

Annotatie

Commissie Bouwen & Wonen

Van: L.J.E. Blomen en C.C. van der Sar (commissiegriffier)
Contact: 06 4329 6393, lje.blomen@griffie.rotterdam.nl
Kenmerk: 26bb003406
Datum: 29 april 2026
Betreft: Projectambitiedocument Goereesestraat-Pleinweg
Vergadering: 13 mei 2026

Doel van de bespreking

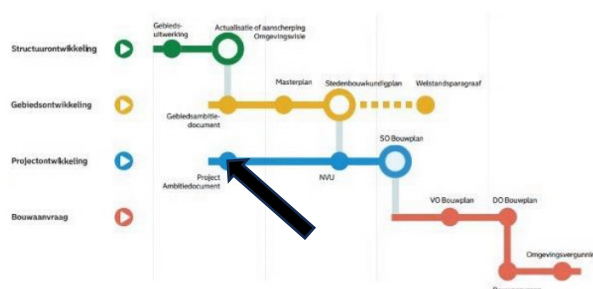
Het raadsvoorstel om het projectambitiedocument Goereesestraat-Pleinweg vast te stellen ligt voor. Het doel van de bespreking is om te adviseren over de verdere besluitvorming rondom dit projectambitiedocument, conform het besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is een raadsbevoegdheid om hierover te besluiten. U bespreekt het voorstel met wethouder Zeegers.

Kernpunten

- Binnen het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ) wordt met de pijler Wonen ([25bb001232](#)) geïnvesteerd in de kwaliteit van wonen op Zuid. In Carnisse wordt in dat kader onder meer gestudeerd op een aantal ontwikkellocaties voor stedelijke vernieuwing.
- Het nu voorliggende projectambitiedocument Goereesestraat-Pleinweg in Carnisse zet hierop in en omvat een uitbreiding van de bij het startbesluit uit september 2023 te ontwikkelen gebied, door de hele kavel, inclusief het blok aan de Zuidpleinzijde, te gaan ontwikkelen. Het college zet hiermee in op een hogere verdichting en meer stedenbouwkundige kwaliteit.
- De voorgestelde ontwikkeling van een grotere plot heeft als gevolg dat meer woningen worden gesloopt, hetgeen een grotere sociale impact met zich meebrengt. Aangezien in het gebied sprake is van particuliere verhuur is het Sociaal Statuut formeel niet van toepassing.
- Na sloop worden meer nieuwbouwwoningen en meer commerciële ruimten gerealiseerd. De huidige woningen worden vervangen door 230 tot 270 nieuwe, grotere, levensloopgeschikte appartementen waarvan minimaal 40 sociale huur (15%), 50% middensegment huur/koop en 35% hoger segment huur/koop. In verband met de differentiatieopgave zet het college in op het toevoegen van middensegment en hoger segment.

Besluitvormingsmodel ruimtelijke ontwikkelingen

- Het projectambitiedocument bevindt zich in de beginfase van het besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze fase kan de raad de kaders, visie en ambitie voor de voorgestelde ontwikkelingen bepalen.
- Vaststelling is een raadsbevoegdheid en raakt aan de kaderstellende rol van de raad.



Te bespreken stukken

Raadsvoorstel Goereesestraat-Pleinweg ([26bb002729](#)) met als bijlage:

- Projectambitiedocument Goereesestraat-Pleinweg ([26bb002730](#))

Toelichting

Herhuisvesting huurders

- Regelingen uit het Sociaal Statuut zoals de herhuisvestingsurgentie en spijtoptantenregeling kunnen niet worden aangeboden omdat de gemeente geen omvangrijke woningvoorraad heeft. Het college geeft wel aan dat de gemeente handelt in de geest van het Sociaal Statuut.

- In de nieuwbouw komen ca. 40 sociale huurwoningen terug waar zittende huurders als eerste aanspraak op kunnen maken.
- Eigenaren en huurders hebben een eigen verantwoordelijkheid bij het vinden van vervangende woonruimte. Voor kwetsbare huurders worden woningcorporaties betrokken voor begeleiding naar passende woonruimte.

Voorkeursrecht

- Het voorkeursrecht houdt in dat de gemeente bij voorgenomen verkoop als eerste in de gelegenheid wordt gesteld het eigendom te verwerven.
- Het gevestigde voorkeursrecht op de blokken Goereesestraat en Pleinweg loopt op 19 december 2026 af. Dit betekent dat voor deze datum de voor deze locatie benodigde wijziging van het omgevingsplan moet zijn vastgesteld door de raad. Aanbieding aan de raad van de ontwerp wijziging van het omgevingsplan wordt vooralsnog in Q4 2026 verwacht.
- Op bouwblok Zuidpleinzijde is geen voorkeursrecht gevestigd. In het raadsvoorstel wordt niet toegelicht wat het ontbreken van vestiging voorkeursrecht op deze locatie betekent voor de ambities in het voorliggende projectambitiedocument.

Participatieproces

- Het college merkt op dat de lage opkomst bij de bewonersavond niet voor een representatief beeld zorgt. De aanwezigen hebben aangegeven potentie te zien in de ontwikkeling mits er aandacht blijft voor veiligheid, sociale cohesie, betaalbaarheid en leefbaarheid.

Financiële en juridische aspecten

- De financiële en juridische consequenties worden uitgewerkt en gekoppeld aan het besluit voor de uitvoeringsfase (opening grondexploitatie).
- Bij besluit tot sloop-nieuwbouw moet de gemeente alle objecten in eigendom hebben waarbij het noodzakelijk kan zijn dat het onteigeningsinstrument moet worden ingezet.
- De herontwikkeling kent op grond van de huidige inzichten een onrendabele top van €19 mln welke kan worden gedekt uit NPRZ-middelen.

Overige relevante informatie

- Besluitvormingsmodel voor Ruimtelijke Ontwikkelingen: [Presentatie inwerksessie 21 april 2026](#)
- Collegebrief van 23 september 2023 over Startbesluit sloop-nieuwbouw Goeresestraat-Pleinweg ([23bb006224](#))
- Collegebrief van 29 november 2022 over Toekomstperspectief Carnisse ([22bb008169](#))
- Besluit vestiging voorkeursrecht blokken Goereesestraat en Pleinweg ([23bb008658](#))

Verdere procedure

Na bespreking adviseert u over de verdere besluitvorming. Indien u het raadsvoorstel rijp acht voor raadbehandeling, kan dit plaatsvinden in de raad van 21 mei 2026. Dit kan als hamerstuk, tweeminutendebat of regulier debat.