

# Annotatie

Van: L.J.E. Blomen en C.C. van der Sar (commissiegriffier)  
Telefoon: 06 4329 6393  
E-mail: [lje.blomen@griffie.rotterdam.nl](mailto:lje.blomen@griffie.rotterdam.nl)  
Ons kenmerk: 26bb004835  
Datum: 15 juni 2026

Aan: Commissie Bouwen & Wonen  
Betreft: Projectambitiedocument Twentestraat (Hart van Zuid)  
Vergadering: 1 juli 2026

## Over de bespreking

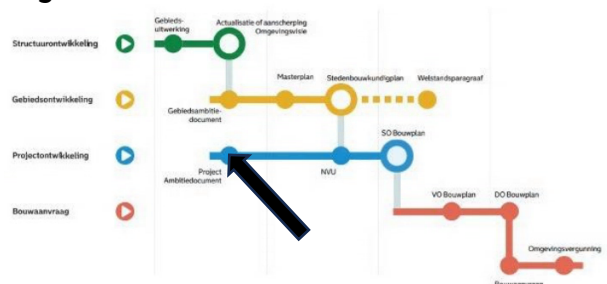
Doel	Voor ligt het Raadsvoorstel om het Projectambitiedocument Twentestraat (Hart van Zuid) vast te stellen. Het doel van de bespreking is om te adviseren over de besluitvorming rondom dit projectambitiedocument conform het besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen.
Wijze van bespreking	U bespreekt het raadsvoorstel met wethouder Zeegers (Bouwen en Wonen).
Stukken	Te bespreken: <ul style="list-style-type: none"><li>• Raadsvoorstel Projectambitiedocument Twentestraat (Hart van Zuid) (26bb004270) met de volgende bijlage: Projectambitiedocument Twentestraat (26bb004271)</li></ul>
Vervolg	Na bespreking adviseert u over de verdere besluitvorming. Indien u het raadsvoorstel rijp acht voor raadsbehandeling, kan dit plaatsvinden in de raad van 16 juli 2026. Dit kan als hamerstuk, tweeminutendebat of regulier debat.

## Context

- De voorgestelde herontwikkeling van de Twentestraat is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid.
- Voorgesteld wordt de eerste drie leegstaande kantoortorens aan de Twentestraat (fase 1) te slopen en te herontwikkelen tot woningen (mix van appartementen en studentenwoningen, door ontwikkelaar Sustay), dit in het licht van de woningbouwopgave en de versterking van Hart van Zuid als centrumgebied. Op termijn is beoogd om in fase 2 (Strevelsweg) drie nu nog in gebruik zijnde kantoorpanden te herontwikkelen.
- Het programma omvat 763 woningen (441 studentenwoningen en 322 appartementen) waarvan 603 huurwoningen en 160 koopwoningen. In welk segment de woningen vallen wordt niet vermeld. Voorts zijn in de plint commerciële ruimtes voorzien en een aantal collectieve ruimtes.

## Fase besluitvormingsmodel ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Rotterdam

- 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.



### **Mogelijke aandachtspunten**

- In het raadsvoorstel staat dat het plan strijdig is met het kwaliteitsbeleid voor studentenhuisvesting vanwege het geringe aantal onzelfstandige woningen. Het college is echter positief over de kwaliteit van dit plan bestaande uit zelfstandige studentenwoningen en een aantal friendswoningen met algemene ruimtes waar studenten kunnen samenkomen. In het bijgevoegde projectambitiedocument Twentestraat ([26bb004271](#)) wordt uitsluitend gemeld dat er studentenwoningen komen maar niet in welke vorm.
- Het betreft een particuliere ontwikkeling waarbij de inzet vanuit de gemeente wordt doorbelast aan de ontwikkelaar.
- Over de verdeling van de kosten en het beheer van de passerelle (de huidige loopbrug van winkelcentrum Zuidplein naar het Ikazia ziekenhuis) moeten nog aanvullende afspraken worden gemaakt.
- De kosten voor het herinrichten van het openbaar gebied rond het complex wordt naar rato in rekening gebracht bij de ontwikkelaar.
- Over de herprofilering van de Strevelsweg moet nog besluitvorming plaatsvinden aangezien hiervoor geen geld is opgenomen in de robuuste kern van de Uitvoeringsstrategie Omgevingsvisie.

### **Overige relevante informatie**

- [Koers op Zuid 2040](#)
- Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkelingen: [Presentatie inwerksessie 21 april 2026](#)