

DE POORTMAKERS

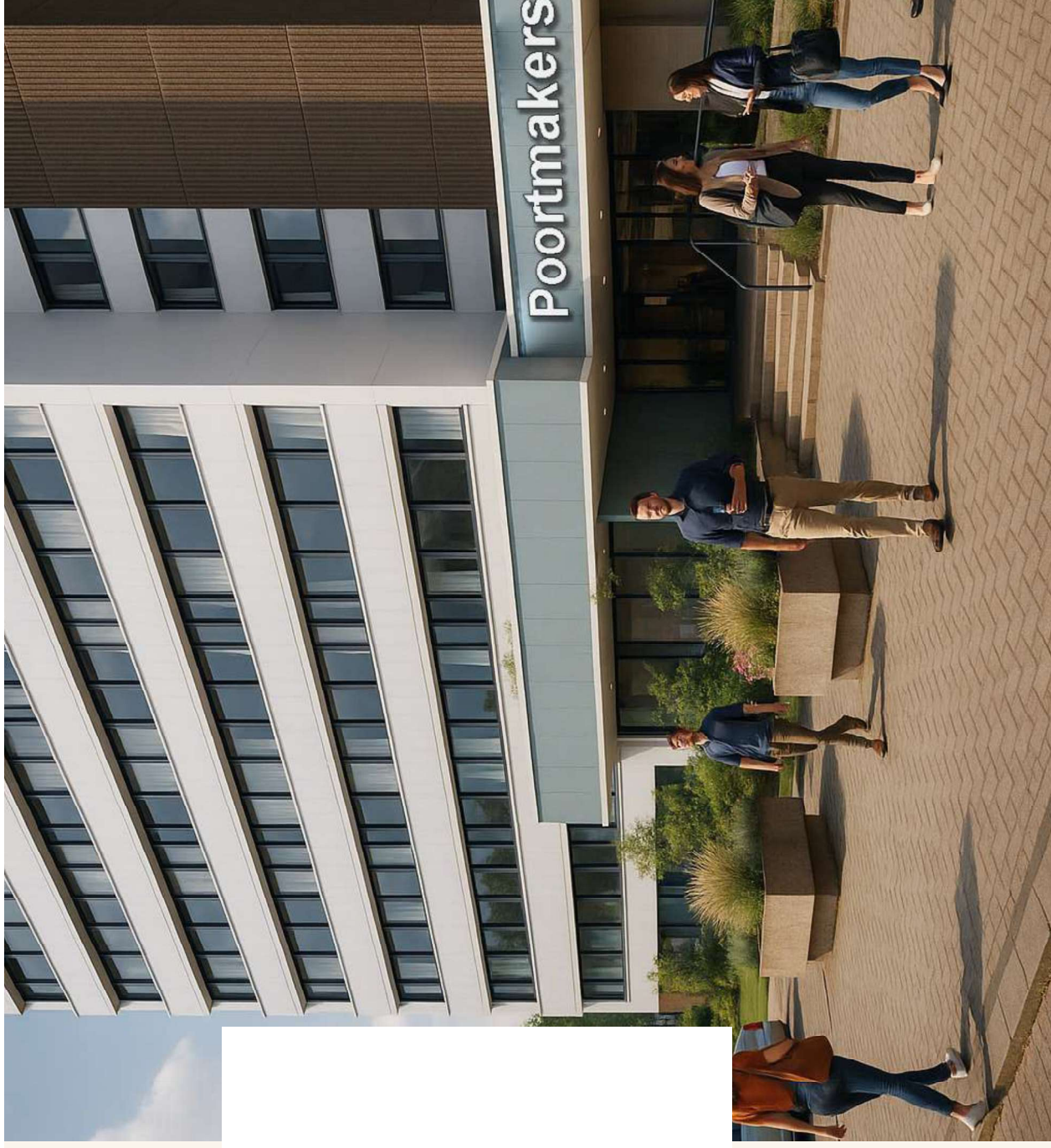
Gepresenteerd door:

Rotteveel M⁴
BOUWMANAGEMENT EN VASTGOEDADVIES

In opdracht van

 **BREEVAST**

Definitief
20-10-2025



DE POORTMAKERS

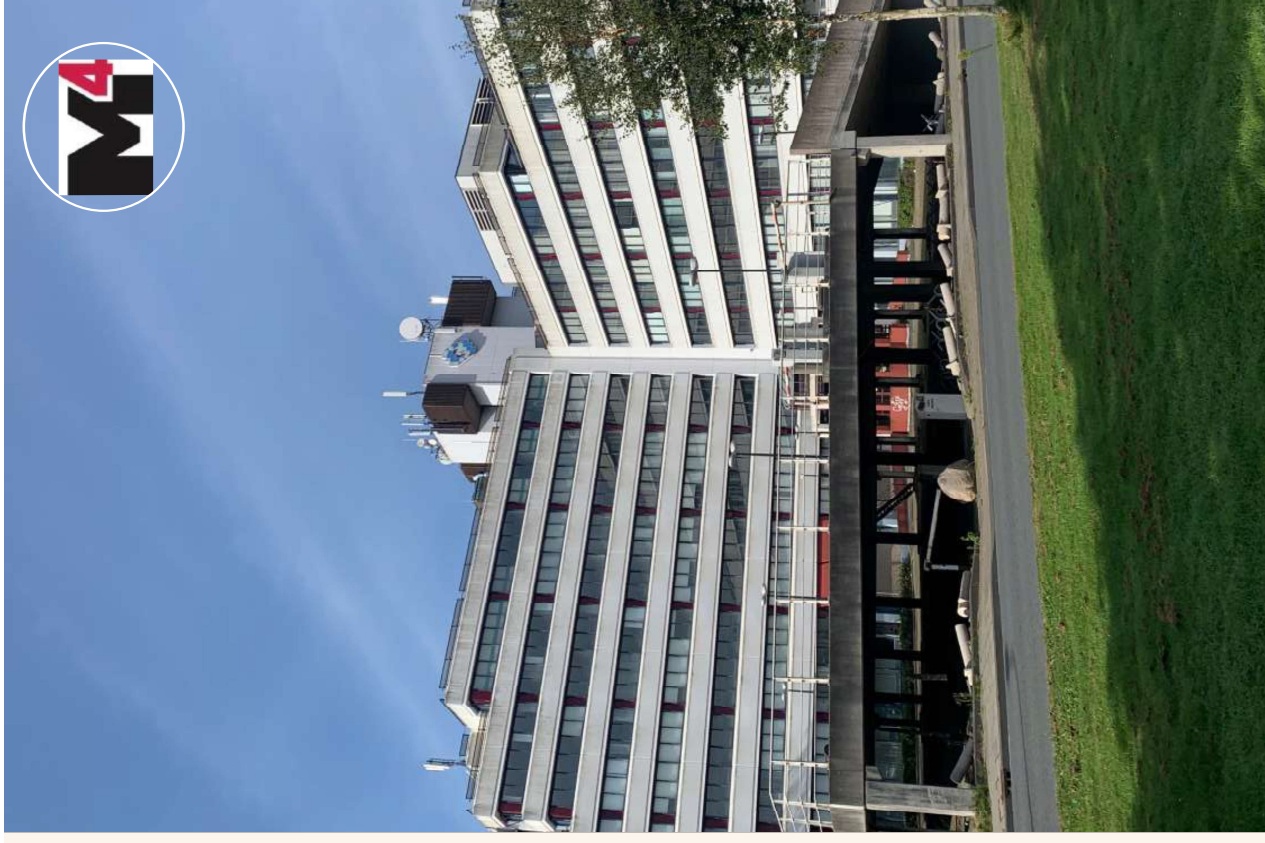
“Samen maken we de poort naar morgen”

De Poortmakers wordt een plek waar wonen centraal staat en waar een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan het verlichten van de lokale **woningnood**. In het gebouw komen moderne **flexwoningen** die ruimte bieden aan diverse doelgroepen: van starters en alleenstaanden tot nieuwkomers in Nederland en mensen die een volgende stap willen zetten in hun wooncarrière.

Naast het wonen is er ruimte voor **ontmoeting en ondernemerschap**. Dit biedt kansen voor initiatieven die het woonklimaat en de hechte gemeenschap versterken en bijdragen aan de beoogde centrumfunctie voor het Goudse Poort gebied.

Het initiatief is afkomstig van **Breevast**, de uitwerking gebeurt door **Rotteveel M4** in samenwerking met **de gemeente Gouda**. Alle partijen zijn geïmmiteerd om een **langjarige en duurzame woonplek** te creëren, die bijdraagt aan de toekomstbestendigheid en leefbaarheid van Gouda.

Hier begint de toekomst.





DE POORTMAKERS

Revitalisatie tot multifunctioneel concept

Werken in de Poortmakers



Ontspannen in de Poortmakers



Wonen in de Poortmakers



DE POORTMAKERS



De Poortmakers is een initiatief van Breevast Nederland. In samenwerking met De Gemeente Gouda, Rotteveel M4 Bouwmanagement & Vastgoedadvies en Movares Smart Urban Engineering is een plan uitgewerkt voor de revitalisering van het huidige Goudse Poortgebouw, een gedateerde kantoorcomplex, tot een centrumplek waar bewoners, werknemers en werkgevers ontmoeten, samenwerken, ontspannen en elkaar versterken.

Het resultaat: een dynamische plek die bijdraagt aan de vernieuwing van het hele Goudse Poort-gebied en inspeelt op de grote vraag naar betaalbare en flexibele woon- en werkruimtes.

Van lege kantoorcomplex naar bruisende woonplek

Het Goudse Poort gebouw dat al jarenlang leegstaat, krijgt eindelijk een nieuwe bestemming. Met dit plan wordt het gedateerde gebouw omgetoverd tot een bruisende plek waar wonen, werken en ontmoeten samenkomen. De tijdelijke herbestemming gaat hand in hand met slimme aanpassingen aan het gebouw en de omgeving.

Naast de gewenste centrumfunctie ter aanvulling en versterking van het Goudse Poort-gebied, biedt dit initiatief vooral een kans om het nijpende woningtekort aan te pakken voor kwetsbare doelgroepen die een onmisbaar deel van onze samenleving vormen.

Een gebouw vol leven en verbinding

De onderste drie verdiepingen van het gebouw krijgen een mix van dienstverlenende functies die zorgen voor levendigheid en verbinding met de buurt. Op de begane grond ontstaat een open en uitnodigende plint waar je gemakkelijk naar binnen loopt. Daarnaast is er ruimte voor voorzieningen die in Gouda nu nog weinig te vinden zijn. Zo profiteren niet alleen de bewoners van De Poortmakers, maar ook bezoekers en ondernemers uit Gouda en de omliggende gemeenten van nieuwe mogelijkheden.

Wonen volgens het Flexwonen-concept

Vanaf de vierde verdieping staat het gebouw in het teken van wonen. Hier komt het **Flexwonen-concept** tot leven: een vernieuwende woonvorm met studio's en tweekamerappartementen van verschillende groottes. Het concept biedt betaalbare woonruimte voor diverse doelgroepen, zoals starters, studenten, alleenstaanden, nieuwkomers in Nederland en medewerkers van cruciale Goudse bedrijven en instellingen.

Flexwonen maakt wonen bereikbaar voor velen en creëert flexibiliteit in de woningmarkt. In de laatste sectie van dit document wordt het beheerconcept toegelicht, hoe het werkt, voor wie het bedoeld is en hoe we samen zorgen voor een prettige en leefbare woonomgeving.

DE POORTMAKERS

"Revitalisatie tot multifunctioneel concept"

Huidige situatie pand

Mogelijkheden

Beheer



Ontwikkelvisie Goudse Poortgebied

Voorname voorwaarden de vestiging van nieuwe functies in en rondom het Goudse Poort gebouw is dat deze moeten bijdragen aan de versterking van de centrumidentiteit, dat de detailhandels- en kantorencusters aan kracht winnen en het gebied aantrekkelijker wordt voor zowel bezoekers als werknemers.

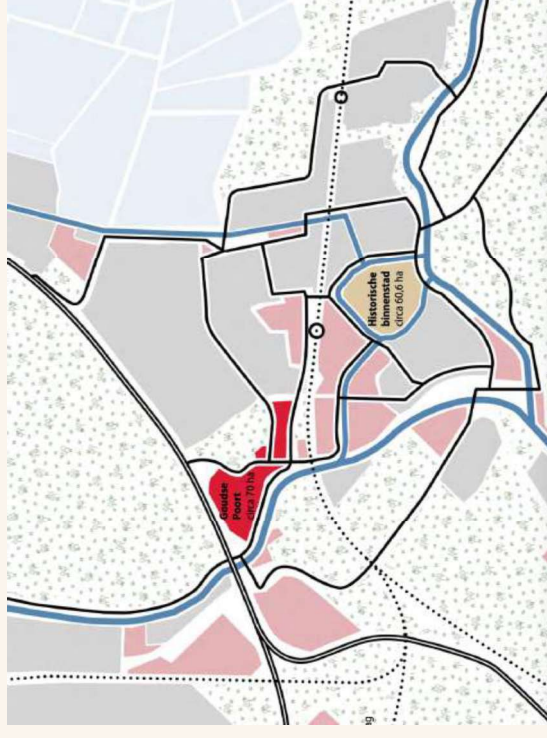
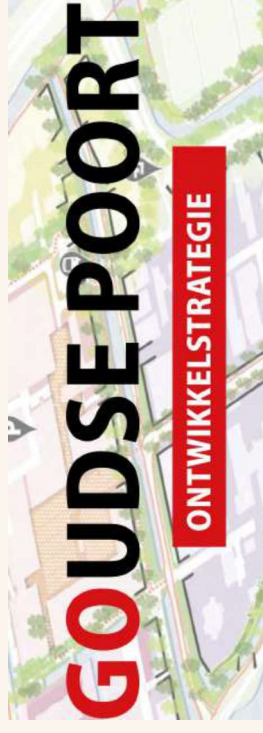
Conform de ontwikkelvisie wordt dan ook ingezet op een duurzaam, toekomstgericht en gemengd stedelijk milieu. De combinatie van de functies wonen, werken en ontspannen versterken elkaar op natuurlijke en locatie overstijgende wijze, waardoor het gebied zich ontwikkelt zoals geambieerd in de visie.

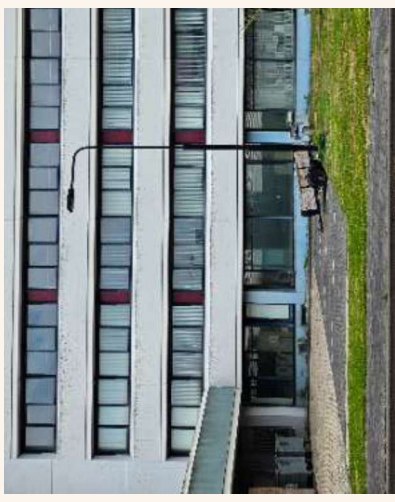
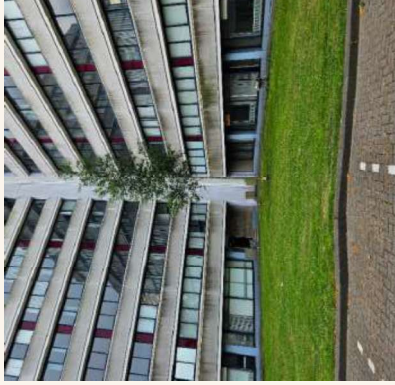
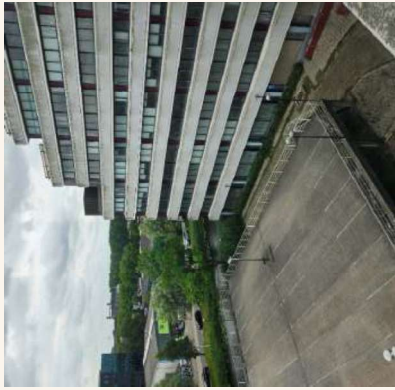
De nieuwe functies in het Goudse Poort Gebouw geven een krachtige impuls aan de centrumidentiteit van het gebied. Er ontstaat een dynamische omgeving waar de hele dag door leven is — van bedrijvigheid overdag tot ontmoeting en ontspanning in de avonden.

De combinatie van woon-, werk- en maatschappelijke/leisurefuncties brengt nieuwe energie in het gebied. Ze bevorderen sociale interactie tussen bewoners, bezoekers en werknemers en zorgen voor een aantrekkelijke, levendige omgeving met een divers aanbod aan voorzieningen. Dat komt niet alleen de leefbaarheid, maar ook de economische vitaliteit van de Goudse Poort ten goede.

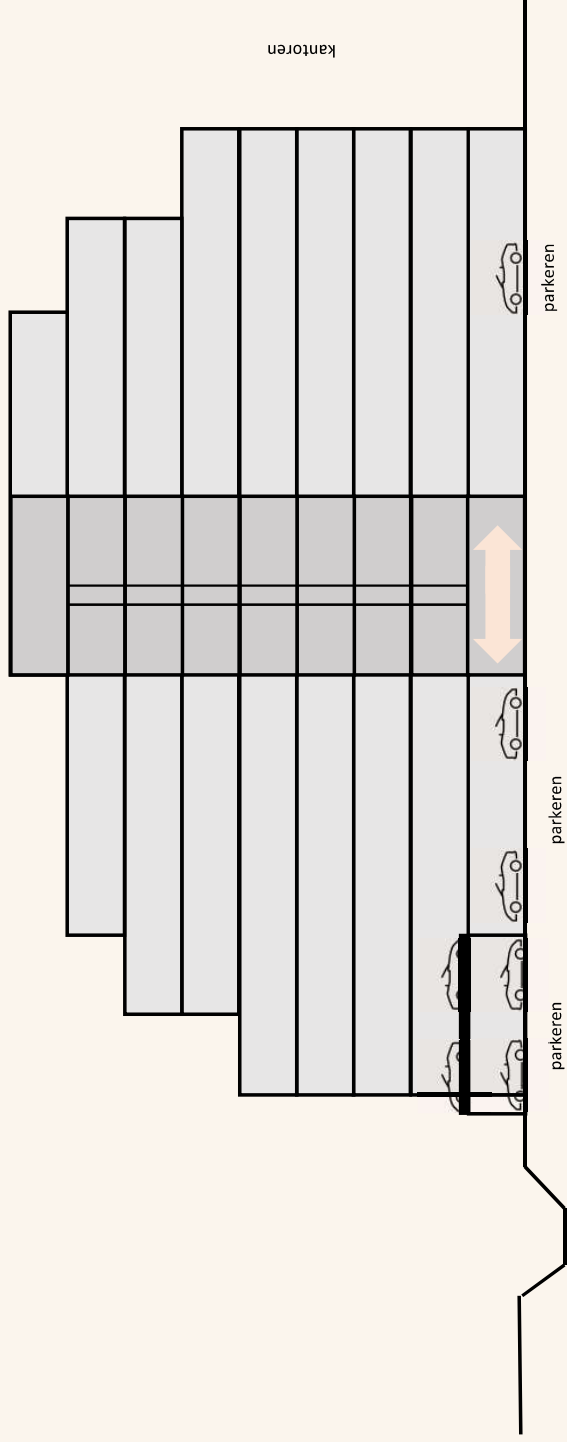
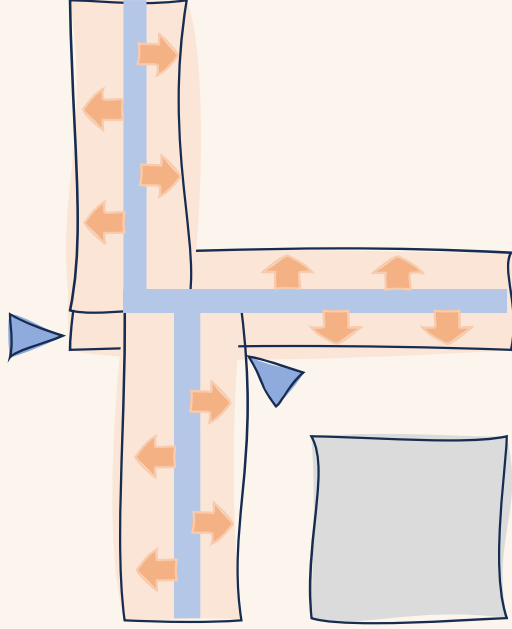


De verdere invulling van de nieuwe voorzieningen vindt plaats in nauw overleg met de gemeente en lokale belanghebbenden. Zo wordt gewaarborgd dat de ontwikkeling aansluit bij de wensen en behoeften van de omgeving en bijdraagt aan een sterk, samenhangend en aantrekkelijk hart van de Goudse Poort.





Huidige situatie, gesloten, in zichzelf
gekeerd gebouw



DE POORTMAKERS

"Revitalisatie tot multifunctioneel concept"

Huidige situatie pand

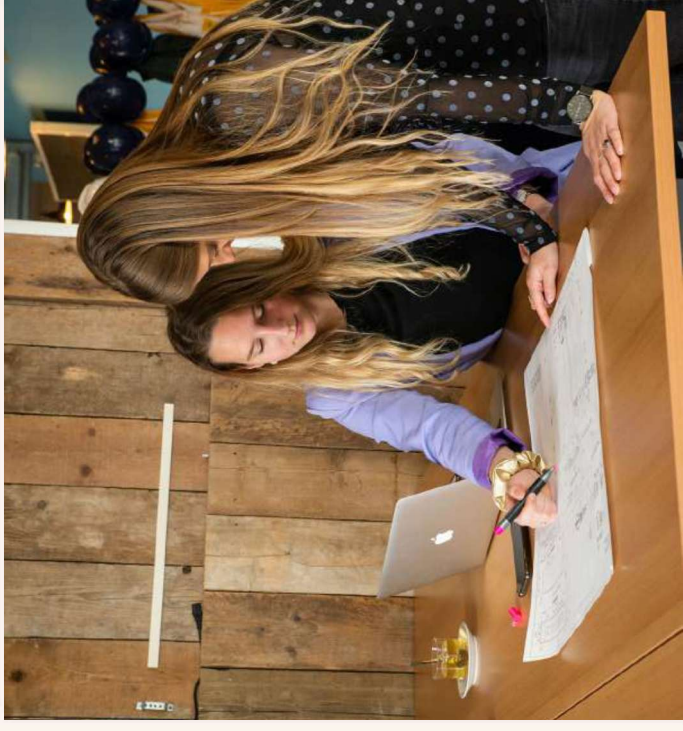
Mogelijkheden

Werken

Ontspannen

Wonen

Beheer



Visie op hoofdlijnen:

Levendige plint van 3 lagen met wonen erboven

Plint is bedrijfsmatig/dienstverlening

- Plint begane grond, 1^e en 2^e verdieping
- Werken, voorzieningen en ontspanning
- Dynamiek op maaiveld creëren
- Veel binding met de omgeving

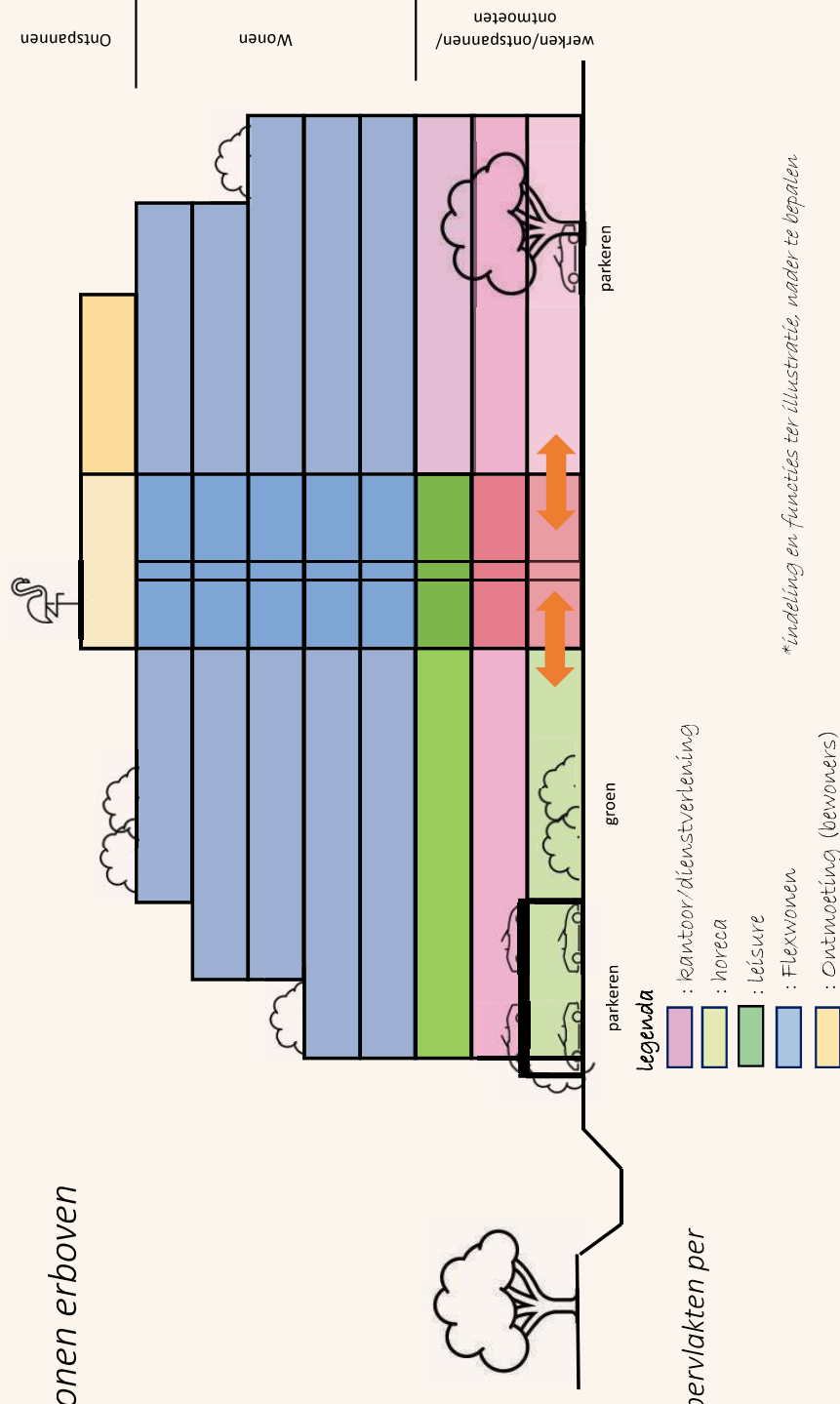
FlexWonen

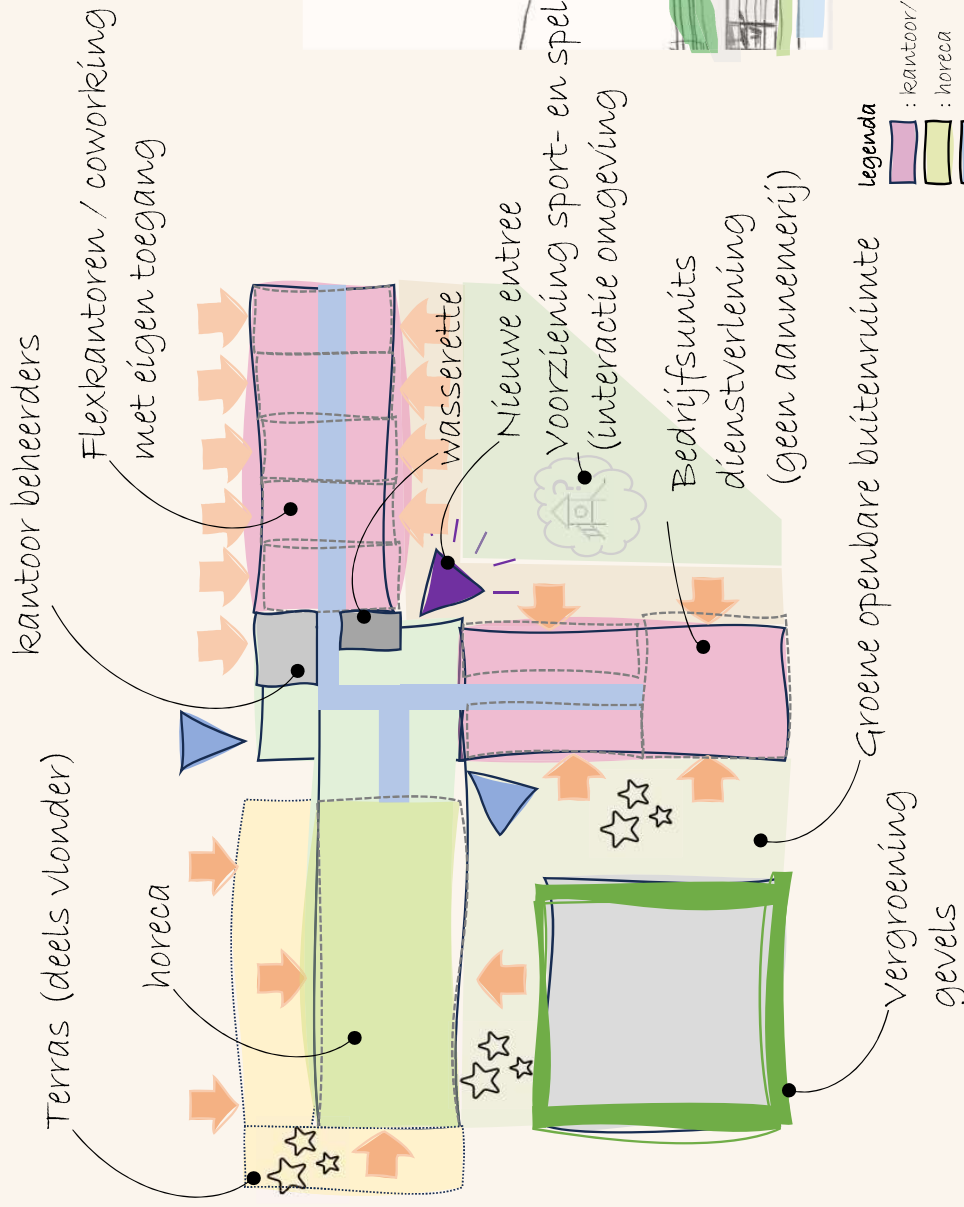
- 3^e verdieping en hoger

Bovenste verdieping

- Huiskamer met dakterrass

NB: concept indelingsplattegronden met oppervlakten per functie zijn bijgevoegd als **bijlage 2**





legenda

- : kantoor/dienstverlening
- : horeca
- : verkeersruimte

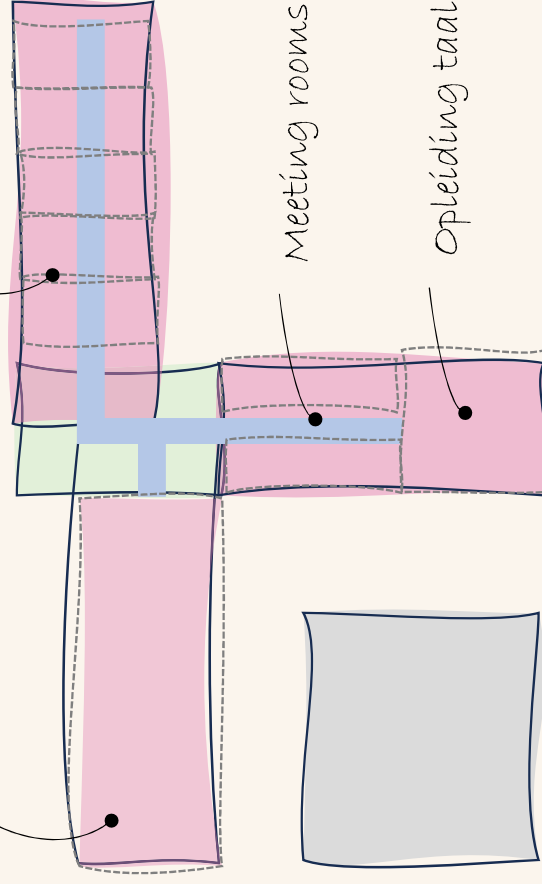
**indeling en functies ter illustratie, nader te bepalen*



vergroening terrein tussen gebouw en parkeerdeel.
Horeca met vlonder en open en levendige plint

Flexkantoren / Co working

School /
ICT academie



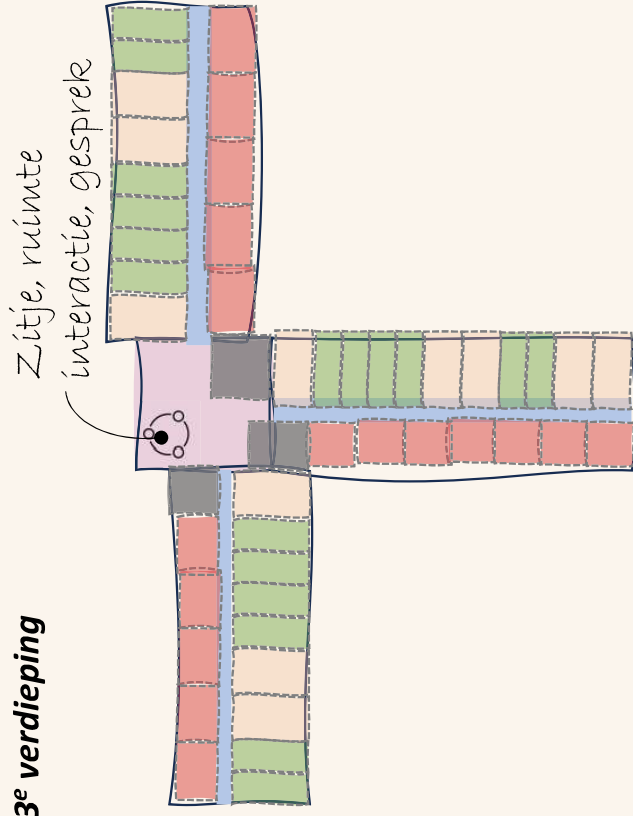
legenda

 : kantoor/dienstverlening

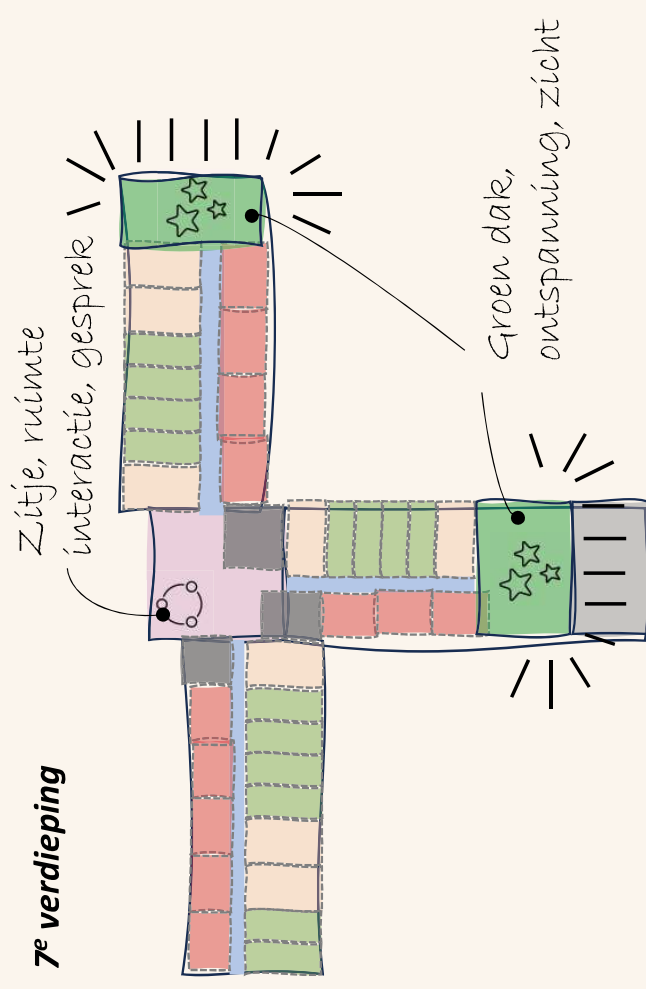
 : verkeersruimte

**indeling en functies ter illustratie, nader te bepalen*

3^e verdieping



7^e verdieping



legenda

-  : algemene verkeersruimte / interactie
-  : 2-kamer appartement, type F
-  : Studio, type G
-  : 2-kamer appartement, type E
-  : verkeersruimte
-  : Groen dak

**indeling en functies ter illustratie, nader te bepalen*



De appartementen

Het Flexwonen-concept in het Goudse Poort Gebouw biedt een breed scala aan zelfstandige woonmogelijkheden, afgestemd op de verschillende behoeften van bewoners. Zo ontstaat een inclusieve en levendige woonomgeving die inspeelt op de actuele vraag naar betaalbare en flexibele woningen.

De woonlagen bestaan uit een mix van **studio's**, **tweekamerappartementen** en **driekamerappartementen**. Daarmee is er plek voor uiteenlopende doelgroepen: van starters die hun eerste woning zoeken tot kleine huishoudens die behoefte hebben aan iets meer ruimte.

De volgende typen **zelfstandige** appartementen zijn voorzien. De indicatieve aantallen per verdieping zijn weergegeven in de tabel.

- Studio's TYPE G 26 m²
- 2-kamer appartement (M) TYPE E 36 m²
- 2-kamer appartement (L) TYPE F 50 m²
- 3-kamer appartementen TYPE N. 50 m²

In de plint op wordt een gezamenlijke wasserette voorzien.

Bewoners door middel van een elektronisch toegangscontrole en betaalsysteem gebruik maken van deze algemene voorzieningen. In de appartementen is geen wasmachine beschikbaar. Dit stimuleert het naar buiten treden, sociale controle en interactie tussen bewoners.

VERDIEPING	Studio TYPE G (26 m ²)	2-kamer appartement TYPE E (36 m ²)	2-kamer appartement TYPE F (50 m ²)	3-kamer appartement TYPE N (50 m ²)
3 ^e verd.	18 stuks	17 stuks	11 stuks	-
4 ^e verd.	18 stuks	17 stuks	11 stuks	-
5 ^e verd.	18 stuks	14 stuks	9 stuks	1 stuk
6 ^e verd.	14 stuks	9 stuks	16 stuks	-
7 ^e verd.	11 stuks	8 stuks	12 stuks	-
8 ^e verd.	4 stuks	7 stuks	8 stuks	-
SUBTOAAL	83 stuks	72 stuks	67 stuks	1 stuk
TOTAAL				223 stuks

DE POORTMAKERS

"Revitalisatie tot multifunctioneel concept"

Huidige situatie pand

Mogelijkheden

Beheer

