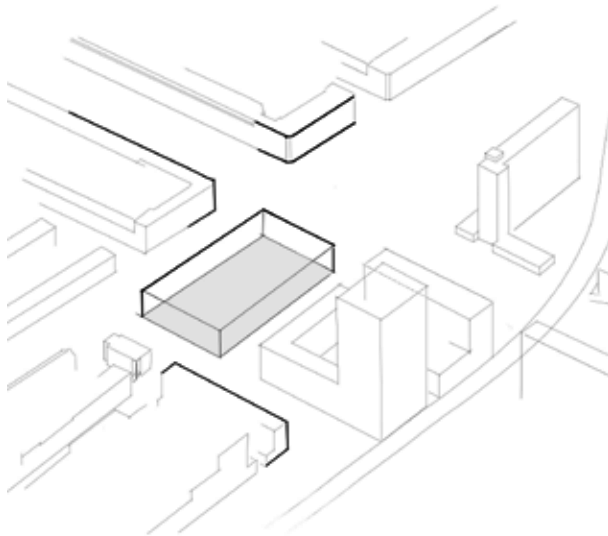
1) Kaveldefinitie op basis van voortzetting rooilijnen



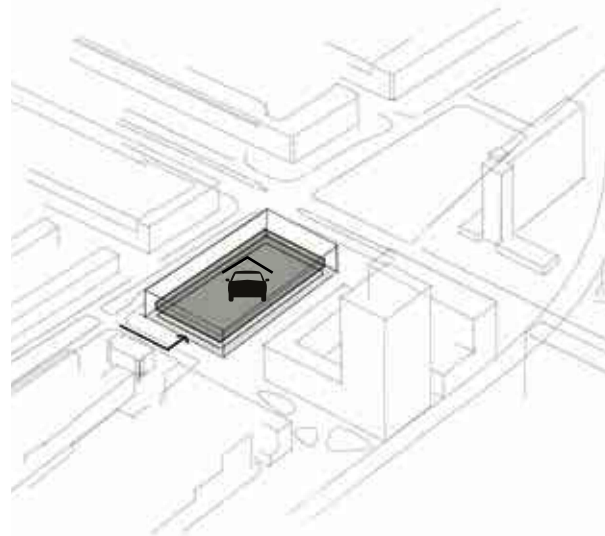
3) Commerciële plinten - onderscheid in Zuidpleingebied & aanloopgebied



5) schijfvormige hoogbouw markeert gebiedsentree



2) Stedelijk blok van 5/6 bouwlagen



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

Raamwerkkaart

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

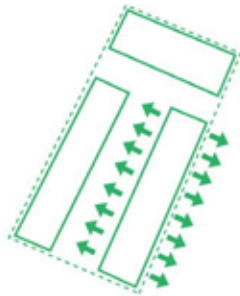
Aanvullend wordt ruimte gelaten voor een hoger volume dat in de vorm van ofwel een schijfvormig volume dat de relatie zoekt met de Zuidpleinflat en overige bebouwing in het Hart van Zuid. Exacte dimensionering van het hoge volume is nader te bepalen in de NvU.



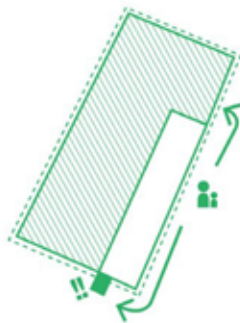
Raamwerkkaart - binnen de diverse inrichtingsplannen (Pleinweg, Goereesestraat) en bouwplannen (ABN-plot)

7. Sloopafweging

Site

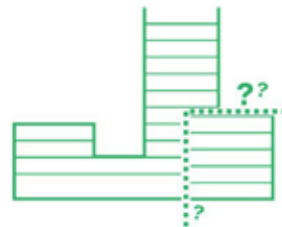


De dubbele oriëntatie van het bestaande volume belemmert het bebouwen van de binnenplaats, nodig is voor de ambitie een hoge dichtheid te creëren.

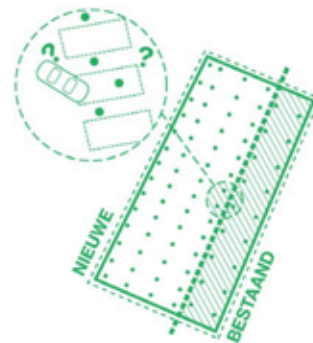


Door het volume op de huidige locatie te houden, worden de mogelijkheden voor efficiënte entrees van de woningen beperkt en ontstaat er een onsamenhangende weergave van de totale compositie.

Structure

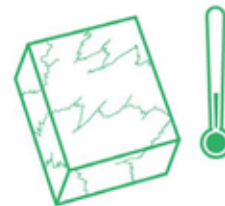


De bestaande verdiepinghoogtes geven weinig ruimte tot herprogrammering, verduurzaming en akoestische verbetering, en maakt aansluiting met nieuwbouw vloeren lastig.



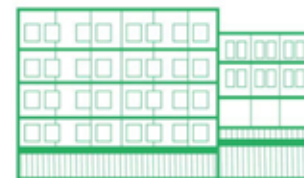
Het bestaande grid leent zich niet voor de bouw van een efficiënte parkeergarage in combinatie met daarboven gelegen woningen.

Skin



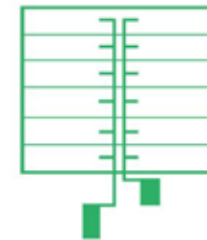
De gevel is aan renovatie toe en presteert technisch ondermaats.

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 potentiële 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.

De eerste verkenning was reeds 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 trappenhuisen). 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 bij uitbreiding tot het gehele blok, zij het dat het bouwdeel aan het Zuidplein in de afweging wordt meegenomen. Door middel van het Shearing Layers" model (Duffy & Brand) is onderzocht of en op welke wijze het bouwdeel dat initieel buiten beschouwing werd gelaten kon worden geïntegreerd. Daaruit blijkt dat herbruik om meerdere redenen niet kan worden ingepast in de beoogde compositie, en dat sloop ook daar wenselijk is.



7. Participatie en planning

Voorgeschiedenis

Participatie voor het project Goereesestraat-Pleinweg was al gestart voor het startbesluit (09/23). Eigenaren, bewoners, ondernemers en omwonenden zijn op basis van variant 1 geïnformeerd over de gemeentelijke ambities. Met een raadsbesluit is een voorkeursrecht 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).

Aangezien er met de introductie van het schijfmodel een wijziging optreedt van de planopzet en businesscase is het concept ambitiedocument opnieuw ingebracht voor participatie. Daarbij is onderscheid gemaakt in bewoners van het Zuidpleindeel en omwonenden.

Organisatie

Op dinsdag 23 september is een besloten bewonersavond geweest in de kerk aan de Van Swietenlaan 1. voor de bewoners van de Zuidplein- en Pleinwegdelen om ze te informeren over de voorkeursvariant waarin ook hun woningen zullen worden gesloopt.

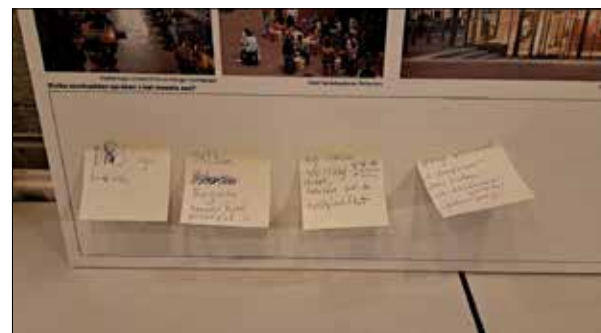
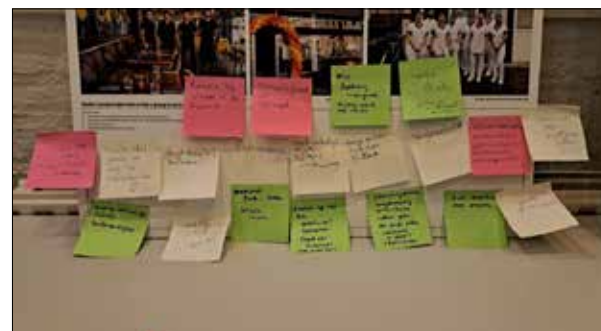
Op Woensdag 1 oktober heeft op dezelfde locatie een bewonersavond plaatsgevonden om ook omwonenden te informeren over de gewijzigde planopzet. Voor die avond is bij 604 adressen in de directe omgeving een uitnodiging gepost. Op die avond konden ook bewoners die de avond ervoor verhinderd waren nog terecht.

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 de bij de verkenning betrokken 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 en reactie

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. Een meer uitgebreid verslag is beschikbaar.



Foto's omwonendenavond en reacties

Doorkijk

Met bewoners en ondernemers wordt verder het gesprek aangegaan over hun (woon)wensen. De mogelijkheid tot terugkeer is benoemd als ambitie en zal in de nadere uitwerking worden onderzocht. Er moet dan 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. In de eerste fase wordt, op basis van de Nota van Uitgangspunten (NvU), het gesprek voortgezet met bewoners en de omgeving. Parallel hieraan wordt het nieuwe plan verder uitgewerkt en planologisch verankerd. De aangepaste ontwikkeling wordt opgenomen in de NvU, die naar verwachting in Q2 van 2026 ter besluitvorming wordt voorgelegd.

Parallel wordt het plan vertaald in een omgevingsplan. Het ontwerp-omgevingsplan zal naar verwachting in juni 2026 ter inzage worden gelegd. Na verwerking van eventuele zienswijzen wordt het omgevingsplan naar verwachting in december 2026 ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Pas na vaststelling van het omgevingsplan kan de verdere vergunningverlening plaatsvinden en kan de realisatie van de ontwikkeling starten.

Tot die tijd blijft er ruimte voor betrokkenheid en gesprek met de omgeving. De vernieuwing van deze plek is immers meer dan een bouwopgave – het is een gezamenlijke stap richting een toekomst waarin wonen, ontmoeten en verbondenheid centraal staan.

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 startbesluit had betrekking op het verwerven en slopen van twee bouwblokken, bij voorkeur via minnelijke verwerving. In dat kader is op deze blokken een voorkeursrecht gevestigd.

Na het startbesluit heeft zich, op aangeven van de eigenaar van een bouwblok dat onder het startbesluit valt en een aangrenzend bouwblok, een ontwikkelaar gemeld met het voorstel een groter plan te ontwikkelen op 3 bouwblokken. Dat voorstel is breed geaccepteerd, zowel vanwege stedenbouwkundige als financiële voordelen. De vraag komt dan echter op hoe met deze ontwikkelaar samen te werken. Er zijn 2 scenario's die ons passen en tot succes kunnen leiden

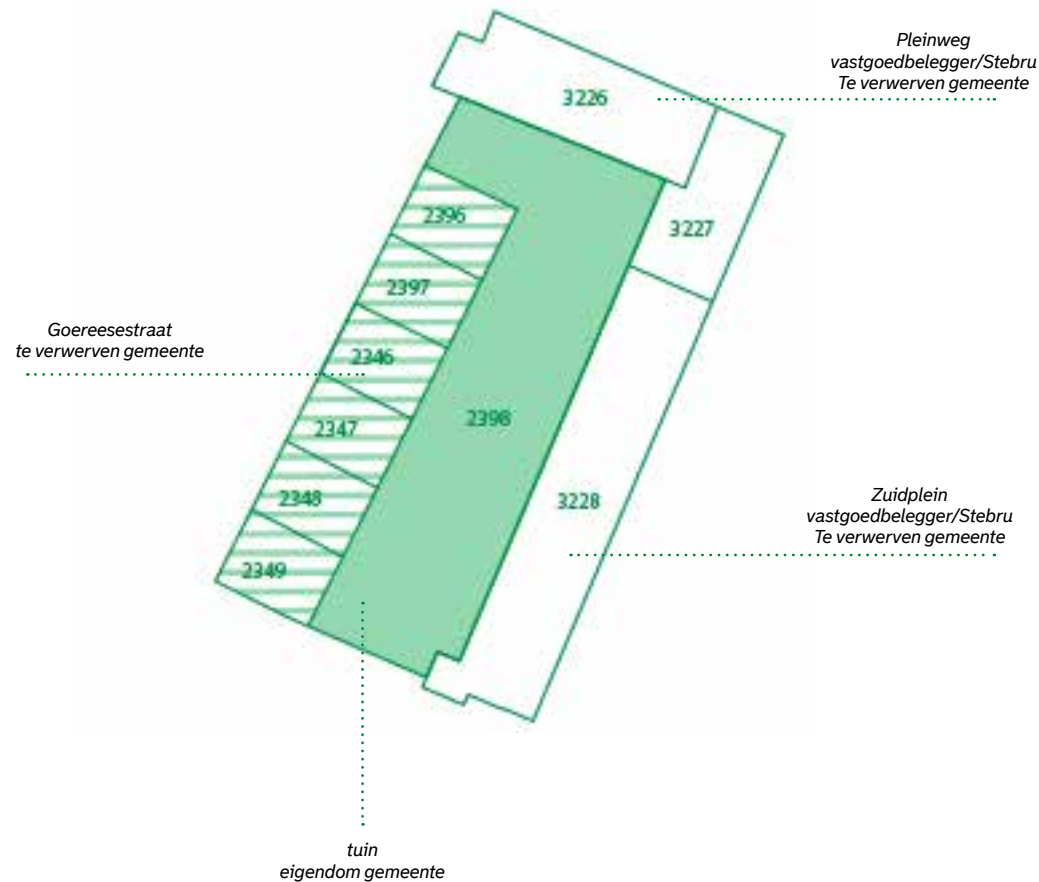
1. De traditionele aanpak is dat de gemeente alles verwerft, bouwrijp maakt en uitgeeft. De ontwikkelaar die het initiatief genomen heeft moet dan via een tender positie zien te verkrijgen.
2. Een meer op samenwerking gerichte aanpak kan zijn dat de ontwikkelaar 1 of 2 bouwblokken koopt, de huurders uitplaatst en de gebouwen leeg verkoopt aan de gemeente. De gemeente vergoedt de ontwikkelaar marktconform in geld en een ontwikkelrecht.

Beide scenario's hebben hun voor- en nadelen. Het eerste is een bekende werkwijze waarbij we geen maatwerk afspraken hoeven te maken. Ook zitten we zelf aan het stuur. Het tweede laat activiteiten die wij normaal gesproken doen bij een ontwikkelaar en zou een beperkter beslag op ambtelijke uren moeten hebben. Het is ook een manier om binnen de kaders van het Didam arrest samen te werken met de initiatiefnemer. Initiatief mag beloond worden.

Financiën en uitvoerbaarheid

Nadat de gemeente het plangebied heeft verworven is het voornemen om de bouwrijpe grond, uit te geven. 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 functionele bepalingen op de grond die de private vastgoedbelegger al in bezit heeft. Er wordt onderzocht of het mogelijk is om ontheffing te verlenen, al dan niet met een ontheffingsvergoeding, om de nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken.



Grondposities

Goereesestraat Pleinweg

Haalbaarheidstoets en risico's

Voor een haalbare grondexploitatie is een aanvullende subsidie nodig. Voor de realisatie van de nieuwe variant zal de ontwikkeling verder geoptimaliseerd worden en vindt er verfijning plaats van de totale business case. Vanuit de bestemmingsreserve NPRZ zal het tekort worden gedekt. Hiermee ontstaat 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.

Omgevingscan

DCMR heeft omgevingscan uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen MER-beoordelingsbesluit hoeft te komen. Aandachtspunten aan milieu-aspecten worden in de vervolgfases meegenomen.

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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hout (RTpC) – géén funderingsproblematiek
Beschikbare middelen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ NPRZ-middelen
Eigenaar/bewoner & inkomen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 eigenaar/bewoner, verder verhuurders
Context	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toekomstperspectief - Kans voor differentiatie door verdichting. ▪ Koppeling HvZ – Oliviekwering kwaliteitsimpuls & bereikbaarheid ▪ Stedenbouwkundige correctie 3-laagse afwijking in weefsel
Cultuurhistorische waarde	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ C(PW) en E(GS)
Woningtypen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Praktijkwoningen zijn opgesplitst zonder lift – incurant ▪ Pleinweg – Galerij van 70m2 met bijzondere ontsluiting
Eigendom en beheer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Enkel verhuurders
Riolering/Warmtenet	<ul style="list-style-type: none"> ▪ N.v.t.
Milieu-impact	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Negatief: Sloop/Nieuwbouw ▪ Kap bomen – herbruikbaar?
Knelpunten buitenruimte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Uitkringend 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 commerciële ruimtes.
Groene buitenruimten, privé of collectief	X			Semi openbare daktuinen op verschillende niveau's
Royale entrees aan de straat	X			Aan twee zijden worden de woningen ontsloten en met elkaar verbonden. De commerciële ruimtes worden door middel van ruime entrees ontsloten.
Ruime verdiepingshoogten	X			De commerciële 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 erfgrans.
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 Bezinning		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			Commerciële 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			Er wordt een bouwplan uitgewerkt
Tijdelijke situatie biedt kwaliteit voor omwonenden	X			Er wordt een bouwplan uitgewerkt
Tijdens de bouw beperkte overlast	X			Er dient nog een investarisatie te worden uitgevoerd.
Bomen worden beschermd		X		We onderzoeken de mogelijkheden.
Gebruik bouwhub		X		
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				
Logistiek inpandig	X				Alles op de begane grond
Klimaatadaptatie					
Circulair watersysteem: hemelwateropslag en hergebruik	X				Waterberging op diverse niveaus
Hittebestendig ontwerpen		X			
Energie					
Gebouwo ontwerp 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 kernbiotoop		X			Dit moet nog verder worden uitgewerkt.
Ambities					
Klimaatadaptatie					
Groenorm: % 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 kolkommen 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 erfgrans staat.
Kleine kieren en 'gaten' in de gevel en poreuze materialen	X				Dit zal gedeeltelijk worden meegenomen in het ontwerp
Gebouwo ontwerp 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 getuidluwe zijde bij woningen (50 Lden/40 Lnlight)	X				Alle woningen zullen dusdanig worden ontwerpen dat er een geluidstuwe 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