Rotterdam

Stedenbouw & verdichting.



30 september 2026.

Mattijs van Ruijven

© MvR.

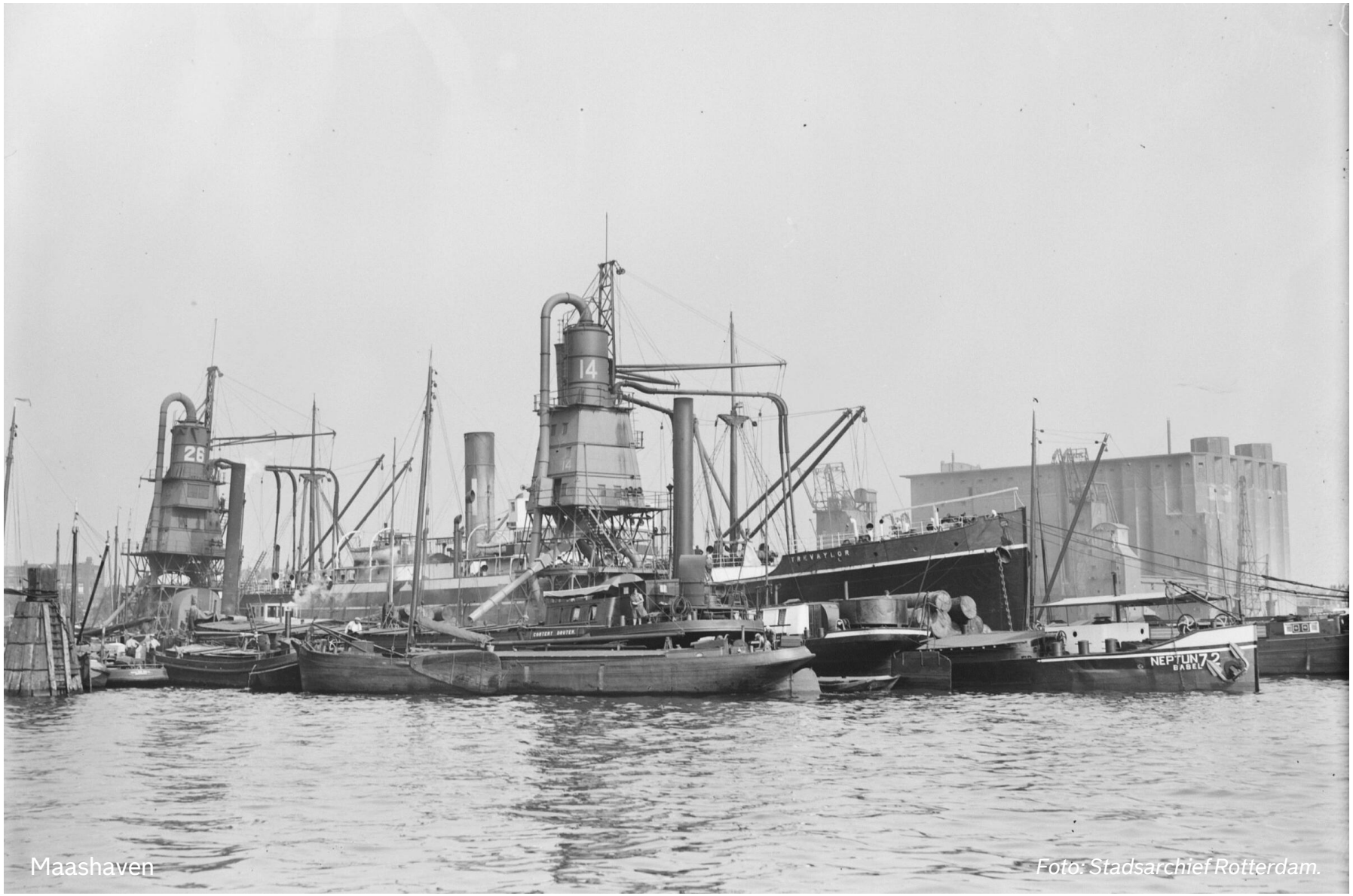
Stedenbouw en verdichting in Rotterdam.

Opzet presentatie:

1. Waar komen we vandaan?
2. Huidige kaders en ontwikkelingen
3. Hoe werken we aan de stad
4. Voorbeelden
5. Optoppen en beter benutten



1. Rotterdam – Moderne haven.



Maashaven

Foto: Stadsarchief Rotterdam.

Stadsontwikkeling, gemeente Rotterdam.

Rotterdam – Moderne stad.



Coolsingel in 1939.

Foto: Stadsarchief Rotterdam.

Vooroorlogs Rotterdam:

Aanleg boulevards, doorbraken en grote gebouwen.

Rotterdam – Wederopbouw.



Binnenstad na 14 mei 1940.

258 hectare verwoest

850 mensen overleden

80.000 mensen dakloos.

Stadsontwikkeling, gemeente Rotterdam.

Rotterdam – wederopbouw, stadsuitbreiding



Lotte Stam-Beese, structuurschets ROCA (Rotterdam-Oost /Capelle aan den IJssel) studies, 1960.

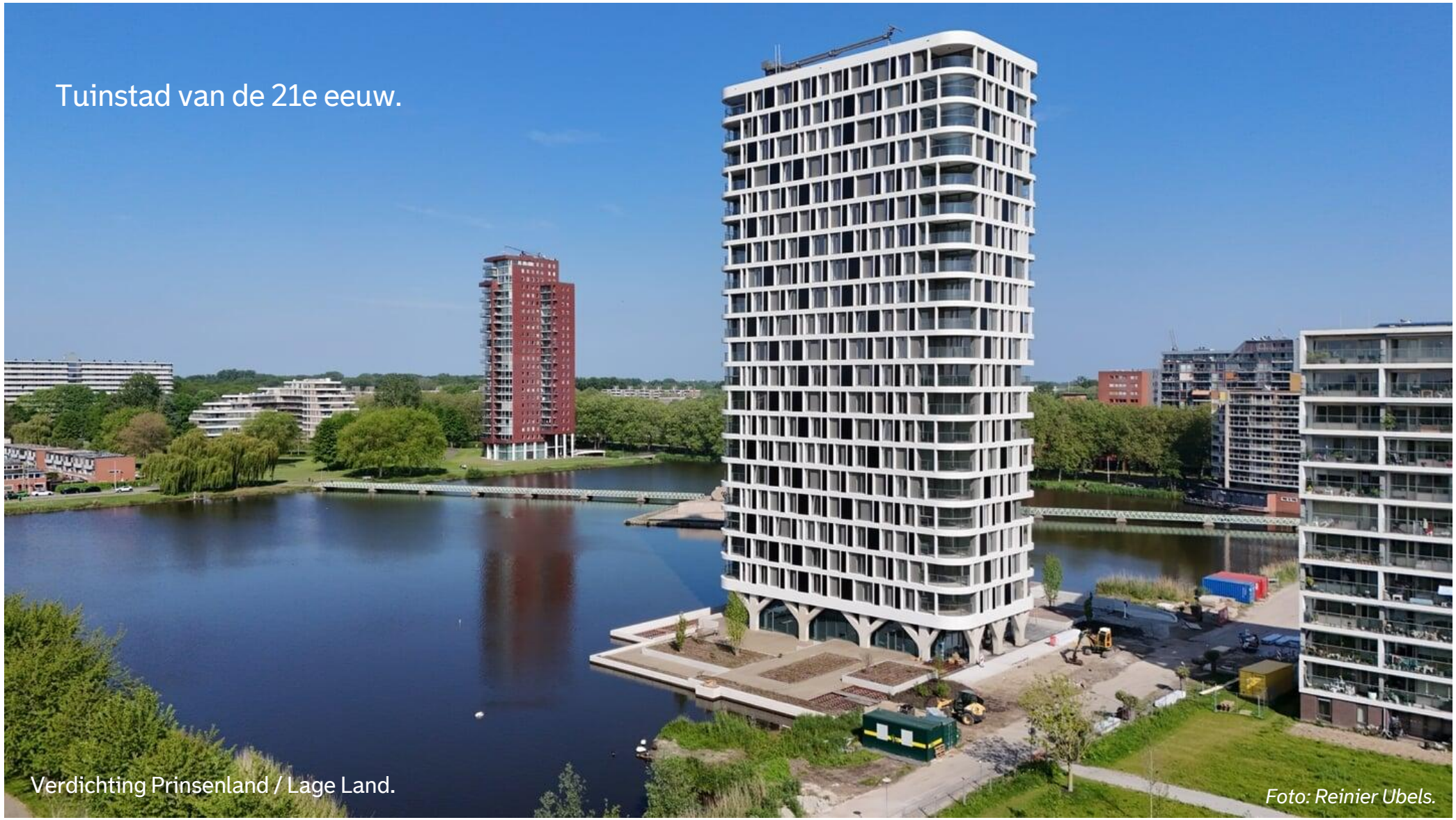


Lage Land omstreeks 1971.

Foto: Ary Groeneveld, Stadsarchief Rotterdam.

Stadsontwikkeling, gemeente Rotterdam.

Rotterdam – wederopbouw, stadsuitbreiding



Stadsontwikkeling, gemeente Rotterdam.

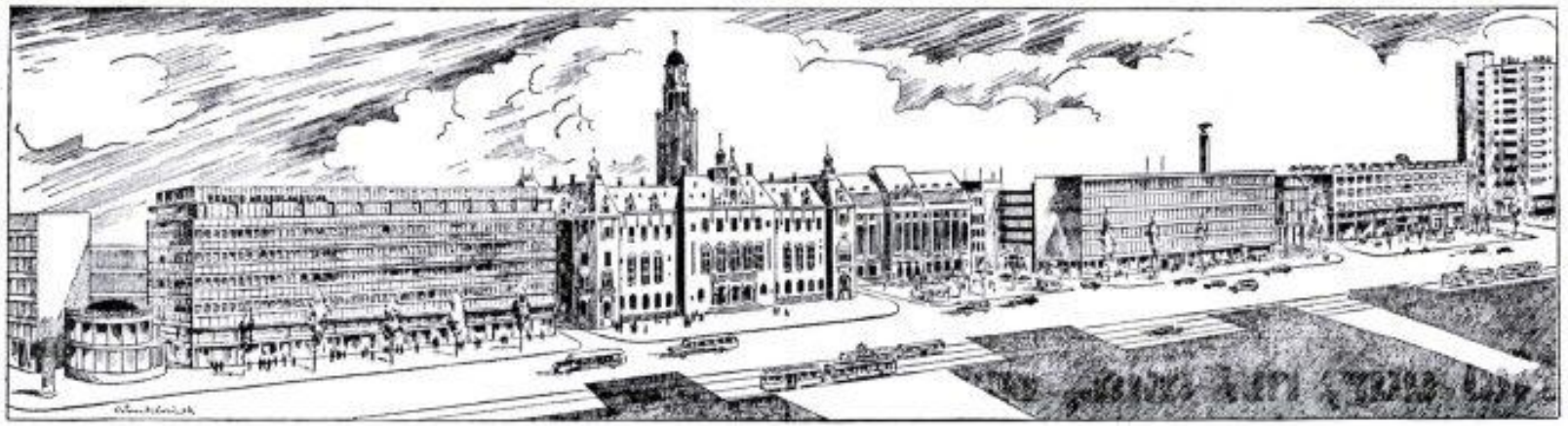
Rotterdam – Wederopbouw, ‘city vorming’.



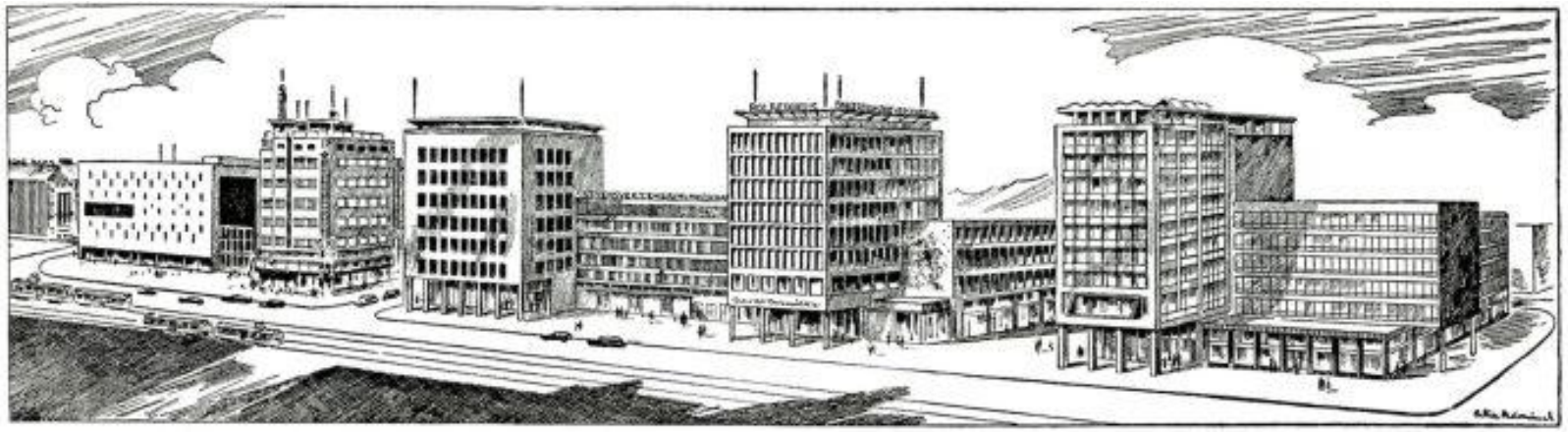
Coolsingel in 1962.

Foto: Stadsarchief Rotterdam.

Rotterdam – Wederopbouw.



Oostgevel van de Coolsingel met de karakteristieke dubbele rooilijn (getekend door Octave de Coninck).



Westgevel van de Coolsingel met de karakteristieke dubbele rooilijn (getekend door Octave de Coninck).

Beelden: Hier Rotterdam 1955.

Rotterdam – Voortbouwen op de principes.



Architect: Nudus.

Beeld: Edge Rotterdam.

Rotterdam – Wederopbouwstad



Protest tegen snelweg op plek van de Rotte.

Foto: Stadsarchief Rotterdam.

De Rotte is er nog.



Bocht in de Rotte, Crooswijk.

Foto: Rene Castelijn

Stadsontwikkeling, gemeente Rotterdam.

Rotterdam – Stadsvernieuwing, bouwen voor de buurt.



Rechthuislaan - Katendrecht, 2018.

Foto: HP architecten.

Stadsontwikkeling, gemeente Rotterdam.

Rotterdam – Stadsvernieuwing, bouwen voor de buurt.



Stadsontwikkeling, gemeente Rotterdam.

Rotterdam – Stadsvernieuwing, bouwen voor de buurt.

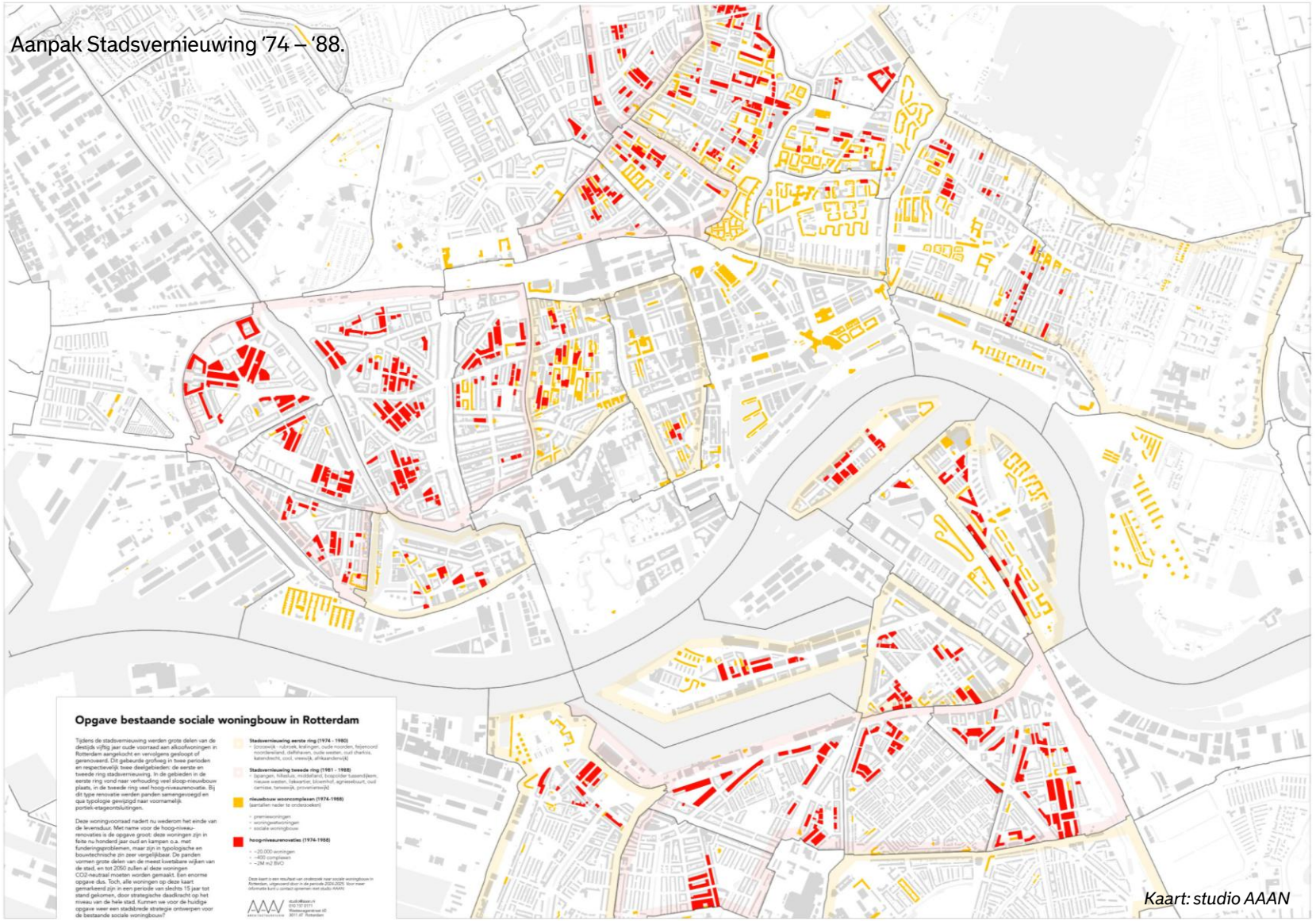


Frederiksplein – Crooswijk, jaren ’80.

Foto: onbekend.

Stadsontwikkeling, gemeente Rotterdam.

Rotterdam – Stadsvernieuwing.



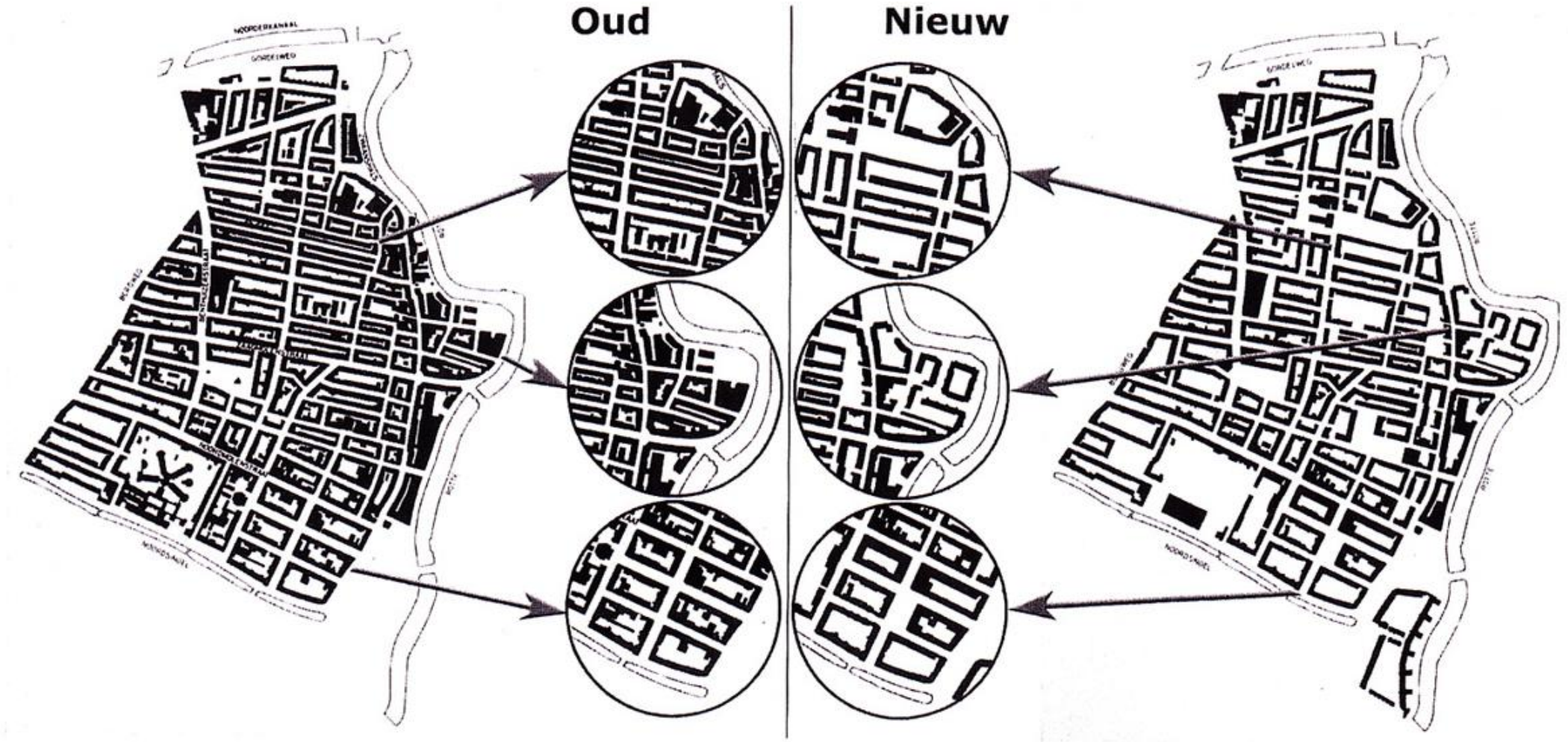
Stadsvernieuwing:
Met strategische stedelijke aanpak in 15 jaar ongeveer 50.000 woningen aangepakt (renovatie + nieuwbouw).

Legenda:

- hoog niveau renovatie ‘74 – ‘88
- nieuwbouw stadsvernieuwing ‘74 – ‘88

® Data aanpak tijdens periode Stadsvernieuwing.

Rotterdam – Stadsvernieuwing.

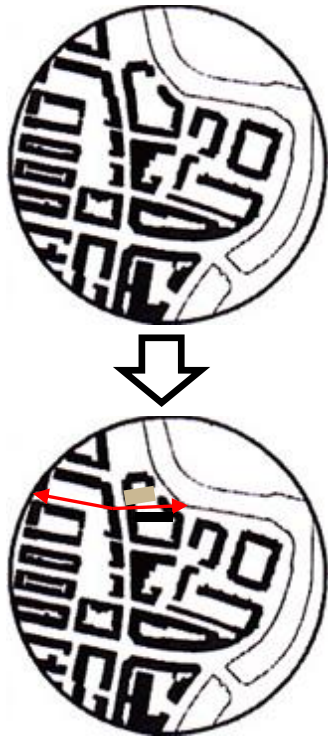


Veranderingen van de stedenbouwkundige structuur als gevolg van de stadsvernieuwing; bouwblokken kogpon 4/Reno 1B+C, Rottebocht/Wolstraat 2 en Erasmuskwartier waaronder EKWA 1+2

Stadsontwikkeling, gemeente Rotterdam.

Rotterdam – Stadsvernieuwing.





Stadsontwikkeling, gemeente Rotterdam.

Verbinden van noord en zuid.


Kop van Zuid, 1996


2021

Stadsontwikkeling, gemeente Rotterdam.

Rotterdam – Kop van Zuid.



Stadsontwikkeling, gemeente Rotterdam.

Rotterdam – Nesselande.



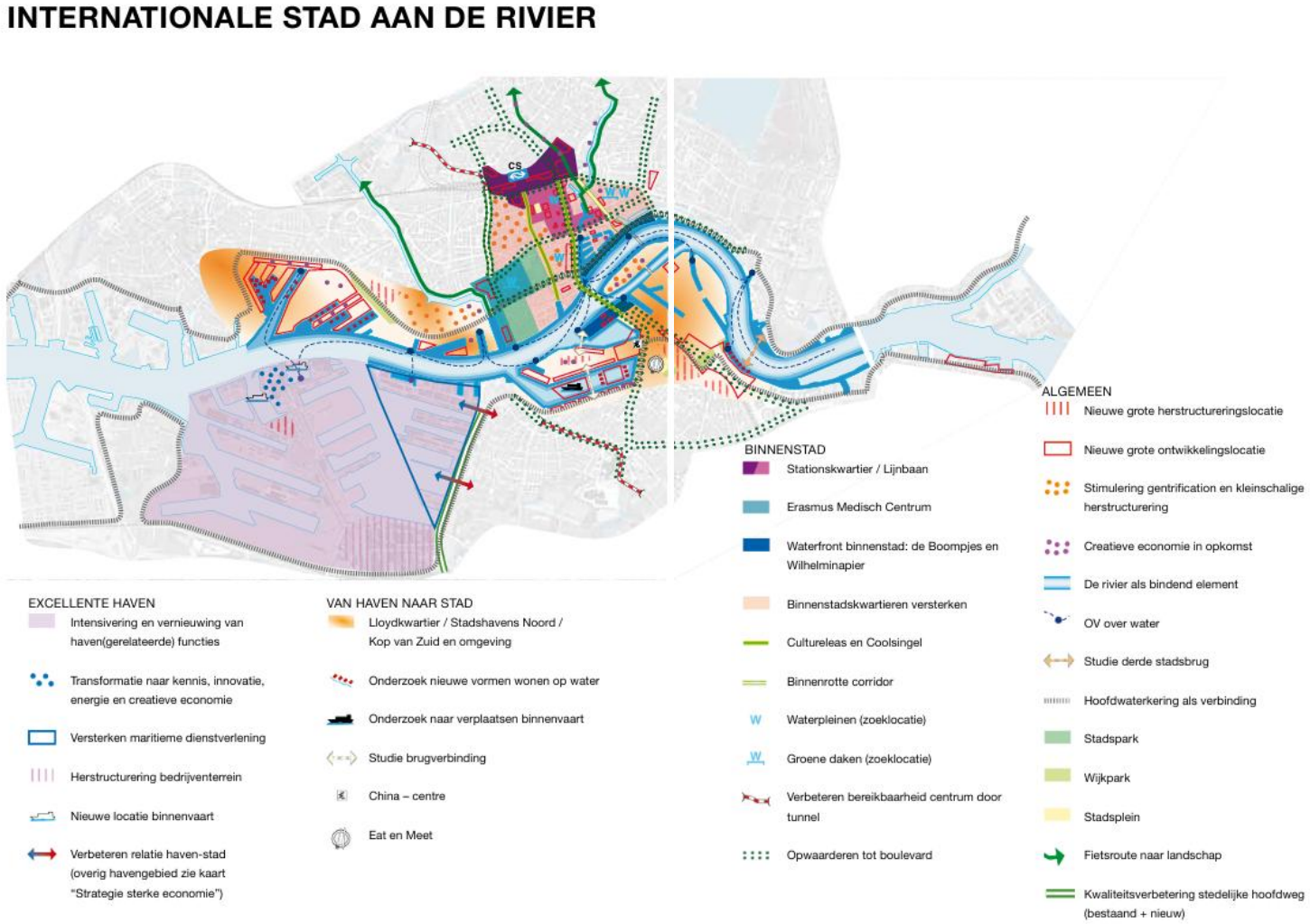
Common Green – Nesselande, 2024.

Foto: Van Omme & De Groot.

Stadsontwikkeling, gemeente Rotterdam.

Stadsvisie 2007 – verdichten bestaande stad.





Vastgesteld door de raad: november 2007.

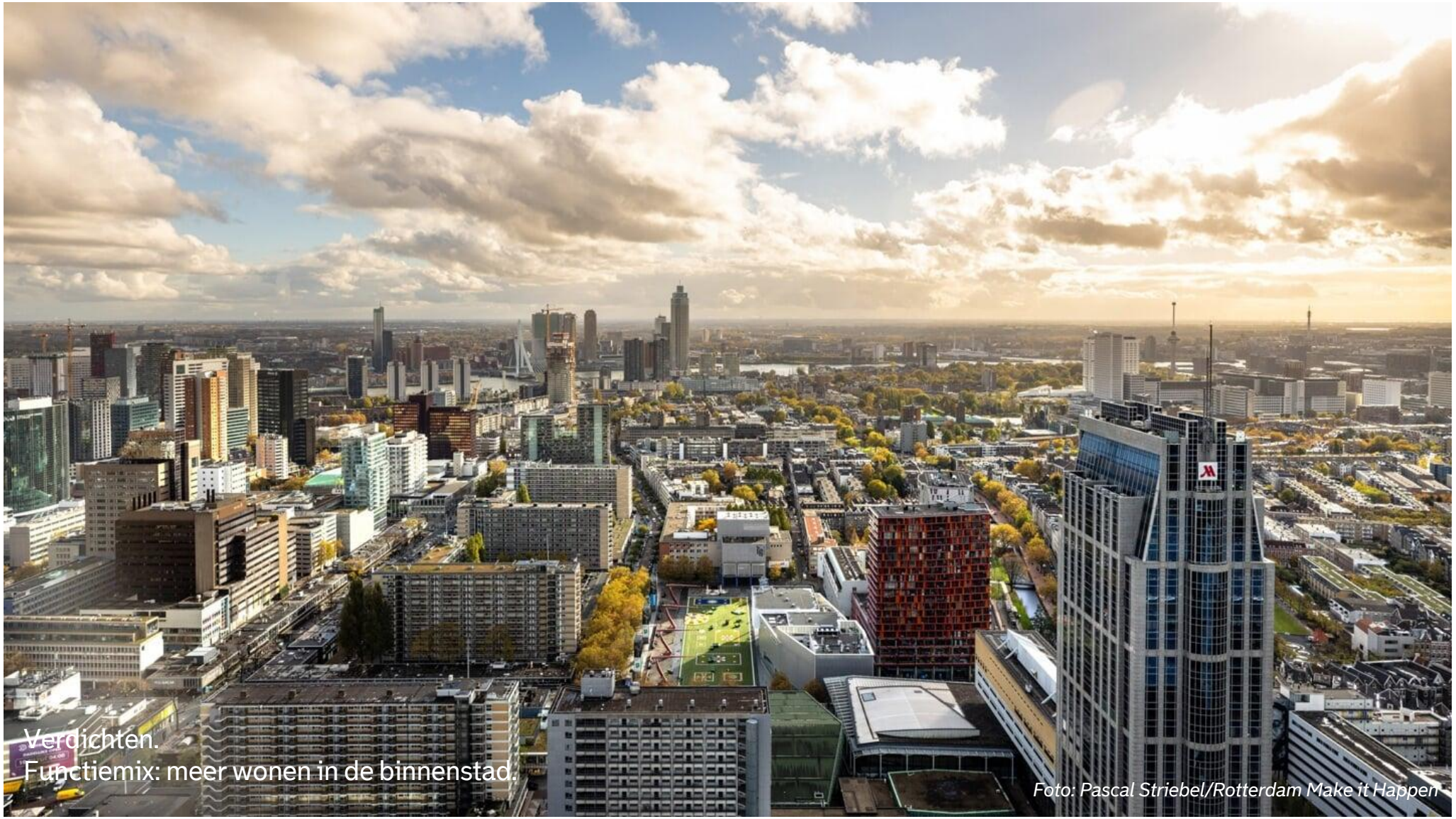
Stadsvisie 2007 – binnenstad als city lounge.



Witte de Withstraat, 2022.

Foto: wdwkwartier.nl

Stadsvisie 2007 – binnenstad als city lounge.



Bouwen voor gezinnen – sociale stijgers.



Grondgebonden woningen – Walhallalaan, Katendrecht.

Foto: Arends Foto bv.

Stadsontwikkeling, gemeente Rotterdam.

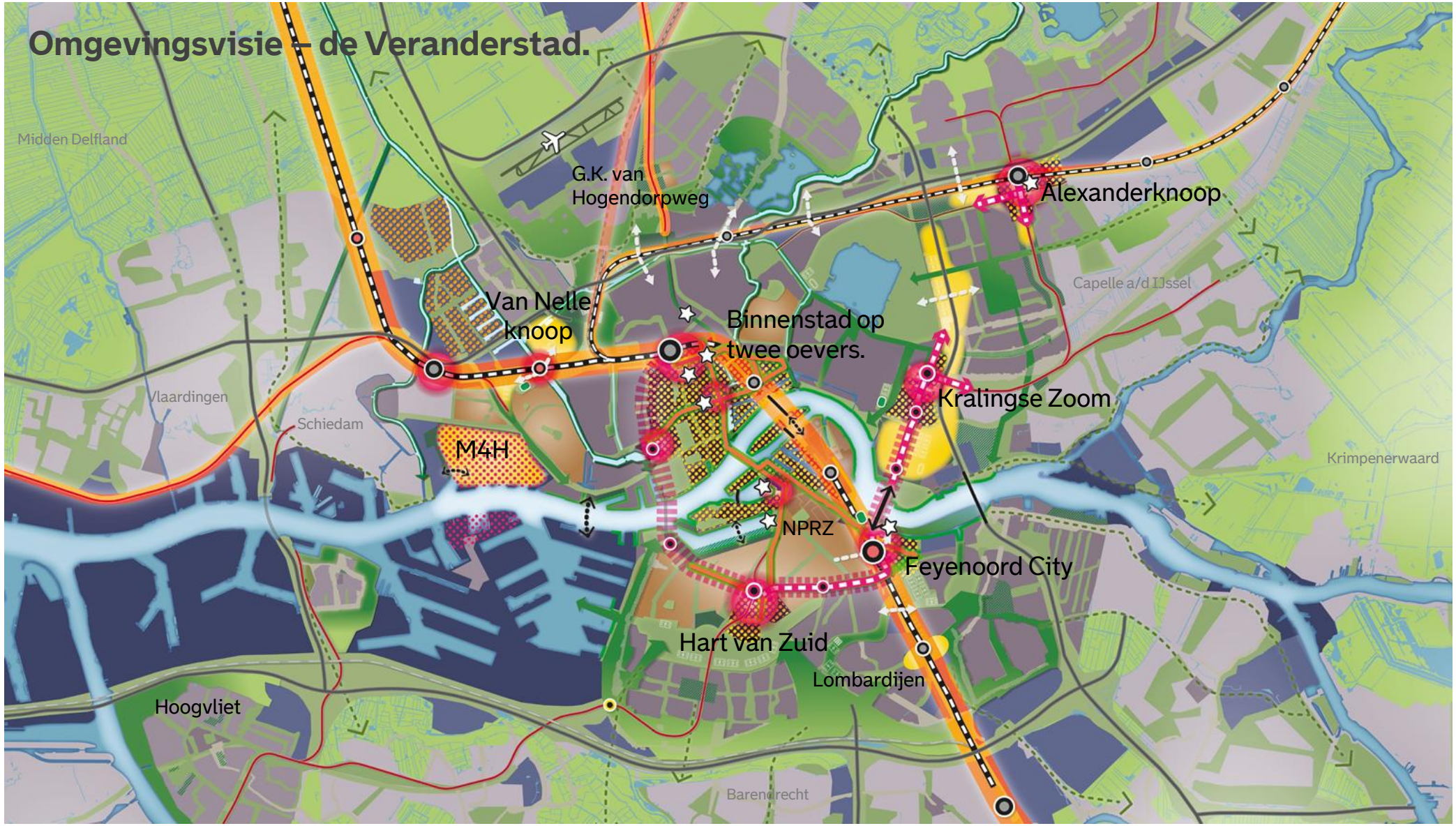
Maat en schaal van de plek.



Schaal haven – Havenkwartier, Katendrecht.

Stadsontwikkeling, gemeente Rotterdam.

2. Kaders en ontwikkelingen.



Stadsontwikkeling, gemeente Rotterdam.

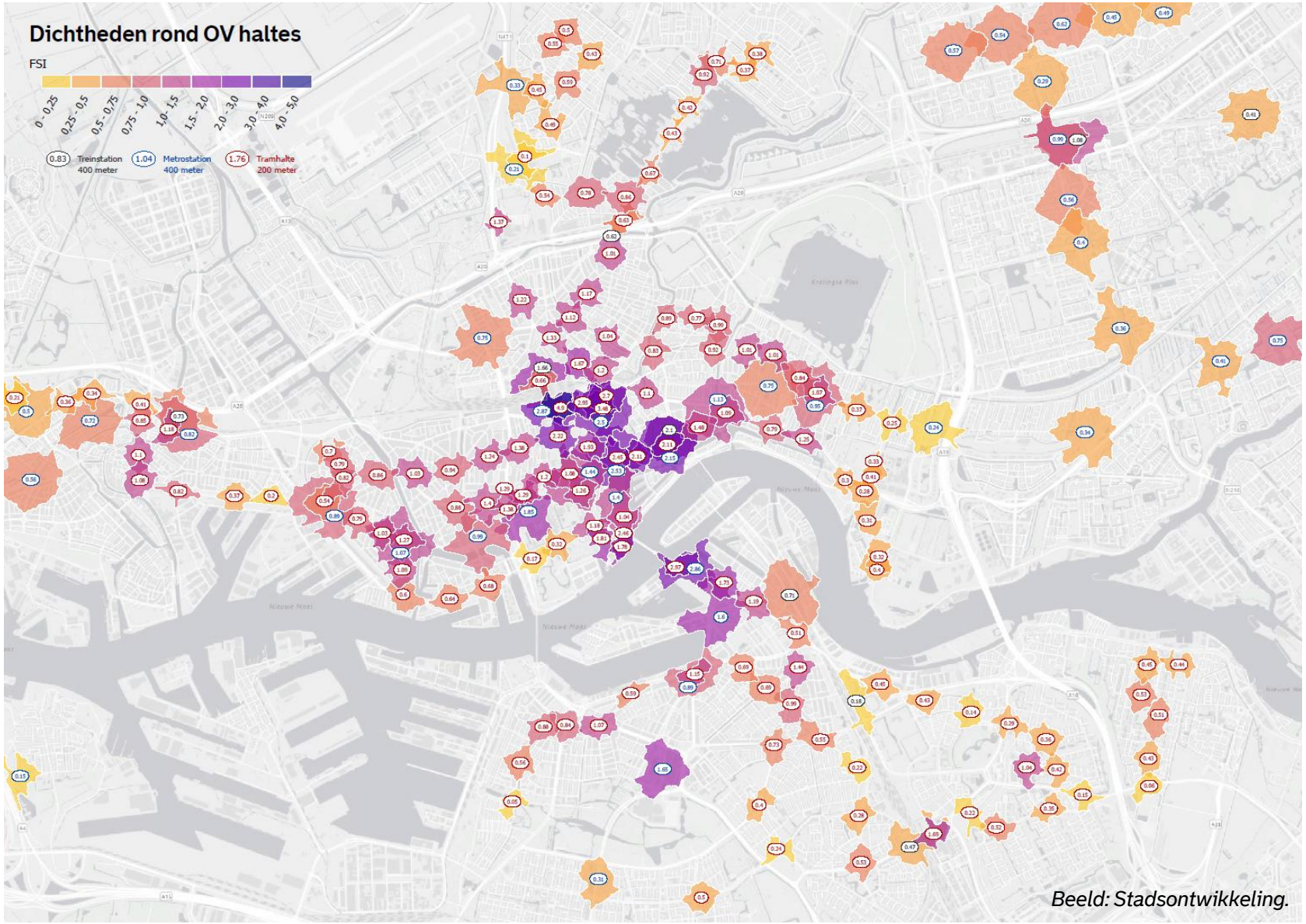
Verstedelijken en verbinden.



Little C, Tuchinskipark - Coolhaven.

Foto: Francisco van Jole.

Verdichten nabij OV knooppunten.



Beeld: Stadsontwikkeling.

Stadsontwikkeling, gemeente Rotterdam.

Omgevingsvisie – kiezen voor Goede groei.



1.

We doen het samen met mensen en partijen uit de stad.



2.

Bestaande identiteit versterken.



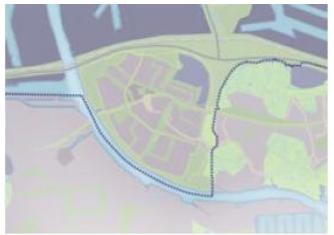
3.

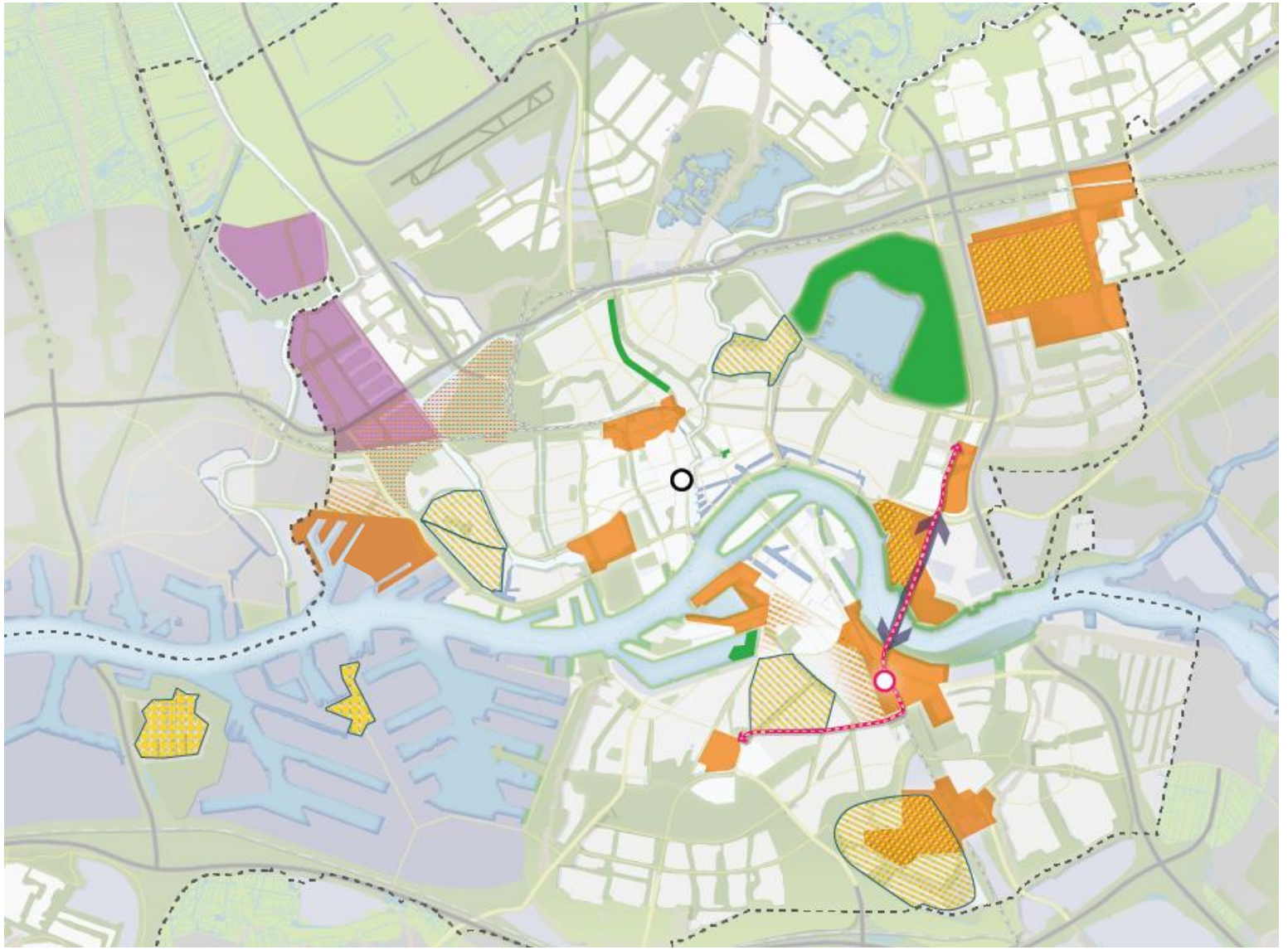
Integraal met behulp van 5 perspectieven.

Uitvoeringsstrategie Omgevingsvisie.









Grote gebiedsontwikkeling

- Grote gebiedsontwikkeling
- Voorbereiding Station Van Nelle
- Wijk binnen grote gebiedsontwikkeling

Wijkontwikkeling plus

- Wijkontwikkeling plus
- Profiterend van grote gebiedsontwikkeling

Stedelijke projecten & programma's

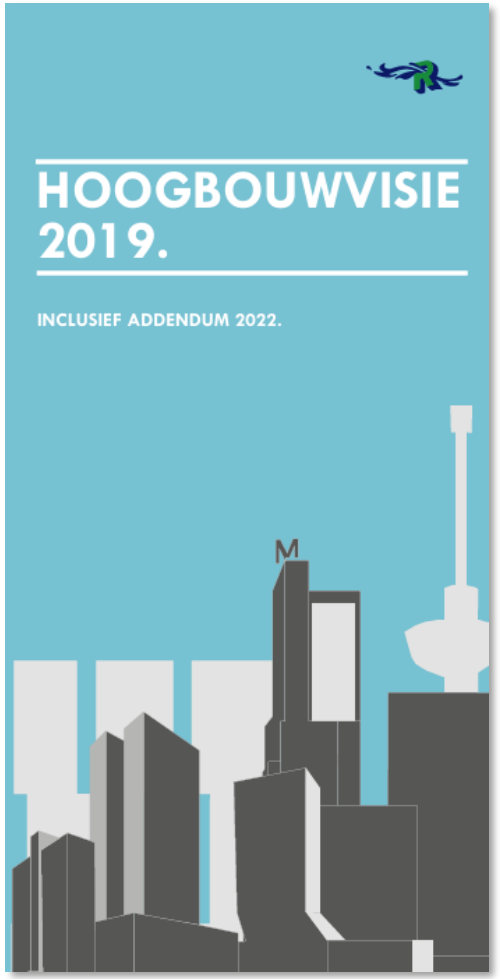
- Programma kleine kernen
- Spaanse Polder
- Groenprojecten:
  - Kwaliteitsimpuls Kralingse Bos
  - Nelson Mandelapark
  - Hofbogenpark
- Stadsbrug en OV
- Metrostation Beurs

Nog geen exacte locatie bepaald

- 150 kV station
- Rotterdamse Waterzuiveringsinstallatie
- Programma luchtkwaliteit
- Campusontwikkeling

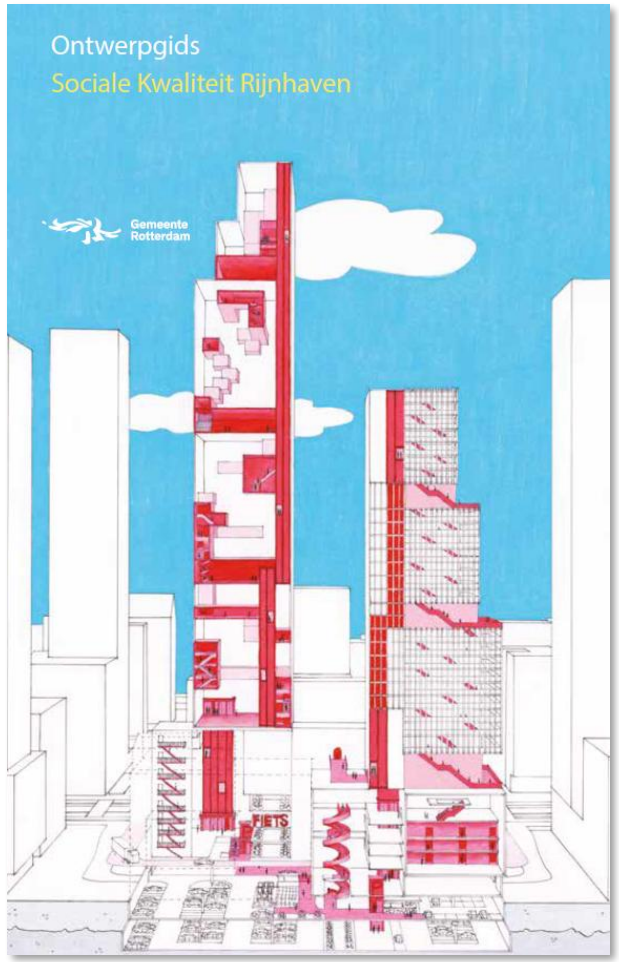
Stadsontwikkeling, gemeente Rotterdam.

Hoogbouwbeleid.



Hoogbouwzones in Rotterdam.





Stadsontwikkeling, gemeente Rotterdam.

Demografie verandert in Rotterdam.

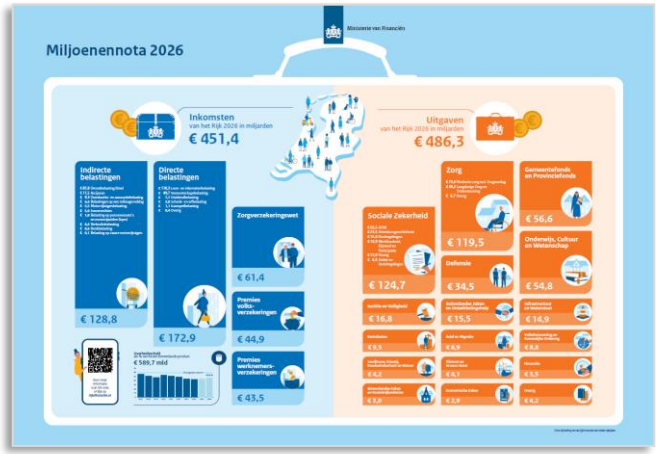


Realiteit van vandaag.

Sociale Zekerheid	124,7	+ 9,8
Zorg	119,5	+ 4,9
	244,2 miljard	**+ 14,7**

Volkshuisvesting en RO	8,8	- 0,1
Klimaat en Groene groei	4,1	+ 0,5
Economische zaken	2,9	- 0,3
IenW	14,9	+ 0,8
	30,7 miljard	**+ 0.9**

Cijfers 2026 per ministerie t.o.v. 2025.



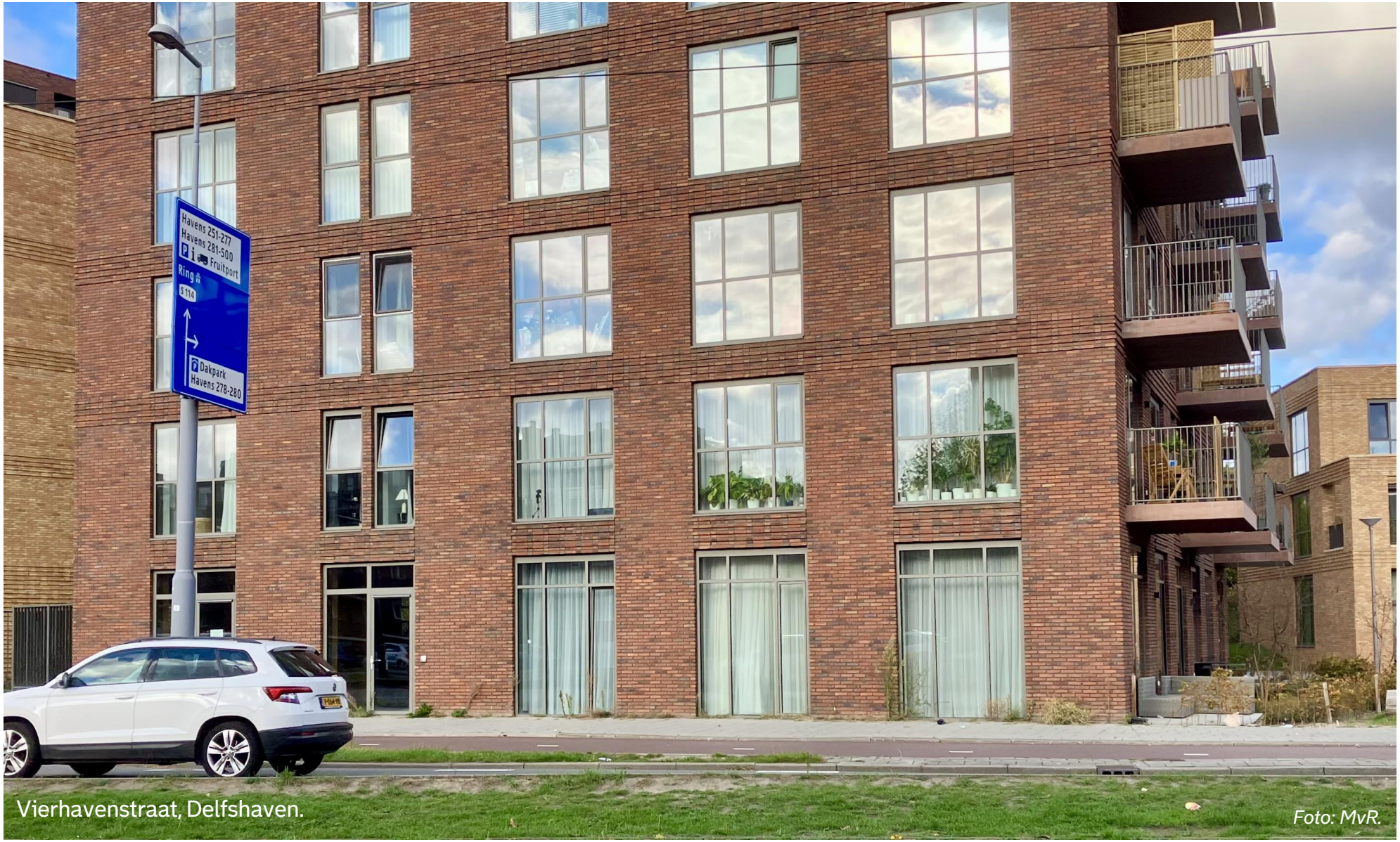
© Rijksbegroting 2026 per ministerie.

Stad op ooghoogte.



Wijnhaven, Maritiem District.
Barcode Architects.
Foto: MvR.

Stad op ooghoogte – uitdaging plint.



Vierhavenstraat, Delfshaven.

Foto: MvR.

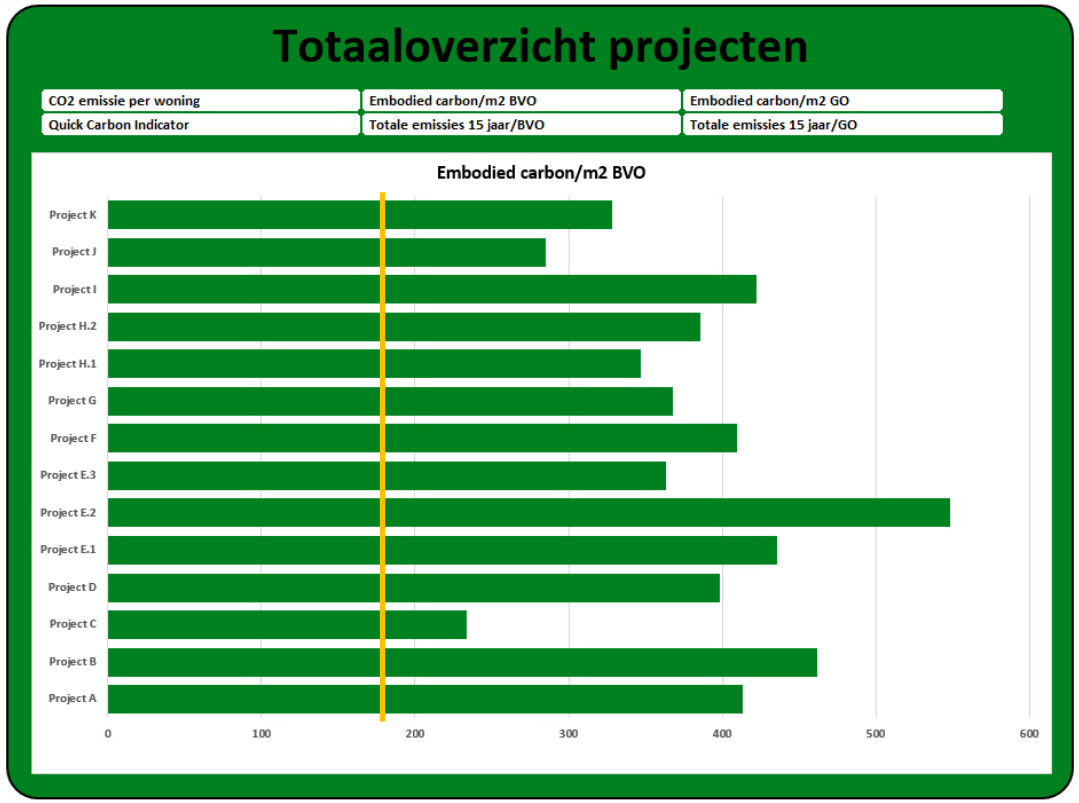
Omgang met cultuurhistorie.

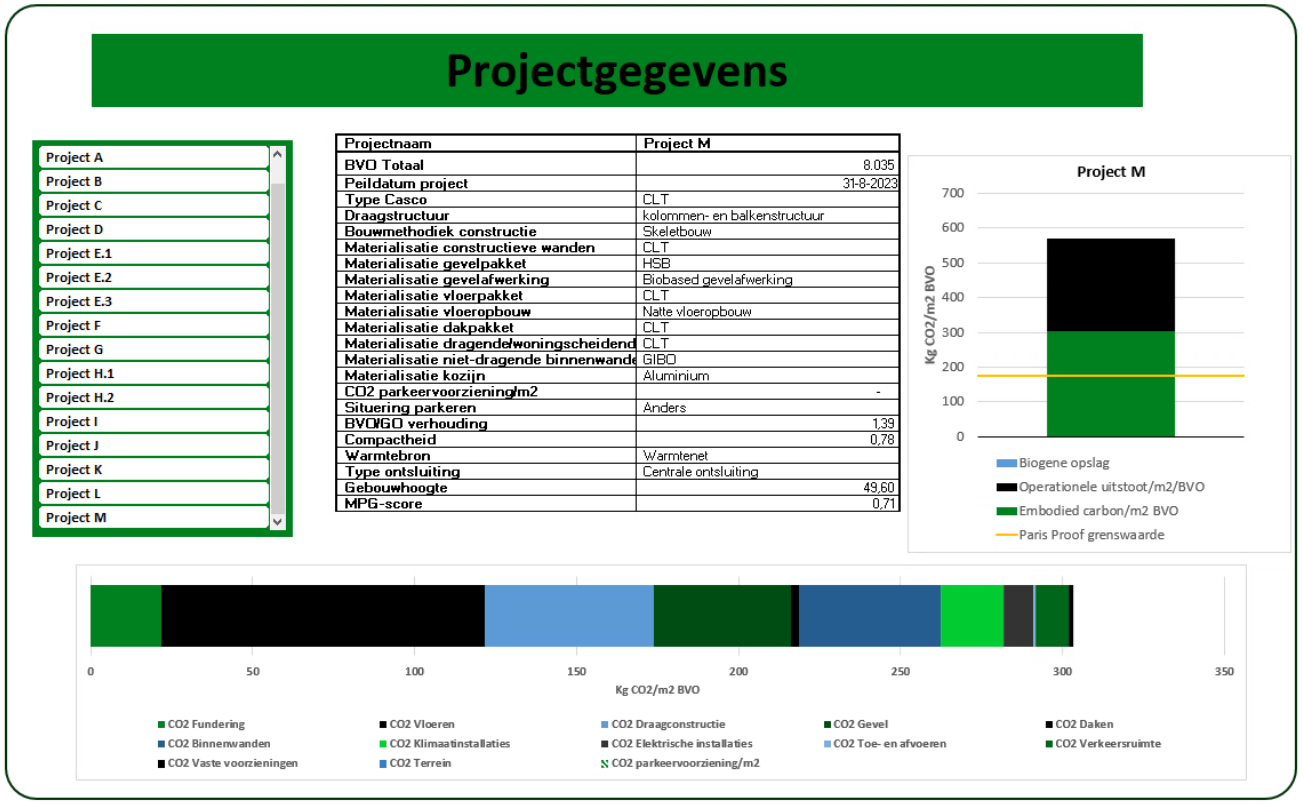


Patrimonium's hof, Bloemhof – HEF wonen.

Foto: MvR.

Duurzaam doorbouwen – Paris proof, tenzij.





Doorrekenen van projecten – leren, meten, doen.
Klimaat-academie.

© Stadsontwikkeling Rotterdam.

Impact klimaatverandering wordt groter.



Vergroenen – meer, beter, verbonden.



Driehoekspark, Tussendijken - Delfshaven.

Foto: David Rozing.

Stad in de delta.



Uitdaging: omgang uitgiftepeil nieuwbouw en bestaand.

Foto: Aiste Rakauskaite.

Stadsontwikkeling, gemeente Rotterdam.

3. Hoe werken we aan de stad.

Stedenbouw in de praktijk.

Stad is niet de optelsom van losse projecten.

Laag van project én laag van de wijk en de stad.

Stedenbouw gaat ook over beleving en verhalen.

Denken aan korte en lange termijn.

Koppeling met andere vraagstukken (ruimtelijk vertalen).

Tussentijd, morgen al een stapje beter.

De stad is nooit af; flexibiliteit in plannen, kwaliteit bewijst zich.

Inzichten veranderen (wederopbouw, stadsvernieuwing, ...).

We bouwen voor mensen; menselijke maat centraal.

Versterken identiteit van de wijk.



Stadsontwikkeling, gemeente Rotterdam.

Versterken identiteit en ruimte voor verbetering.



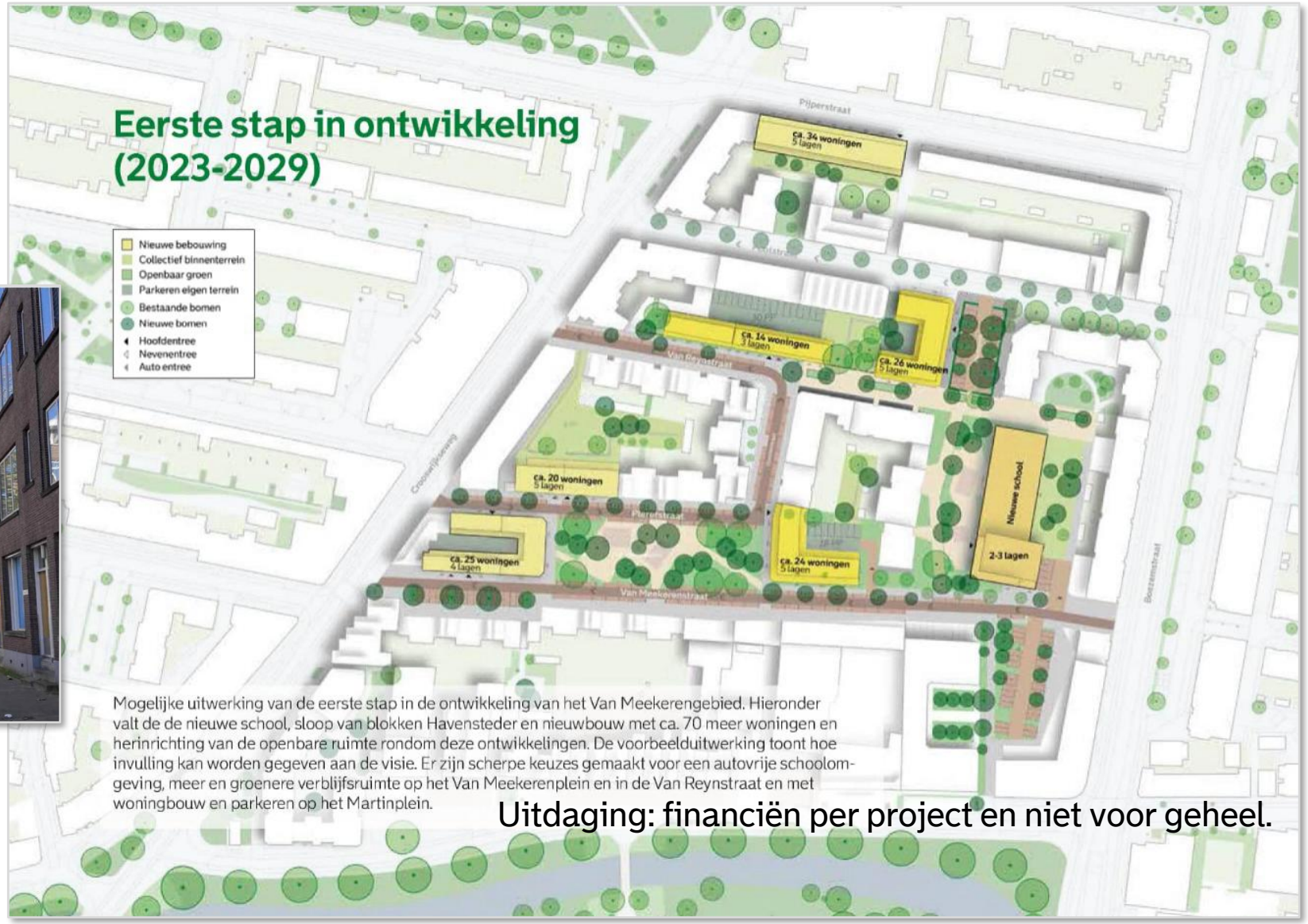
Koesteren identiteit van de wijk.



2 Pijnackerstraat, Oude Noorden. *Foto: MvR.*

Versterken identiteit en ruimte voor verbetering.





Zorgvuldige aanpak.
Versterken structuur.
ca. 70 extra woningen.

Uitdaging: financiën per project en niet voor geheel.

Verdichting met toegevoegde waarde.



Odeon, Gouvernestraat.



Zijde Wijkpark Oude Westen.

Omgang cultuurhistorie.



Zwaanskop, Oude Noorden – Woonstad / M3H architecten .

Foto: Luuk Kramer.

Omgang cultuurhistorie.



Gooilandsingel – van busbaan naar voetgangersgebied.

Foto: MvR.

Overgang gebouw – openbare ruimte.



Zuidwijk – HEF Wonen, Zijdekwartier architecten.



Voor.



Na.

Ruimte geven – betrokkenheid bewoners.



Zweedsestraat – Oud Mathenesse.

Foto: MvR.

Werken met het Besluitvormingsmodel – BRO.

Gebiedsontwikkeling:









Gebieds-Ambitiedocument | **Masterplan** | **Stedenbouwkundig Plan** | **NvU**

Van abstract → ***naar concreet. (uitgangspunten)***

4. Voorbeelden – M4H.



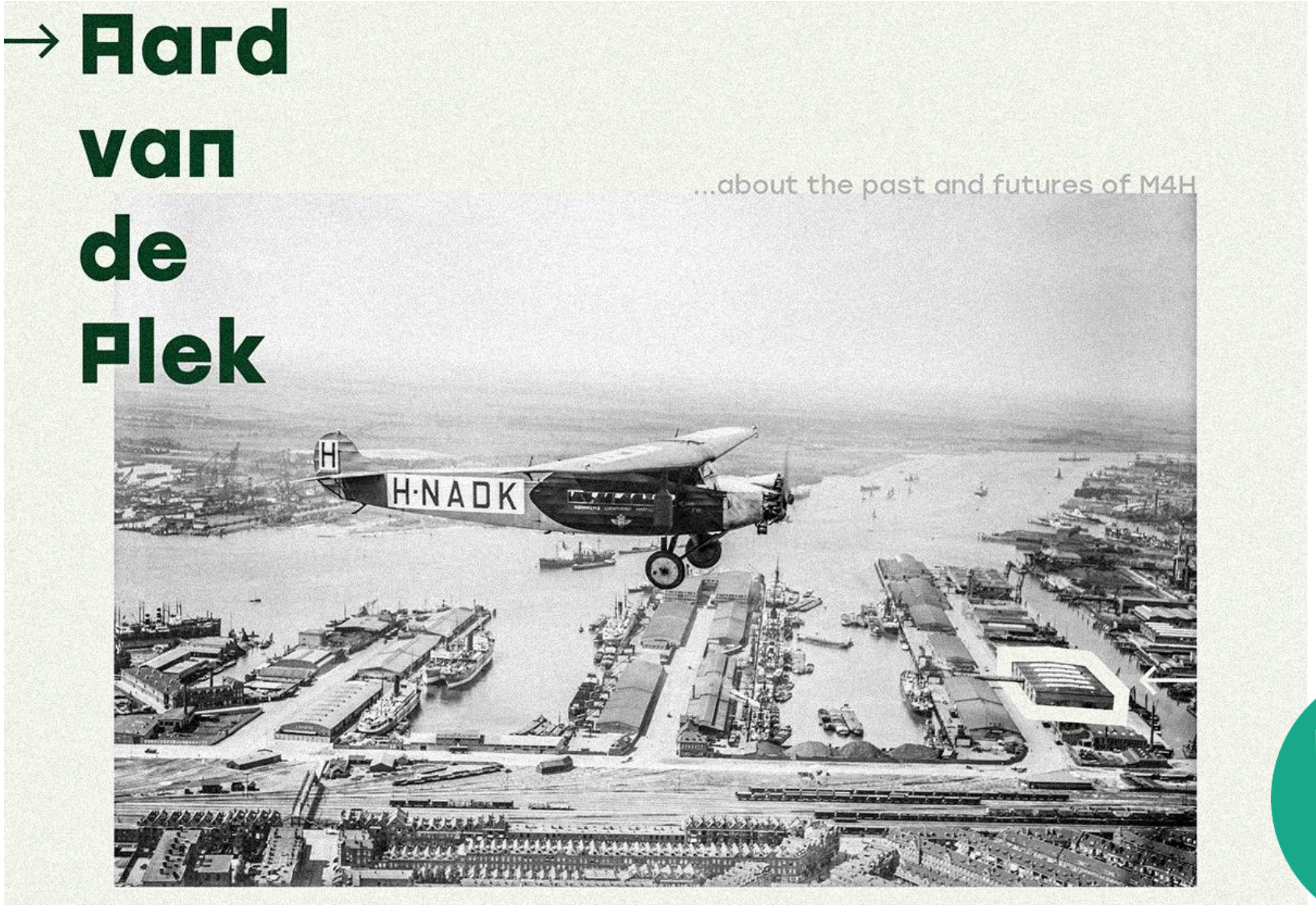
Ruimtelijk raamwerk M4H.

Innovatie kwartier voor haven en stad.
Verbonden met omliggende woonbuurten.
Menging wonen en werken.

M4H ROTTERDAM

M4H.

→ Aard van de Plek



Zoektocht naar het karakter en de identiteit van de plek.

Van verleden naar toekomst.

M4H ROTTERDAM

M4H.



Stedenbouwkundig plan.

Beeld: Stadsontwikkeling.

Oranjeboomstraat – Feijenoord.



Van kerk naar school naar appartementen.

Foto: Paul de Ruiter.



Voor.

Fenixloodsen – Katendrecht.



Voor.

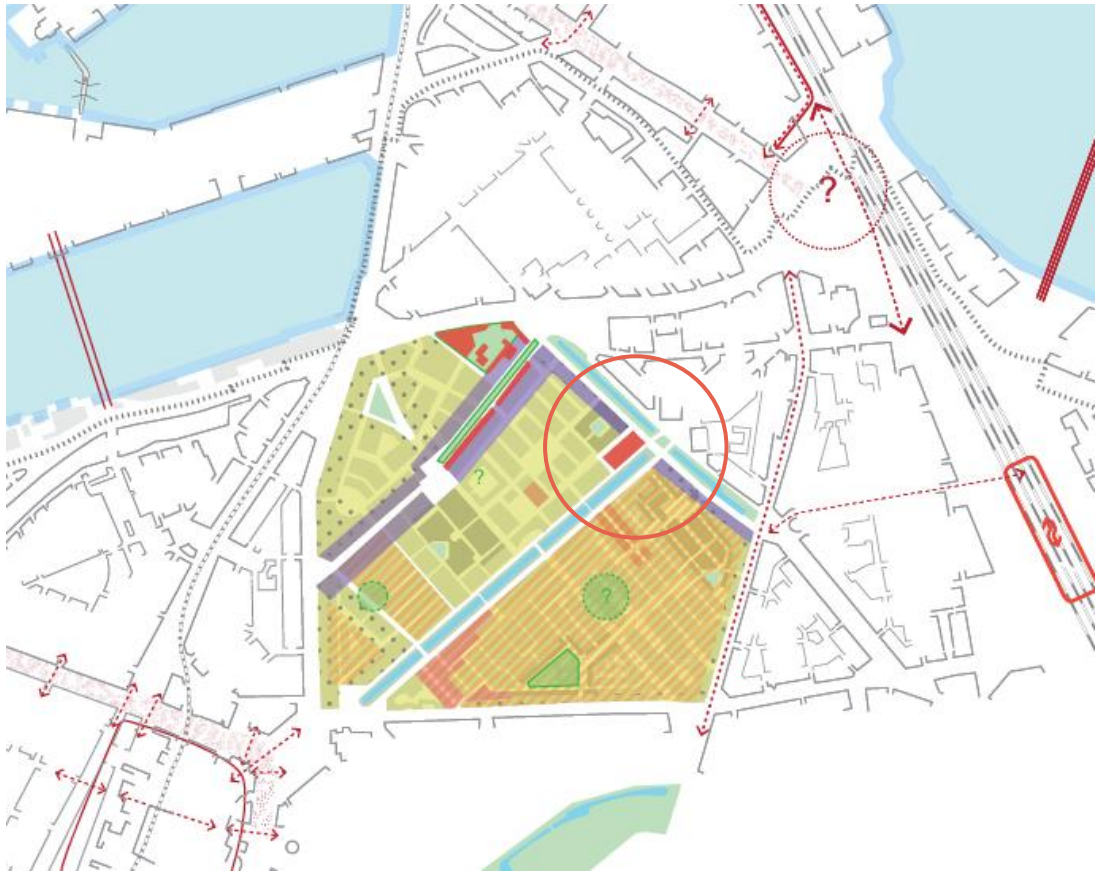


Behoud loodsen en optoppen.

Foto: Jannes Linders.

Stadsontwikkeling, gemeente Rotterdam.

Ontwikkelingen in bestaande wijken.



Start ikv NPRZ Handelingsperspectief Bloemhof, Maart 2013



Dahliablok, juni 2026



Oude gesloopte bebouwing

Ontwikkelingen in bestaande wijken.



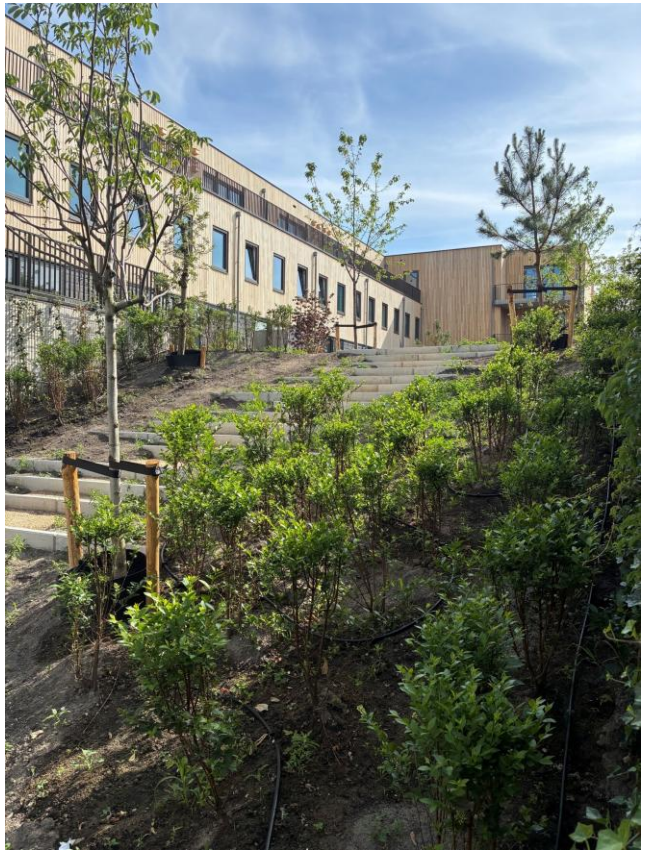
Rand: aansluiten op bestaande bebouwing kop Dahliablok/ lange Hilleweg.

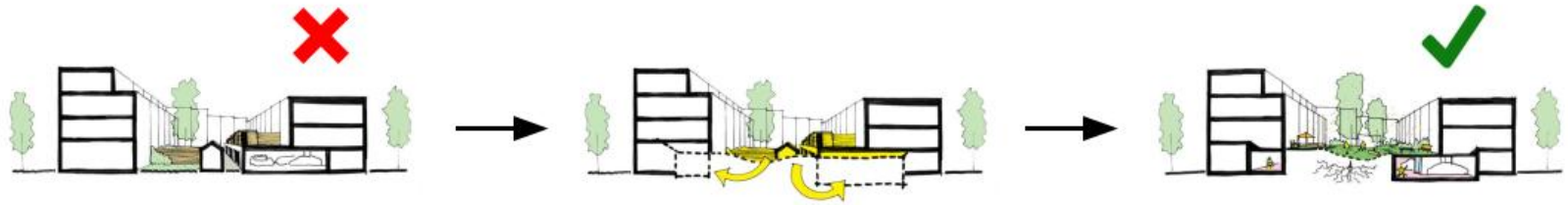


Binnenwereld: Aansluiten op rijksmonument Patrimoniumshof

Ontwikkelingen in bestaande wijken.







Uitdaging: omgang parkeren irt betaalbaarheid.

Ruimte voor sociaal contact en klimaat.



Binnenterrein Wallisblok, Spangen.



Uitdaging: parkeren irt groen.

Foto's: Hulshof architecten.

Rijnhaven – verplicht sociale ruimte maken.



Rijnhaven – groot denken, maar mens centraal.



Parkstad – Laan op Zuid.



Spooremplacement tussen Laan op Zuid en Afrikaanderwijk.

Parkstad – Laan op Zuid.



Laan op Zuid als verbinder.



Stedenbouwkundig plan Parkstad.

Parkstad – Laan op Zuid.



Bewoners als (mede)opdrachtgever.
Laan op Zuid / Paul Krugerstraat– architect: Massa + JagerJanssen.

Foto: Jannes Linders.

Stadsontwikkeling, gemeente Rotterdam.

Parkstad – Laan op Zuid.



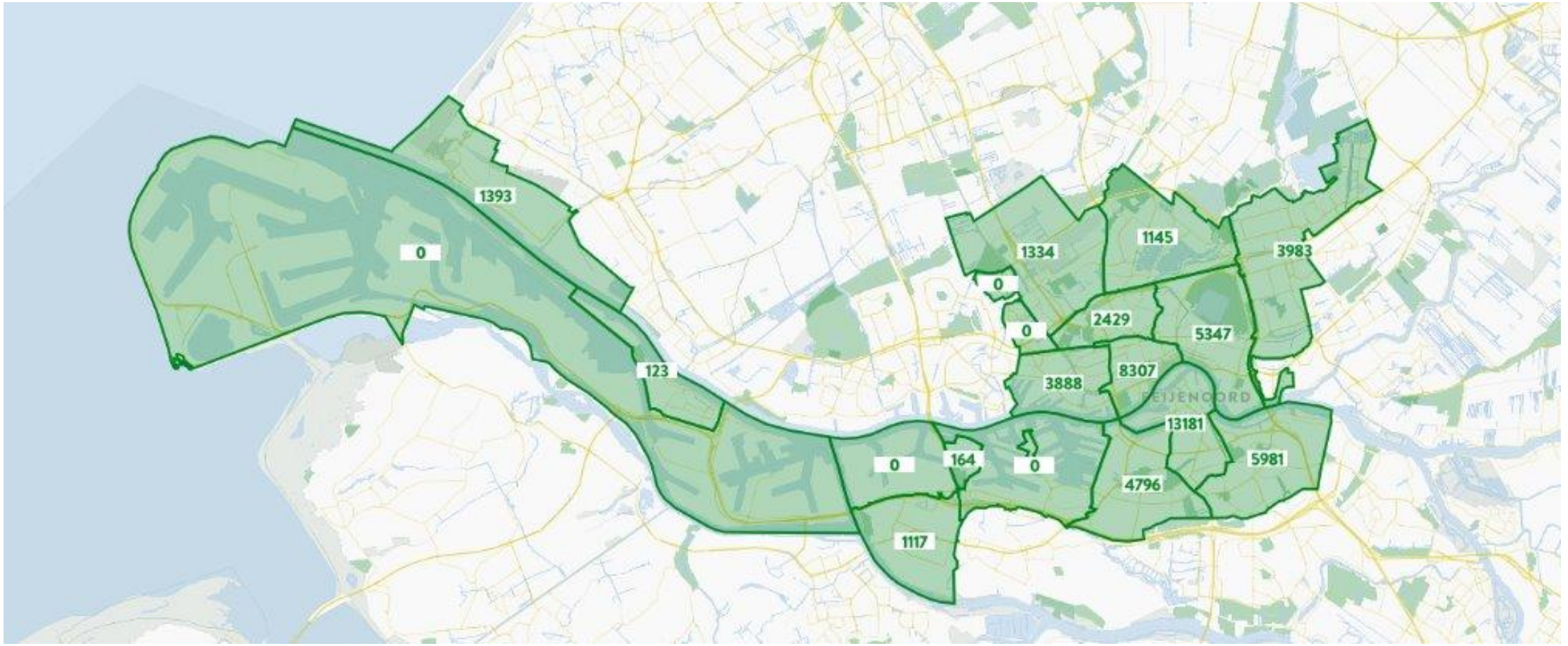
Stadsontwikkeling, gemeente Rotterdam.

Oostflank.



Beeld: OMA, EFFEKT, Lola.

5. Beter benutten bestaande voorraad.



Aanbod nieuwbouwprojecten in Rotterdam

Stadsontwikkeling, gemeente Rotterdam.

Niet alleen grote ontwikkelingen.



Stadsontwikkeling, gemeente Rotterdam.

Optoppen.

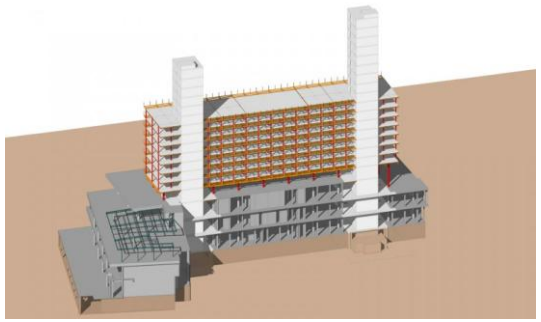


Klapwiek, Prinsenland.

Foto: Bim&beyond.

Stadsontwikkeling, gemeente Rotterdam.

Optoppen.





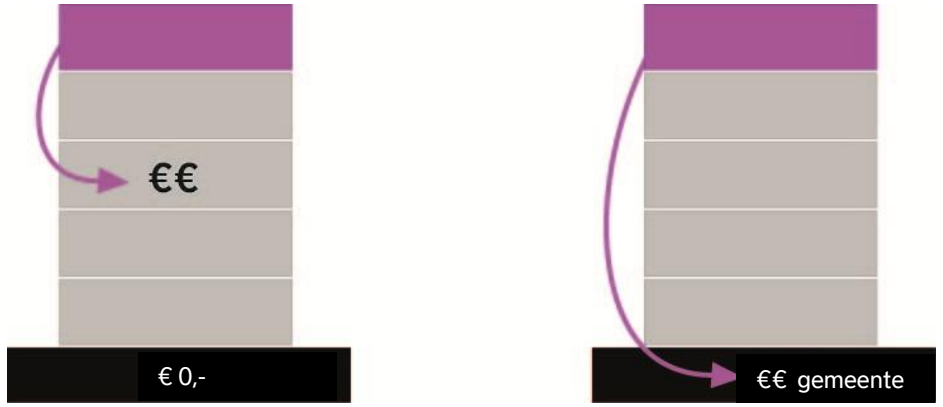


Ter Meulen.

Beelden: ibelingsvantilburg.

Verschillende uitdagingen.

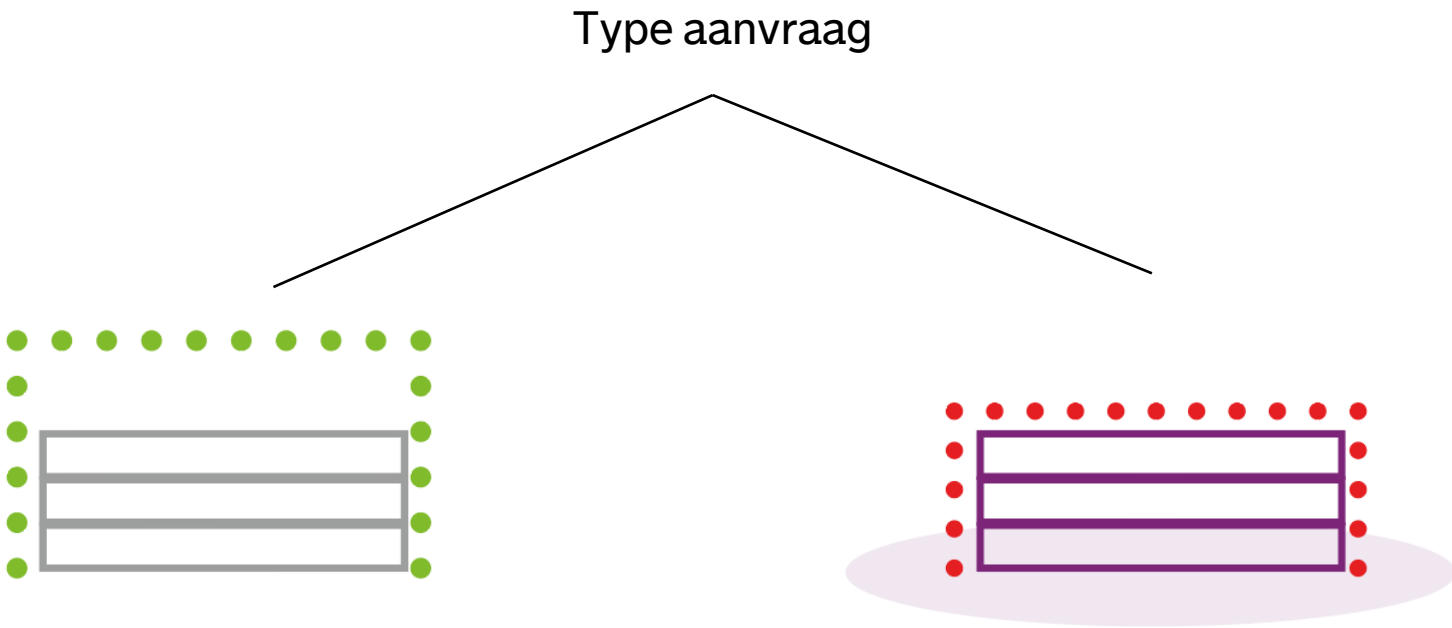
- **parkeren (auto en fiets)**
- **grondbeleid**
- **omgevingsplan.**
- **VvE's**
- **staat fundering en constructie**
- **profiteren bestaande bewoners?**





Kader optoppen.





Binnenplans:

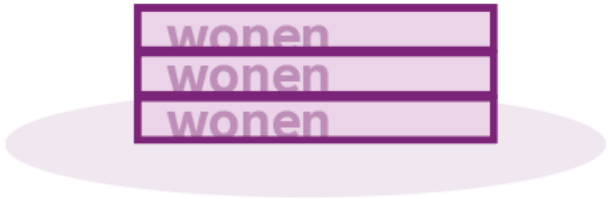
heldere procedure via omgevingsloket.

Buitenplans:

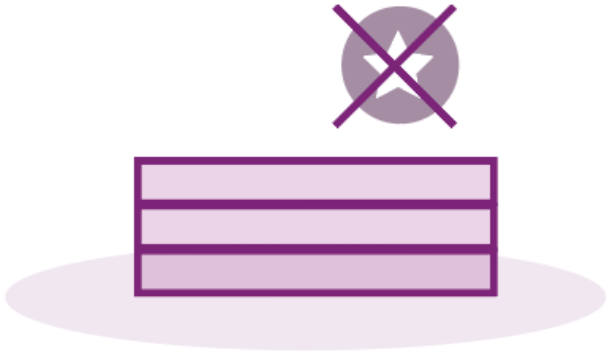
procedure voor de ‘niet complexe’ optoppers verhelderd met dit kader.

Kader optoppen.





Wooncomplex met plat dak.



Geen monument, beschermd stadsgezicht of wederopbouw aandachtsgebied.

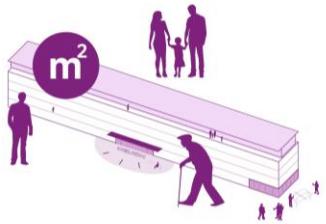


Maximaal 2 lagen.

Kader optoppen.



Ruimtelijke kwaliteit en samenhang



Woonkwaliteit

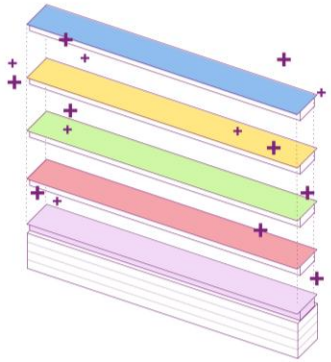


Mobiliteit

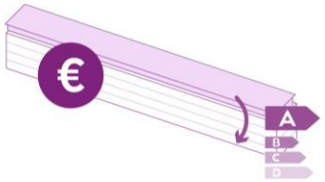




Duurzaamheid



Multifunctioneel dakgebruik



Financieel

Vaste ontheffingsvergoeding.

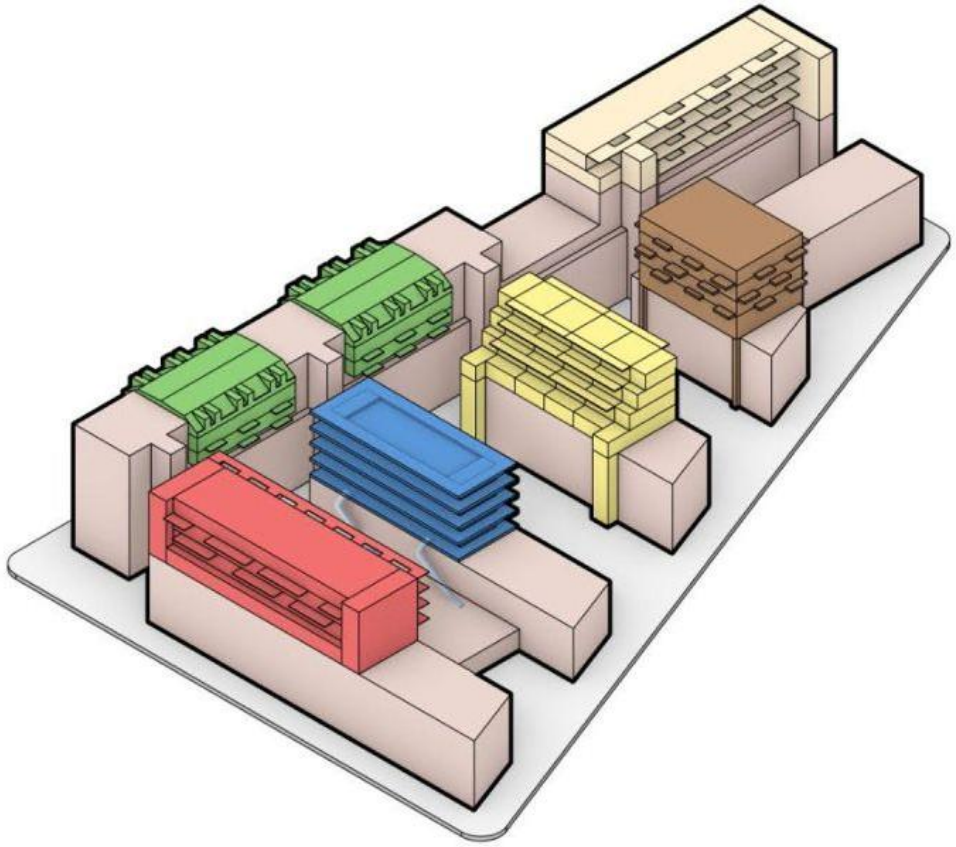
- Sociaal € 0,-
- Midden € 0,-
- Vrije sector € 268,- / m²

Beter benutten – Programma Klein & fijn.

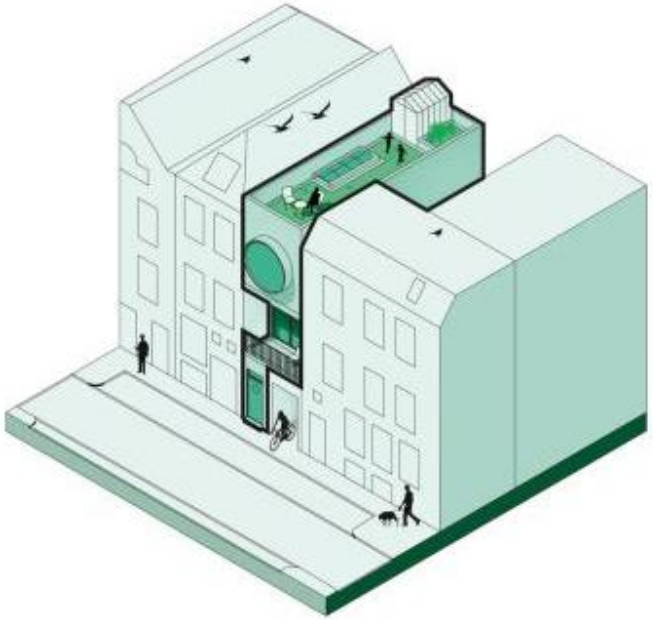


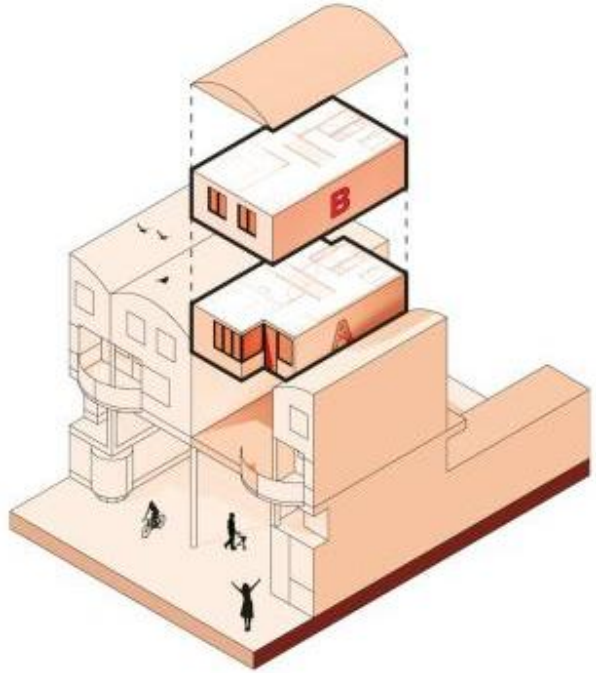
Gouvernestraat, Oude Westen.

Woningen zoeken in bestaande wijken.



Beeld: Boom - Optoppen .





Beeld: OMI | Platform Woonopgave – woningen vinden

Beter benutten.



optoppen



woningdelen



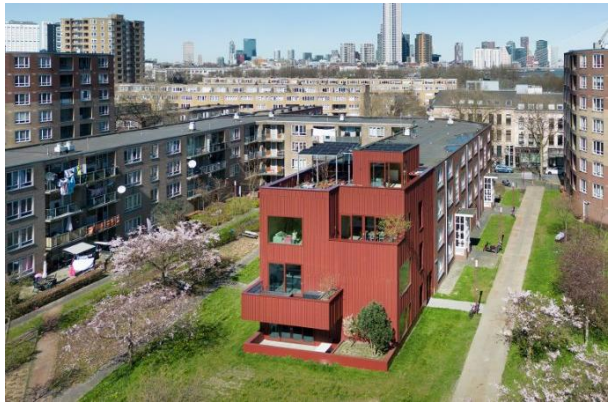
splitsen



leegstand

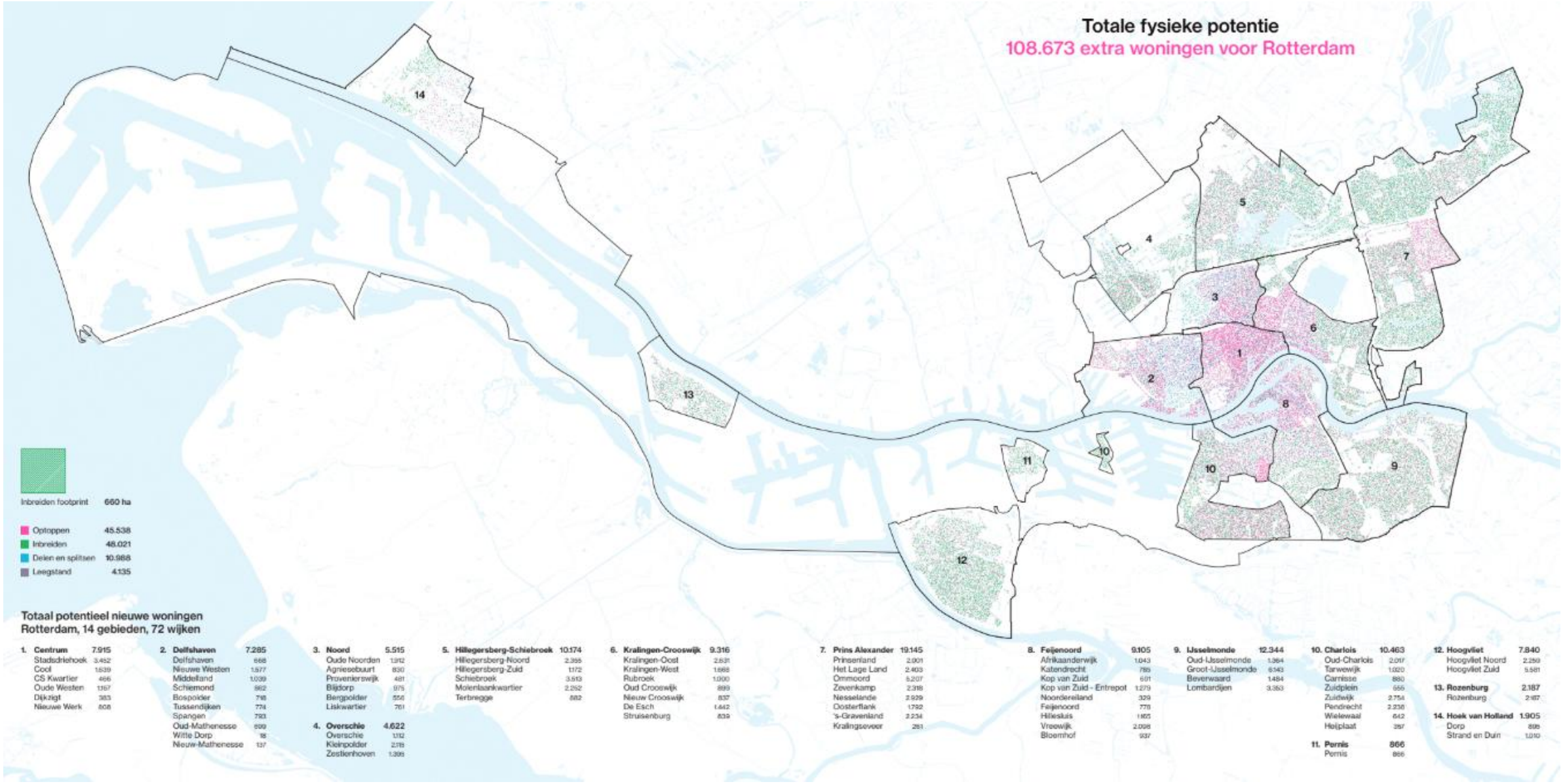


transformeren



inbreiden

Het potentieel is groot.



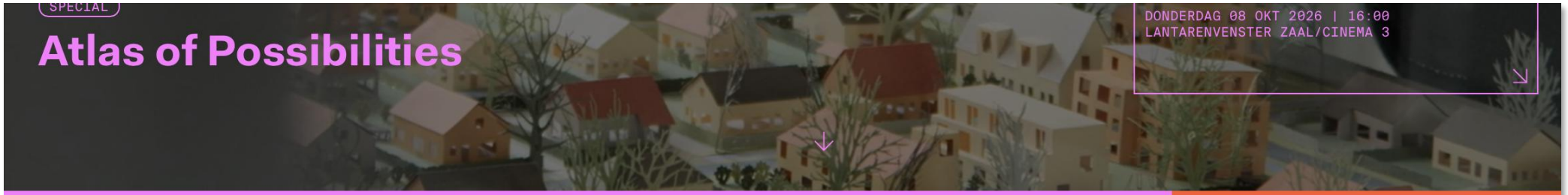
Stadsontwikkeling, gemeente Rotterdam.

Beter benutten – wijken versterken.



Stadsontwikkeling, gemeente Rotterdam.

Presentatie ‘Atlas van mogelijkheden’.



Moderator:
Dore van Duivenbode

Over het programma

In samenwerking met de Gemeente Rotterdam, Platform Woonopgave en Vereniging Deltametropool verkent dit programma wooncoöperaties en nieuwe manieren om de bestaande woningvoorraad van Rotterdam beter te benutten. Aan de hand van films, een gesprek en de presentatie van het boek *Verdichten in Rotterdam – Atlas van Mogelijkheden* worden alternatieven onderzocht voor de manier waarop we wonen en bouwen.

Uitnodiging: 8 oktober Lantaren Venster

AFFR

In dit programma



Transforming Suburbia

Grondschaarste, woningtekorten en klimaatverandering dwingen stedenbouwkundigen in Vlaanderen tot nadenken over het heersende suburbane prototype van een vrijstaand huis met een tuin. Hoe kunnen bestaande buurten in voorsteden verdicht worden zonder de eigenschappen op te offeren die hun bewoners er juist zo aan waarderen?



Such a Thing Like Happiness

Herman Hertzbergers LiMa Wohnhof ontstond als een experiment in sociale woningbouw dat structuralistische principes combineert met participatief ontwerp en collectieve


Samen stad maken.
Stadsontwikkeling, gemeente Rotterdam.
www.rotterdam.nl
© MvR