Gemeente Rotterdam

Onderwerp: Vaststelling Omgevingsplan Waterkant

Cluster: Stadsontwikkeling
Portefeuille: Bouwen en Samenleven
Portefeuillehouder: Drs. C.M. Zeegers MA

Van: Koen Lakerveld/Peter Oosterloo
Telefoonnummer gemeente: 0657999736

Ons kenmerk: M2606-765 - 26bb009281
Bijlage(n): 11

Datum: B&W behandeling 8 september 2026, herzien d.d. 20 oktober 2026.

HERZIEN

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:
Samenvattend stellen wij u voor:

1. De zienswijzen met nummer 1.1 (deels), 1.3 (deels), 3.1, 3.2, 4.1, 5.3, 5.4, 5.5 en 7.2 gegrond te verklaren;
2. De zienswijzen met nummer 1.1 (deels), 1.2, 1.3 (deels), 5.2 en 7.3 ongegrond te verklaren;
3. De zienswijzen met nummer 2, 4.2 t/m 4.5, 5.1, 6 en 7.1 ter kennisgeving aan te nemen;
4. De voorgestelde wijzigingen uit de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel, over te nemen;
5. De wijziging van het omgevingsplan (WOPLA) 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22k 'Waterkant' (NL.IMRO.0599.TAM911Waterkant-on01) met bijbehorende ondergronden in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
6. De Welstandsparagraaf vast te stellen.

NB. Dit besluit gaat grotendeels over de vaststelling van de 'ontwerpwijziging van het omgevingsplan' (ontwerp-WOPLA). Dit moet gelezen worden als het wijzigen van het bestaande bestemmingsplan ter plaatse, dat van rechtswege een omgevingsplan is geworden sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Feitelijk komt dit op hetzelfde neer als de vaststelling van het vroegere ontwerp-projectbestemmingsplan. Omwille van de leesbaarheid van dit stuk wordt in de rest van dit stuk gesproken over de '(ontwerp) WOPLA'.

Waarom dit voorstel? /Waarom nu voorgelegd?
Met de vaststelling van de WOPLA is er een planologisch kader voor de gebiedsontwikkeling Waterkant.

De wijziging van het omgevingsplan zit in de volgende fase: ▼			
Startfase	Concept- en ontwerpfase	Vaststellingsfase	Beroepsfase

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

1. Omgevingsvisie Rotterdam (21bb12980)
2. Oostflank (Gebiedsuitwerking 2040) (23bb007313)
3. Herziene Gebiedsvisie Stadionpark (24bb002521)
4. Koers op Zuid, en het Herziene Masterplan Feyenoord City (24bb002523)
5. Ambitiedocument Waterkant (2024) [24bb002527]
6. Masterplan Feyenoord City 2.0 (2024) [24bb002525]
7. Afwegingskader Bezonning (21bb9150)
8. Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2025 (24bb008604)
9. Herziening Grondexploitatie Feyenoord City (24bb002528)
10. Stedenbouwkundigplan Waterkant (2025) [25bb009393]

Toelichting:

<u>Aanleiding herzien raadsvoorstel</u>

Het op 8 september 2026 in B&W behandelde (oorspronkelijke) raadsvoorstel is om verschillende redenen herzien:

- Op 6 oktober 2026 is een nieuwe Aerius-calculator verschenen om stikstofdepositie mee te berekenen. Zoals vermeld in het oorspronkelijke raadsvoorstel en in de wethoudersbrief over dit onderwerp (M2609-3768 - 26bb008089, d.d. 24 september 2026) moet de stikstofdepositie op het moment van vaststelling van de WOPLA berekend zijn met de meest actuele calculator. Dit is inmiddels gebeurd en de nieuwe calculator heeft geen andere uitkomst gegeven dan de vorige calculator. Stikstofdepositie is daarom geen knelpunt voor de gebiedsontwikkeling. Er zijn geen gevolgen voor de inhoud van het plan en de beantwoording van de zienswijzen. De geactualiseerde berekening is verwerkt in een herziene versie van de voortoets stikstofdepositie. De herziene voortoets in opgenomen in bijlage 10 van dit raadsvoorstel. Deze vervangt de oude voortoets die in bijlage 10 van het oorspronkelijke raadsvoorstel zat;
- Na B&W behandeling is gebleken dat de passages over financiële uitvoerbaarheid in dit raadsvoorstel en in de toelichting van de WOPLA iets aangescherpt moeten worden. De aanscherpingen zijn nodig om te zorgen dat onverhoopt een eventueel onteigeningstraject doorlopen kan worden. Ze hebben geen inhoudelijke of procedurele gevolgen voor het plan of de beantwoording van de zienswijzen. De aanscherpingen zijn verwerkt in de paragraaf financiële uitvoerbaarheid van dit herziene raadsvoorstel, en in een herziene versie van de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' (ambtshalve wijziging 16) bijlage 4 van dit raadsvoorstel;
- Op het moment van B&W behandeling liep er nog een discussie met de provincie over het begrip ondergeschikte detailhandel. Deze discussie is nu afgehecht en als gevolg daarvan is een tekstuele aanpassing van het begrip 'ondergeschikte detailhandel' nodig. De aanpassing heeft geen inhoudelijke gevolgen maar is wel noodzakelijk om de WOPLA in lijn te brengen met het provinciale beleid. De aanpassing werkt door in de beantwoording van de zienswijze van de provincie (zienswijze 3). De strekking van de beantwoording verandert niet. Er heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie en de provincie is akkoord met de WOPLA. De aanpassing is verwerkt in de herziene versie van de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' in bijlage 4 van dit raadsvoorstel;
- Er bleken nog enkele redactionele omissies in de voorgestelde ambtshalve wijzigingen te staan. Het gaat vooral om verwijzingen in de regels. Dit is aangepast in de herziene versie van de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' in bijlage 4 van dit

raadsvoorstel. De aanpassingen hebben geen inhoudelijke gevolgen voor het plan of voor de beantwoording van de zienswijzen.

Inhoud
Dit raadsvoorstel bestaat uit 6 onderdelen:
1. Een beschrijving van de gebiedsontwikkeling Waterkant en een beschrijving van de inhoud en opzet van de WOPLA;
2. Een beschrijving van de belangrijkste milieuaspecten van de WOPLA
3. Een beschrijving van aandachtspunten en bijzonderheden van de WOPLA;
4. Een beschrijving van de ontvangen zienswijzen op de WOPLA en onze voorgestelde reactie daarop, en een beschrijving van de voorgestelde ambtshalve wijzigingen;
5. Een beschrijving van de participatie rondom de WOPLA;
6. Een beschrijving van de Welstandsparagraaf en bijbehorende procedure.

1. Gebiedsontwikkeling en inhoud en opzet WOPLA

Aanleiding
Sinds het besluit over het definitief niet doorgaan van het nieuwe stadion is gewerkt aan een alternatief plan voor Feyenoord City: Rotterdams Tij. Eén van de deelgebieden is Waterkant, een nieuwe stadswijk met maximaal 3.740 woningen en 70.000 m² bvo voorzieningen. Uw raad heeft op 20 juni 2024 het Ambitiedocument Waterkant (24bb003245) en het Masterplan Feyenoord City (24bb003243) vastgesteld. Het stedenbouwkundig plan is een uitwerking van het ambitiedocument en vaststelling van de WOPLA is onderdeel van de planologische procedure die nodig is voor de gebiedsontwikkeling. Het stedenbouwkundig plan is op 9 december 2025 door het college vastgesteld. Zie onderstaande figuur voor de ligging van het plangebied van de WOPLA.



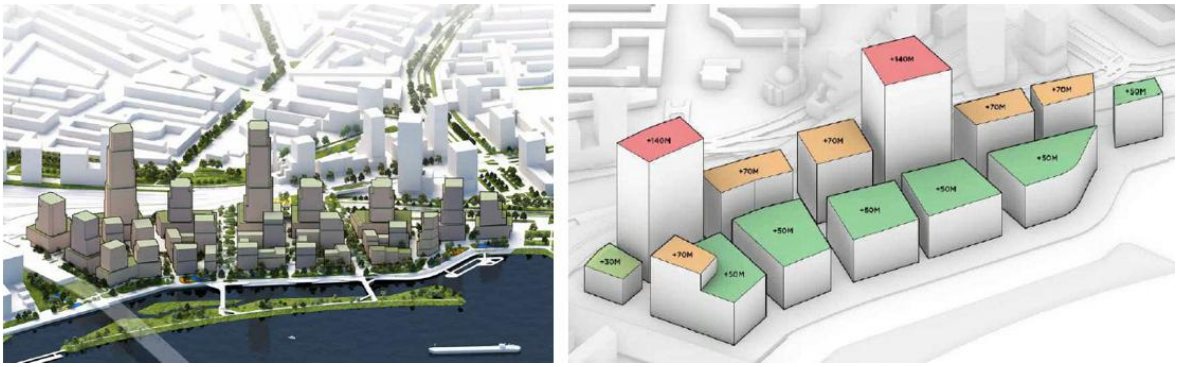
Figuur: ligging plangebied

Bepaalde onderdelen van het stedenbouwkundig plan vormen de grondslag voor de WOPLA. Zaken als maximale bouwhoogte en maximaal programma werken door in de

WOPLA. De WOPLA vormt het ruimtelijk-juridische kader voor de gebiedsontwikkeling. Met het stedenbouwkundig plan kan gestuurd worden op de nadere invulling van de WOPLA. Bijvoorbeeld ten aanzien van de exacte bouwhoogte, openbare ruimte en rooilijnen. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van de WOPLA zijn daarom globaal van aard.

Aan de gebiedsontwikkeling wordt samengewerkt met StiGaM (Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas). StiGaM heeft een eigen grondexploitatie en realiseert de ontwikkeling voor eigen rekening en risico. De gemeente vervult primair een faciliterende rol. Daarbij brengt de gemeente enkele gronden in zoals vastgelegd in de grondexploitatie Feyenoord City 2.0 (vastgesteld op 20 juni 2024).

Het plan voor Waterkant
Waterkant wordt een hoogstedelijke, gemengde stadswijk met maximaal 3.740 woningen en ongeveer 70.000 m^2 aan maatschappelijke en commerciële voorzieningen. De wijk krijgt een gevarieerd programma, verschillende gebouwtypologieën en buitenruimtes. De bouwhoogtes variëren van 50 tot 70 meter, met enkele torens tot 140 meter (zie doorsneden in paragraaf 4.1 van het stedenbouwkundig plan). In figuur 2 is een impressie van het stedenbouwkundig plan te zien en in figuur 3 de bouwenveloppen met de bijbehorende hoogtes.



Figuur: impressie stedenbouwkundig plan en bouwenveloppen

Waterkant ligt op een strategische locatie aan de Nieuwe Maas, tussen twee treinstations en direct naast de toekomstige aanlanding van de derde stadsbrug. Deze ligging biedt grote kansen voor stedelijke verdichting en duurzame mobiliteit, maar brengt ook belangrijke randvoorwaarden met zich mee. Daarbij gaat het onder meer om:

- De ligging naast het spoor en aan de stadsboulevard (Stadionweg – Varkenoordseviaduct – Laan op Zuid);
- De aanwezigheid van de primaire waterkering en de deels buitendijkse ligging;
- De aanwezigheid van kabels en leidingen;
- De toekomstige stadsbrug aan de zuidoostzijde van het plangebied.

Deze bestaande en toekomstige infrastructuur zorgen voor specifieke condities op het gebied van geluid, externe veiligheid, waterveiligheid en barrièrewerking.

De wijk vormt een nieuwe schakel tussen de bestaande wijken van Rotterdam-Zuid en de rivier. De wijk krijgt een fijnmazige structuur die zorgt voor verbinding met de omliggende buurten en de Maas. Waterkant wordt uitstekend bereikbaar per openbaar vervoer, fiets en voet. De wijk ligt nabij bestaande en nieuwe tram- en buslijnen en het toekomstige station Stadionpark. Voor autoverkeer blijft het gebied goed toegankelijk maar de openbare ruimte wordt primair ingericht voor langzaam verkeer.

Het spoorviaduct bij Varkenoord wordt overkluisd om de barrièrewerking te verminderen en een directe verbinding te maken met Parkstad en Hillesluis. Op deze plek komt het entreeplein, een stedelijk plein met voorzieningen en een belangrijke schakel tussen de bestaande stad en de nieuwe wijk. Het hoogteverschil tussen het Varkenoordseviaduct en de Maasoever wordt opgevangen door een verhoogd maaiveld tussen de gebouwen. Onder dit maaiveld worden parkeervoorzieningen gerealiseerd. De buitenruimte boven het parkeren wordt aantrekkelijk ingericht met veel ruimte voor verblijf, sport en ontmoeting.

Het verhoogde maaiveld sluit aan op een promenade aan de Maas van 25 tot 30 meter breed. Hier komen wandel- en fietspaden, terrassen en sport- en speelplekken. Om ruimte te creëren voor een groene en recreatieve zone langs de oever, wordt circa 1.500 m^2 nieuw land toegevoegd in de Nieuwe Maas. Deze landaanwinning maakt het mogelijk om het stedelijke programma (behalve wonen en hotel) en de groenblauwe inrichting in balans te realiseren. In de Maas komt ook een getijdenpark van ongeveer 10 hectare, dat aansluit op het Eiland van Brienenoord. Dit park biedt ruimte aan natuurontwikkeling en recreatie en helpt de waterkwaliteit verbeteren. Twee bruggen verbinden het park met de promenade. Als onderdeel van dit gebied wordt een langsdam aangelegd die de wijk beschermt tegen plasbranden, in het kader van omgevingsveiligheid. In de rivier, nabij het Mallegatpark, is ruimte gereserveerd voor een openluchtzwembad.

Opzet WOPLA
De vast te stellen WOPLA is globaal van opzet omdat met het stedenbouwkundig plan en toekomstige NvU's gestuurd wordt op zaken als rooilijnen, bouwhoogte, groenstructuren en de oriëntatie van bebouwing. Voor het toekomstige te bebouwen gebied is één groot activiteitengebied 'Gemengd' opgenomen. Met aanduidingen is de maximale bouwhoogte vastgelegd, die 50, 70, 75 of 150 meter bedraagt. Bij de vergunningsaanvraag moeten bepaalde zaken worden uitgewerkt en met onderzoek worden onderbouwd, zoals geluidsmaatregelen in en bezonningseffecten van de gebouwen. De locatie van de zeer kwetsbare gebouwen (basisschool en verpleeghuis) zijn met een nadere aanduiding vastgelegd, dit in verband met externe veiligheidsrisico's. De toekomstige promenade krijgt de functie 'Groen', net als het Mallegatpark. Het toekomstige getijdenpark is toegestaan binnen de activiteit 'Water'.

Programma wonen
De vast te stellen WOPLA Waterkant voorziet in maximaal 3.740 woningen. Er gaat gebouwd worden voor een brede doelgroep, van jong tot oud en van alleenstaanden tot gezinnen. Het woonprogramma is vastgelegd in de raamovereenkomst met StiGaM,

daarom wijkt de segmentering af van de Rotterdamse Woonvisie. Het uitgangspunt voor Rotterdams Tij (zoals vastgelegd in Masterplan Feyenoord City en Ambitiedocument Waterkant) is 450 sociale woningen en 40% middeldure huur voor deze eerste 3.700 woningen. Rotterdams Tij bestaat naast Waterkant uit de projecten Mallegat, Colosseumweg en Rosestraat. Voor woningen die bovenop de 3.700 komen, wordt nu de verdeling uit de Rotterdamse Woonvisie aangehouden: 25% sociaal en 40% middensegment.
Deze segmentering sluit aan op het Woon-werkakkoord Feyenoord City met de Probincie, waarin is vastgelegd dat 12% van 3.700 woningen in de totale gebiedsontwikkeling Rotterdams Tij sociaal is. Daarboven geldt de segmentering van het huidig beleid. De verdeling huur tegenover koop is ongeveer 50% huur en 50% koop.

Een indicatieve uitwerking is gemaakt voor 3.513 á 3.738 woningen in alleen de Waterkant (exclusief de andere projecten in Rotterdams Tij), deze laat de volgende verdeling zien:
- Sociale huur (16%, 560 á 611 woningen)
- Midden huur en koop (43%, 1.520 á 1.600 woningen)
- Hoger huur en koop (30%, 1.035 á 1.112 woningen)
- Topsegment (9%, 310 á 325 woningen)
- Hoogste topsegment (2%, 88 á 90 woningen)

De Woonvisie was het geldende kader op het moment van terinzagelegging van de ontwerp-WOPLA, en ook in de afspraken met de ontwikkelende partij is de Woonvisie het uitgangspunt. Provincie Zuid-Holland is akkoord met bovenstaande segmentering. Het Omgevingsplan legt de segmentering niet vast en biedt de ruimte om meer sociale woningen te realiseren. In het licht van de ambities van het coalitieakkoord om meer sociale woningen te realiseren gaan we met de ontwikkelaars in gesprek over de mogelijkheden om meer sociale woningen in de Waterkant te realiseren en welke financiële consequentie dit heeft. Dit zullen we doen in de context van de uitwerking van deze ambitie voor de hele stad, waar we u op korte termijn over het proces zullen informeren. Hierbij is het voor de Waterkant belangrijk dat er tijdig duidelijkheid is over de segmentering om geen vertraging op te lopen. Voor de eerste kavels is dat eind 2026.

Programma voorzieningen
Waterkant moet sociaal en fysiek onderdeel worden van Zuid. Het wordt een plek waar de inwoners van omliggende wijken gemakkelijk kunnen komen en waar zij zich thuis voelen. Een plek die bijdraagt aan de ontwikkeling van talenten van jongeren. De vast te stellen WOPLA maakt daarom aanvullend ca. 70.000 m^2 voorzieningen mogelijk. Het gaat om ongeveer de volgende metrages:
- 29.000 m^2 maatschappelijk, cultureel en sport, te gebruiken als:
    - Urban Street & Culture Campus (8.000 m^2, zie volgende paragraaf)
    - Basisschool (2.464 m^2) + kinderdagverblijf (400 m^2) + schoolplein
    - Verpleeghuis (4.800 m^2) + gezondheidscentrum (800 tot 1.900 m^2, huisarts, apotheek, fysiotherapie, tandarts, centrum voor jeugd en gezin)
    - 2 locaties voor beschermd wonen (2.100 + 2.100 m^2)
    - Huis van de wijk + jongerenhub en wijkteam (930 m^2)
    - Bibliotheek (240 m^2)
    - Maatschappelijke opvang/crisisopvang (1.250 m^2)
- 4.000 m^2 bvo dienstverlening;
- 2.000 m^2 bvo horeca, in de vorm van dag- en avondhoreca zoals restaurants en

cafés;
- 6.000 m² bvo hotel, met maximaal 200 hotelkamers met conferentieruimte;
- 4.000 m² bvo kantoren, in de vorm van kleinschalige kantoorruimtes;
- 13.000 m² bvo leisure in de vorm van sportschool, wellness etc.;
- 10.000 m² bvo maakbedrijven.

2. Milieuaspecten WOPLA

Stikstofdepositie

De aanlegfase van Waterkant zorgt voor een beperkte toename van stikstofdepositie (0,02 tot 0,04 mol/ha/jaar) in de Natura 2000-gebieden Biesbosch, Solleveld en Kapittelduinen en Krammer Volkerak. In de voortoets is beoordeeld welke gevolgen dit heeft voor de natuurgebieden. De conclusie is dat er geen significant effect op de Natura 2000-gebieden ontstaat. Een passende beoordeling is om die reden niet noodzakelijk.

6 oktober 2026 is een nieuwe versie van de Aerius-calculator gepubliceerd. Dit is de rekentool om stikstofdepositie mee te berekenen. De onderzoeken zijn geactualiseerd met de nieuwe rekentool.

Omgevingsveiligheid (externe veiligheid)

Nabij het plangebied vindt vervoer van gevaarlijk stoffen plaats over de spoorlijn Rotterdam Centraal - Rotterdam Lombardijen en over de Nieuwe Maas. Er zijn daarom verschillende aandachtsgebieden in het plangebied: een brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en 100% letaliteitszone.

De WOPLA maakt zogenaamde kwetsbare gebouwen (woningen, kantoren) en zeer kwetsbare gebouwen (basisschool) mogelijk in het explosieaandachtsgebied en de 100%-letaliteitszone. Vanwege de nabijheid van de transportroutes met gevaarlijke stoffen gelden binnen het explosieaandachtsgebied (140m van het spoor) extra (bouwkundige) maatregelen voor deze gebouwen. De maatregelen moeten extra bescherming bieden in geval van een incident.

Onderdeel van de afweging over externe veiligheid is een groepsrisicoberekening. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde duidt het aantal slachtoffers in geval van een incident en de kans dat het incident zich voordoet. Voor het groepsrisico is alleen het spoor relevant. Omdat het spoor in de huidige situatie in een dichtbevolkt gebied ligt, is de huidige oriëntatiewaarde relatief hoog: 1,5x de oriëntatiewaarde. Doordat de bevolkingsdichtheid in het gebied substantieel stijgt door de ontwikkeling van Waterkant stijgt het groepsrisico ook substantieel, naar 5,3x de oriëntatiewaarde.

Hierdoor is een uitgebreide verantwoordingsprocedure met expliciete besluitvorming van het college nodig. Op deze manier kan de gemeente een bewuste afweging maken over het mitigeren dan wel accepteren van dit risico. Ons college heeft hier bij het besluit om de ontwerp-WOPLA ter inzage te leggen (9 december 2025) over besloten door de Verantwoording Groepsrisico vast te stellen. De belangrijkste inhoud van de VGR is als volgt:

- Er is gemotiveerd waarom de nieuwe woningen op deze locatie noodzakelijk zijn;
- Er is gemotiveerd waarom er een nieuwe basisschool, kinderopvang, beschermd wonen en verpleeghuis (zeer kwetsbare gebouwen) op deze locatie noodzakelijk zijn. Er is ook beschreven dat deze voorzieningen zo ver mogelijk van het spoor af komen. Dit is ook vastgelegd in de WOPLA.
- Voor de basisschool, de kinderdagopvang, beschermd wonen en het verpleegtehuis is een voorschriftengebied van toepassing en als zodanig in de WOPLA vastgelegd. Hier gelden extra bouwkundige eisen zoals scherfvrij glas en drukgolfbestendige kozijnen;
- Er worden maatregelen met aanvullende bescherming getroffen. Dit betreft onder andere positionering van gebouwen zo ver mogelijk van het spoor af en zodanig dat een drukgolf weg kan of een gifwolk optimaal verspreid, en vluchtroutes van bron af.
- Er worden omgevingsmaatregelen getroffen. Dit betreft onder andere een langsdam tegen plasbrand in de Nieuwe Maas en eventueel het treffen van maatregelen om stroming te voorkomen;
- Maatregelen bij spoor onder andere in vorm van goten of dammen tegen plasbrand;
- Er worden bouwkundige maatregelen getroffen. Dit betreft onder andere uit te schakelen ventilatiesystemen en explosiewerend glas;
- Er worden organisatorische maatregelen getroffen. Dit betreft onder andere voorlichting, bereikbaarheid, gescheiden verkeerstromen op aanrijroutes, bluswatervoorzieningen.

Ondanks het treffen van maatregelen blijft er een restrisico over. Dit houdt in dat er slachtoffers kunnen vallen bij een incident op het spoor. Opgemerkt wordt dat hoeveel maatregelen er ook getroffen worden, er altijd een kans op een incident blijft (100% veilig bestaat niet).

Met het vaststellen van de verantwoording groepsrisico is er een afweging gemaakt over de externe veiligheidsrisico's in het plangebied. De verantwoording groepsrisico is afgestemd met de DCMR, VRR en Provincie Zuid-Holland. De inhoud is in lijn met de 'Beleidsregeling groepsrisicoverantwoording' die uw raad op 29 januari 2026 heeft vastgesteld.

Mer-beoordeling
De ontwikkeling van Waterkant is project-mer-beoordelingsplichtig. Ons college heeft op 9 december 2025 een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen. Uit het besluit blijkt dat de ontwikkeling van Waterkant leidt niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen, en dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk is. Waar relevant zijn maatregelen geborgd in de regels van de WOPLA. In het besluit is ook rekening gehouden met de ontwikkeling van projecten in de omgeving en de aanleg van de derde stadsbrug. Er is gekeken naar verschillende milieuaspecten zoals verkeersgeneratie, stikstofdepositie en geluid.

Bezonning
De ontwikkeling van Waterkant heeft bezonningseffecten op bestaande woningen in de omgeving. Er is een bezonningsstudie uitgevoerd, zodat getoetst kan worden aan het aan het in 2021 vastgestelde Afwegingskader Bezonning. Op grond van de uitgangspunten van het Afwegingskader zijn ca. 2.400 toetspunten onderzocht in een zone van ca. 450 meter rondom het plangebied. Van de ca. 2.700 onderzochte toetspunten hebben er 28 minder dan 2 uur zon als gevolg van de ontwikkeling van

Waterkant (of is er sprake van meer dan 15% afname voor zover deze toetspunten in de huidige situatie al minder dan 2 uur zon hebben).

Voor deze toetspunten is gebruik gemaakt van de afwegingsruimte die het Afwegingskader biedt. Er is een proportionele afweging, verdichtingsafweging en typologische afweging gemaakt. Ons college heeft op 9 december 2025 besloten dat de verslechtering van de bezonning bij 28 toetspunten aanvaardbaar is met oog op de belangen van de gebiedsontwikkeling. Dit gezien het grote aantal woningen dat het omgevingsplan mogelijk maakt, het beperkte aantal benadeelde toetspunten, de hoge stedelijke dichtheid en de gewenste functiemenging in het gebied.

Parkeren
Bewoners parkeren in particuliere garages met gedeelde uitgangen onder het opgetilde maaiveld. Bezoekers en werknemers parkeren in 2 bezoekersgarages. Het exacte aantal parkeerplaatsen wordt telkens bij een omgevingsvergunning berekend, waarbij de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2025 de grondslag is voor het benodigde aantal parkeerplaatsen. Voor de vast te stellen WOPLA is al wel een verkennende studie uitgevoerd naar het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen. In de studie zijn twee scenario's doorgerekend: één met alleen korting vanwege de nabijheid van OV (20% korting) en één met ook korting vanwege extra fietsparkeren, MaaS en deelauto's (in totaal 70% korting). De parkeerbehoefte bedraagt in deze scenario's respectievelijk 3.129 en 1.755 parkeerplaatsen. Hierbij is reductie door dubbelgebruik van parkeerplaatsen toegepast. Er zijn geen vrijstellingsmogelijkheden uit het parkeerbeleid toegepast.

Mobiliteitsonderzoek Feijenoord
Op verzoek van de gemeenteraad is uitvoering gegeven aan de motie Feyenoord Visie. Hierbij is een verkeerstudie gedaan, waarbij de verkeerseffecten van alle ontwikkelingen in de Kop van Feijenoord en Stadionpark in beeld zijn gebracht. Op basis van deze studie is gebleken dat de Waterkant goed te ontsluiten is, maar dat in geval van de realisatie van de nieuwe stadsbrug een directe route vanaf de brug door Waterkant naar de wijk Feijenoord niet gewenst is. Dit uitgangspunt is in het omgevingsplan verwerkt.

Vanwege de aanzienlijke toevoeging van woningen in de Kop van Feijenoord, waaronder aan de Piekstraat, wordt momenteel een verdiepend mobiliteitsonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek brengt in beeld welke maatregelen nodig zijn om de bereikbaarheid en leefbaarheid van het gebied te waarborgen, met bijzondere aandacht voor de toekomstige ontsluitingsstructuur van Feijenoord. In het onderzoek is de ontwikkeling van Waterkant meegenomen en de daarbij voorziene ontsluitingsstructuur als uitgangspunt. De Oranjeboomstraat en Burgdorfferstraat worden hierin meegenomen. De resultaten worden naar verwachting in Q3 2026 opgeleverd.

Geluid
De westzijde van het gebied is zwaar geluidbelast door de spoorlijn en het Varkenoordseviaduct. Vanwege het spoorweglawaai wordt de maximale grenswaarde uit het Besluit kwaliteit leefomgeving overschreden. Daarom zijn dove gevels in de nabijheid van het spoor mogelijk aan de orde. Bij de uitwerking van bouwplannen zal onderzocht

worden welke maatregelen aan de orde zijn. Op de gevels die van het spoor afgericht zijn is de geluidbelasting een stuk lager en is sprake van een goed akoestisch klimaat.

Duurzaamheid
Bij de gebiedsontwikkeling van Waterkant wordt veel aandacht besteed aan duurzaamheid, zie ook paragraaf 4.3 van het stedenbouwkundig plan. De belangrijkste onderdelen zijn:

- Het gebied krijgt een eigen, duurzaam warmte-koude-systeem. Daarvoor wordt warmte, koelte en elektriciteit opgewekt op de projectlocatie, door middel van WKO en zonne-technieken. Buffering/opslag maakt hier onderdeel van uit. Het systeem sluit aan op de stadsverwarming, die in het gebied al beschikbaar is;
- Ook wordt er een energie-investerings- en -beheerorganisatie opgericht, waar alle gebruikers lid of afnemer van worden. Er geldt een verplichting voor alle adressen om aan te sluiten op de collectieve warmte-koude-voorzieningen;
- Vanwege de huidige en toekomstige OV-bereikbaarheid zijn er goede kansen voor duurzame mobiliteit;
- Het project geeft ruimte aan *Shift,* de ontwikkeling van een iconisch landmark op het gebied van duurzaamheid;
- Het stedenbouwkundig plan bevat ambities om Paris Proof te ontwikkelingen, oftewel CO2-budgetten voor materiaal- en energieverbruik die meegroeien met de tijd en steeds strengere randvoorwaarden;
- Er wordt voorgesorteerd op klimaatverandering door het (buitendijkse) gebied op te hogen, waarbij de waterkering in het gebied wordt geïntegreerd en hittestress wordt voorkomen door de aanleg van voldoende groen en lokaal hergebruik van regenwater;
- Groene verbindingen door het gebied sluiten aan op de omliggende groenstructuur. De openbare ruimte en binnenterreinen worden natuurinclusief ingericht met waar mogelijk inheemse beplanting om gidssoorten te faciliteren. De toekomstige groenstructuur wordt nader uitgewerkt in nota's van uitgangspunten en openbare ruimte-plannen (voorheen inrichtingsplannen). Voor het gebied wordt een ecoloog aangesteld die de inzet en samenhang van de maatregelen voor natuur en biodiversiteit bewaakt, een soort 'ecologische supervisor';
- Voor alle daken wordt een nuttige invulling gezocht zoals daktuinen, groene, blauwe of bruine daken. Alleen op de hoogste daken worden zonnepanelen zonder groen toegepast. Een deel van de gevels wordt tot een paar meter boven maaiveld groen uitgevoerd (grondgebonden groene gevel);
- Voor de vaststelling wordt onderzocht of regels in de WOPLA opgenomen kunnen worden om de realisatie van de groenstructuren planologisch te borgen, en;
- De wijze waarop een 'very good' en liefst 'excellent' certificaat binnen de BREEAM-NL Gebied-methode als ambitie is gesteld door StiGaM.

3. Aandachtspunten en bijzonderheden WOPLA

Hier onder volgt een opsomming van de belangrijkste aandachtspunten en bijzonderheden van de vast te stellen WOPLA.

- Het plan Waterkant voorziet in een landaanwinning in de Nieuwe Maas. Rijkswaterstaat heeft aangegeven dat in beginsel alleen riviergebonden activiteiten toegestaan zijn. Er zijn intensieve gesprekken geweest met IenW over het gebruik van de landaanwinning voor stedelijke functies. Uiteindelijk heeft IenW akkoord gegeven,

maar er mogen geen woningen of logiesfuncties op de landaanwinning komen. Om het niet realiseren van woningen op de landaanwinning op te vangen wordt gekeken naar de verdeling van functies en bouwmassa's over het plan. Het omgevingsplan biedt voldoende flexibiliteit om tot goede oplossingen te komen;
- Op dit moment zijn er nog geen definitieve afspraken met ProRail over de overkluizing van het spoor (het 'entreeplein'). Er lopen wel gesprekken in het kader van de verkenningsfase. Er wordt verkend onder welke voorwaarden de overkluizing mogelijk is en wat de kosten zullen zijn. De gesprekken zullen worden voortgezet, maar StiGaM en ProRail zullen naar verwachting pas eind 2027 afspraken kunnen maken over de kosten van de overkluizing;
- De vast te stellen WOPLA biedt ruimte voor de Urban Street Sports & Culture Campus (USSCC). De USSCC wordt dé centrale plek voor urban sport en street culture in Rotterdam– met focus op Rotterdam Zuid. Organisaties als Roffa, Panna KO, Concrete Lions, Rush World en ALL CAPS krijgen hier een vaste plek. De USSCC sluit aan op voorzieningen zoals de gaskoepels en Skateland, als onderdeel van een bredere stedelijke 'kralenketting'. Jaarlijks worden zo'n 530.000 gebruikers verwacht.
- De organisatie Shift World (van Rockstart-ondernemer Don Ritzen) zoekt een iconisch 'landmark' dat staat voor een duurzame toekomst. Hiervoor heeft de organisatie een internationale architectuurwedstrijd opgezet. Waterkant is de voorkeurslocatie voor het icoon. In deelgebied 4, naast de stadsbrug aan de promenade, wordt een kavel gereserveerd voor Shift. Wanneer de uitkomst bekend is en het winnende ontwerp voldoende uitgewerkt is zal bezien worden of SHIFT binnen de WOPLA voor Waterkant past, of dat er een eigen ruimtelijke procedure voor nodig is.
- De vast te stellen WOPLA maakt geen nieuwe detailhandel mogelijk. Door een recentelijke vergunde supermarkt aan de Stadionweg is er nu geen marktruimte voor winkels in Waterkant. Mogelijk worden er in de toekomst maatregelen getroffen in omliggende winkelgebieden waardoor er wel marktruimte ontstaat in Waterkant. Wanneer dat het geval is kan via een aparte ruimtelijke procedure alsnog detailhandel mogelijk gemaakt worden in Waterkant. Er is wel 4.000 m^2 b.v.o. dienstverlening mogelijk op basis van de vast te stellen WOPLA;
- De WOPLA biedt voldoende mogelijkheden om het gebied bij de toekomstige stadsbrug op een goede manier stedenbouwkundig uit te werken. Een auto-ontsluiting op de brug en een doorgaande route onder de brug richting de Veranda passen in het plan.
- Netcongestie is een belangrijk potentieel knelpunt voor de planning van de gebiedsontwikkeling. In ieder geval tot 2032 heeft het effect op de bouwmogelijkheden maar we moeten ook rekening houden met effecten tot en met 2035. Daarom wordt Waterkant 'netbewust' ontwikkeld, elektriciteitsgebruik wordt beperkt en de beschikbare capaciteit wordt efficiënt gebruikt. Met StiGaM en het warmtebedrijf dat de warmte-koude-installatie levert, treden we tijdig in contact met Stedin;
- Voor de ontwikkeling van Waterkant moeten leidingen van Evides, Stedin en (mogelijk) Eneco (tijdelijk) verlegd worden. De voorbereidingen hiervoor zijn in gang gezet.

4. Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen WOPLA

Zienswijzen

De ontwerp-WOPLA heeft van vrijdag 19 december 2025 tot en met vrijdag 30 januari 2026 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 7 zienswijzen ontvangen die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (bijlage 4) beantwoord worden. Hier onder volgt een korte opsomming van de ontvangen zienswijzen en onze voorgestelde reactie daarop. Voor een uitgebreide beschrijving van de inhoud, onze reactie en ons voorstel wordt verwezen naar bijlage 4.

1. Stichting Cult World Wide

Deze stichting beheert de Gaskoepels in het Mallegatpark, die geëxploiteerd worden voor kunst, cultuur en ontmoeting. Cult World Wide verzoekt een avondprogrammering toe te staan en meer ruimte te bieden voor culturele evenementen en podiumkunst. Ook willen zij graag dat de openingstijden van de horeca ruimer worden en dat horeca-categorie 3 toegestaan wordt, zodat er meer mogelijkheden voor muziekgeluid zijn.

In onze voorgestelde reactie wordt het belang van de activiteiten van de stichting erkent. Voor de meeste wensen is aanpassing van de ontwerp-WOPLA niet nodig. Wel wordt voorgesteld de activiteiten van de stichting ook expliciet toe te staan in het Mallegatpark en mee te werken aan het verzoek om ruimere openingstijden voor de horeca. Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan mogelijkheden voor horeca met meer muziekgeluid. In principe omarmen wij horeca met meer muziekgeluid bij de Koepels, want nachthoreca op Zuid past bij de doelstellingen van het college. Om horeca met meer muziekgeluid mogelijk te maken is echter eerst akoestisch onderzoek nodig gekoppeld aan het specifieke initiatief. Dit kan uitgevoerd worden in een aparte ruimtelijke procedure om de horeca met meer muziekgeluid alsnog toe te staan. Via een andere route helpt de gemeente bij dit onderzoek voor de koepels. Onze voorgestelde beantwoording is in lijn met wat het Horecagebiedsplan Feijenoord 2024-2027 voorschrijft voor deze locatie.

2. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Het HHSK heeft zorgen over de effecten van de landaanwinning op de verzilting in de Hollandse IJssel en de Lek. HHSK moet daarom zoetwatermaatregelen treffen in haar polders. Concreet verzoekt HHSK nader onderzoek te doen naar de verzilting en maatregelen te treffen die de verziltingstoename moeten voorkomen.

In onze voorgestelde reactie wordt aangegeven dat er nader onderzoek is uitgevoerd naar de mogelijke verzilting. De uitkomst van het onderzoek is dat de overschrijdingsduur van de drempelwaardes voor chlorideconcentratie bij Krimpen a/d IJssel iets toeneemt (gemiddeld 2%). Bij Kinderdijk is nauwelijks een effect waarneembaar. De waterkwaliteit zal door de ontwikkeling dus niet verslechteren en er zijn geen maatregelen nodig.

3. Provincie Zuid-Holland

PZH heeft een zienswijze ingediend over de onderwerpen omgevingsveiligheid en detailhandel. Zij verzoeken de passages over omgevingsveiligheid aan te vullen met uitleg over het restrisico, bluswatervoorzieningen en een nadere onderbouwing van de hoge woningdichtheid bij het spoor. Ten aanzien van detailhandel wijst PZH erop dat een positief advies van de provinciale detailhandelscommissie noodzakelijk is.

In onze voorgestelde reactie wordt aangegeven dat de passages over omgevingsveiligheid aangevuld worden op de genoemde punten. De detailhandelsmogelijkheden worden geschrapt vanwege het negatieve advies van de detailhandelscommissie.

4. Waterschap Hollandse Delta

WHSD geeft aan dat de ontwikkeling van Waterkant mogelijk een grote impact heeft op haar beheergebied. WSHD heeft een aantal inhoudelijke en redactionele aandachtspunten en vragen over waterveiligheid, waterkwantiteit, zoetwaterbeschikbaarheid en waterzuivering.

In onze voorgestelde reactie wordt aangegeven dat de rapportage over het waterbelang aangepast zal worden op de punten van WHSD. De vragen van WHSD kunnen goed beantwoord worden, en de resterende aandachtspunten worden meegenomen in de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling.

5. Rotterdam Festivals

Rotterdam Festivals is van mening dat de evenementenregeling voor het gebied Waterkant te beperkt is, en dat er een eigen locatieprofiel voor het Mallegatpark moet komen. Ook wordt verzocht om ruimere openingstijden voor horeca en expliciete toestemming voor evenementen in de planregels.

In onze voorgestelde reactie wordt aangegeven dat de huidige evenementenregeling meer dan voldoende ruimte bevat voor evenementen in dit gebied. Voor 2026 staan er slechts 2 evenementen gepland, terwijl de regeling jaarlijks 36 evenementen toestaat. De wens voor een eigen locatieprofiel is begrijpelijk en toegezegd wordt dat dit profiel er komt. In een deel van Waterkant worden ruimere openingstijden voor horeca voorgesteld. De planregels worden aangepast zodat evenementen expliciet toegestaan zijn.

6. Bewonersbelangen Veranda

Bewonersbelangen Veranda (hierna 'BBV') heeft een zienswijze ingediend die zich feitelijk richt op het stedenbouwkundig plan Waterkant, dat op 9 december is vastgesteld. Het was niet mogelijk een zienswijze in te dienen op het stedenbouwkundig plan. BBV geeft aan enthousiast te zijn over de gebiedsontwikkeling maar heeft wel zorgen over de verkeersstromen, het OV, parkeren en bouwoverlast.

Omdat de zienswijze vrijwel geen raakvlak heeft met de WOPLA is contact gezocht met de indieners. Met hen is afgesproken dat wij de zienswijze niet beschouwen als een zienswijze op de WOPLA maar als een bewonersbrief naar aanleiding van de vaststelling van het stedenbouwkundig plan. De brief en onze inhoudelijke reactie op de brief zijn opgenomen in bijlage 11 van dit raadsvoorstel.

7. Dr. WOOOW! B.V.

Dr. WOOOW! (hierna 'WOW') is actief in Rotterdam met initiatieven en programmering op het snijvlak van street culture, sport, talentontwikkeling en evenementen. WOW werkt samen met stakeholders aan de beoogde Street Culture Campus binnen Waterkant. WOW verzoekt om een aantal zaken in de WOPLA toe te staan: de mogelijkheid voor versterkte muziek buiten, een inpandige avondprogrammering en de mogelijkheid om meer muziekgeluid te kunnen produceren.

In onze voorgestelde reactie wordt aangegeven dat het belang van street culture en talentontwikkeling onderschreven wordt. Op basis van de evenementenregeling zijn er al mogelijkheden voor versterkte muziek buiten. De WOPLA staat ook al een avondprogrammering toe. Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan het verzoek om meer muziekgeluid. In principe omarmen wij horeca met meer muziekgeluid bij de Street Culture Campus en nachthoreca op Zuid past bij de doelstellingen van het college. Om horeca met meer muziekgeluid mogelijk te maken is echter eerst akoestisch onderzoek nodig, gekoppeld aan het specifieke initiatief. In het geval van de Street

Culture Campus zijn er ook nog geen gegevens over de gewenste exploitatie, de bouwkundige constructie van de nieuwbouw en de afstand tot omliggende woningen. Doelmatig onderzoek is daarom nu nog niet mogelijk. Wanneer het bouwplan van de Street Culture Campus meer concreet is en akoestisch onderzoek aantoont dat bestaande en toekomstige woningen geen hinder ondervinden, kan de horeca met meer muziekgeluid mogelijk gemaakt worden met een omgevingsvergunning.

Ambtshalve wijzigingen
Naast de wijzigingen die worden voorgesteld naar aanleiding van de zienswijzen, worden de volgende ambtshalve wijzigingen aan de ontwerp-WOPLA voorgesteld. De ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in bijlage 4.

1. Ondergeschikte redactionele wijzigingen. Denk hierbij aan correctie van tekstuele fouten, inhoudelijke fouten, actualisatie van passages en aanscherping en verduidelijking van passages en regels;
2. Getijdenpark. Voorgesteld wordt ook de meest oostelijke punt van het getijdenpark fase 2 mee te nemen in de vast te stellen WOPLA, dit scheelt in de toekomst een ruimtelijke procedure;
3. Landaanwinning. Voorgesteld wordt wonen en hotels uit te sluiten op de landaanwinning naar aanleiding van de gesprekken met RWS;
4. Horeca. Voorgesteld wordt de openingstijden van horeca op een aantal locaties in het gebied te verruimen;
5. Aanpassingen verbeelding. Voorgesteld wordt de verbeelding op 3 locaties in ondergeschikte mate aan te passen op de geactualiseerde kaart van het stedenbouwkundig plan;
6. Terrassen. Voorgesteld wordt de locaties voor de toekomstige terrassen vast te leggen in de WOPLA;
7. Zoekgebied nieuwe school. Voorgesteld wordt het zoekgebied voor de nieuwe school te verkleinen nu de locatie concreter is;
8. Zoekgebied overige kwetsbare voorzieningen. Voorgesteld wordt het zoekgebied voor de overige kwetsbare voorzieningen te verkleinen nu de locatie concreter is;
9. Actualisatie passage verkeersgeluid. Voorgesteld wordt deze passage te actualiseren op basis van de nadere verkeersonderzoeken die de afgelopen tijd voor Feijenoord uitgevoerd zijn;
10. Actualisatie stikstofonderzoeken. Voorgesteld wordt de geactualiseerde onderzoeken op te nemen in de WOPLA. Overigens gaat deze ambtshalve wijziging niet over beslispunt 2. Mogelijk is moeten de stikstofonderzoeken nóg een keer geactualiseerd worden, zie ook de uitleg bij de juridische aspecten;
11. Archeologie. Voorgesteld wordt de archeologische verwachtingswaarde 1 van de verbeelding te halen omdat deze niet voorkomt in het gebied;
12. Maakbedrijven. Voorgesteld wordt de milieuhinder die maakbedrijven mogen veroorzaken te reguleren in de WOPLA;
13. Parkeergarages. Voorgesteld wordt o.a. in- en uitritten onder peil ook mogelijk te maken in de WOPLA;
14. Wijziging regels. Voorgesteld de verwijzingen naar een aantal artikelen in het Omgevingsplan Rotterdam aan te passen op de meest actuele versie van het omgevingsplan.

5. Participatie rondom de WOPLA

Omwonenden en stakeholders
Sinds 2015 is intensieve participatie georganiseerd rond de planvorming voor het gebied Waterkant. Er zijn op laagdrempelige manier veel gesprekken georganiseerd met

omwonenden, toekomstige bewoners en gebruikers, ondernemers, belangenorganisaties, de gemeenteraad en andere betrokkenen. Daarbij zijn thema's als de Urban Sport & Street Culture Campus, toegankelijkheid en sociaal ondernemerschap verder uitgewerkt. Een breed samengestelde klankbordgroep volgde het proces de afgelopen twee jaar en blijft ook in de volgende fases betrokken. Daarnaast vonden gesprekken plaats met wijkraden, ondernemersverenigingen, het Q-team Feyenoord City en professionele partijen als het waterschap, ProRail, Evides en nutsbedrijven.

Terinzagelegging ontwerp-WOPLA
De ontwerp-WOPLA heeft van 19 december 2025 tot 30 januari 2026 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 7 zienswijzen ingediend. Op 13 januari is een openbare informatiebijeenkomst georganiseerd over de ontwerp-WOPLA met als doel mensen informeren over het plan dat ter inzage ligt. Er waren ongeveer 50 mensen uit de directe omgeving, maar ook van buiten Rotterdam. Er werden voornamelijk vragen gesteld over de verschillende woningtypes, de voorzieningen die er komen. En een vraag of de huidige sociaal maatschappelijke ondernemers ook een plek in de toekomstige Waterkant kunnen krijgen.

Indieners van een zienswijze kunnen inspreken op de hoorzitting van de subcommissie omgevingsplannen.

Advies wijkraden
De wijkraden van de gebieden Feijenoord en IJsselmonde zijn gevraagd om advies uit te brengen op de ontwerp-WOPLA. Er is geen reactie ontvangen.

6. Welstandsparagraaf
Tegelijk met de vaststelling van de WOPLA wordt uw raad voorgesteld de welstandsparagraaf voor Waterkant vast te stellen. De welstandsparagraaf is opgenomen in bijlage 5 van dit raadsvoorstel.

Kader
De bouw- en kunstwerken die binnen de Rotterdam worden gerealiseerd, worden altijd getoetst aan de Welstandsnota Rotterdam. Deze toetsing vindt plaats voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning. De huidige Welstandsnota is vastgesteld op 2 oktober 2025. In dit document staan de criteria op basis waarvan bouwplannen worden getoetst. Deze welstandscriteria dienen ervoor om, naast het garanderen van een algemeen niveau van redelijke welstand, de specifieke karakteristieken en kwaliteiten van wijken en gebieden in Rotterdam te behouden en te versterken. Voor nieuw te ontwikkelen gebieden of voor gebieden die ingrijpend van karakter veranderen, wordt een nieuw toetsingskader opgesteld: de welstandsparagraaf. Welstandsparagrafen worden, na bestuurlijke vaststelling, onderdeel van de welstandsnota.

Welstandsparagraaf Waterkant
Zoals hiervoor beschreven worden er welstandsparagrafen opgesteld voor gebieden in Rotterdam waar op grote schaal wijzigingen plaatsvinden. Uit de Welstandsnota blijven het algemene deel, de algemene criteria en de adviesprocedure van kracht. Specifiek voor Stadionpark treedt het Subcomissie Omgevingskwaliteit Stadionpark-Noord en Stadsbrug (voorheen Quality-team Feyenoord City) in de plaats van de reguliere Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed. De subcommissie is een

onafhankelijke commissie die breder kijkt dan architectuur en buitenruimte. Het team kijkt bijvoorbeeld ook naar maatschappelijk ondernemerschap.

De Welstandsparagraaf Waterkant vormt, samen met het in 2025 door het college vastgestelde Stedenbouwkundig Plan en de nog op te stellen nota's van uitgangspunten, de complete set ontwerpkaders voor de toekomstige bebouwing van Waterkant. De welstandsparagraaf richt zich hierbij op de architectonische (beeld)kwaliteit waar het stedenbouwkundig plan en de nota's van uitgangspunten zich met name richten op de stedenbouwkundige ontwerpuitgangspunten (vorm, massa, programma etc.). Gezamenlijk geven de drie documenten het geheel aan ambities voor de bouwblokken en de openbare ruimte binnen Waterkant weer. De welstandsparagraaf richt zich ook op de relatie van de nieuwbouw met de openbare ruimte. Met de welstandsparagraaf kan de subcommissie toetsen of de ontwerpen daadwerkelijk bijdragen aan de gewenste stedelijke identiteit en leefkwaliteit van het gebied.

Inhoud welstandsparagraaf
De ruimtelijke kwaliteit van Waterkant is gebaseerd op een gemengde, verdichte en diverse stedelijke ontwikkeling waarin wonen, werken, voorzieningen en publieke ruimte op een evenwichtige manier samenkomen. Het gebied ontwikkelt zich als een robuuste en hoogstedelijke buurt, met een eigen identiteit, die aansluit op de schaal en dynamiek van Rotterdam Zuid. Het doel is een samenhangende buurt te creëren waar architectuur, natuur en sociaal leven elkaar versterken. De visie voor deze nieuwe buurt rust op vier centrale thema's die samen een sterke identiteit vormen:

- Het verzachten van de gebouwde omgeving: gebouwen worden ontworpen met stapsgewijze overgangen (*set-backs* en terrassen) voor een menselijke maat en om zon, daglicht en een goed windklimaat te garanderen;
- Vervagen van grenzen: de bebouwing en de buitenruimte worden zo ontworpen dat er een subtiele overgang tussen stedelijk en landschappelijk ontstaat op zowel de schaal van de hele buurt als het bouwblok;
- Groen: natuur en water vormen de basis voor de hele wijk en zijn doorgevoerd tot in de architectuur zelf;
- Street culture en stadsdynamiek: in Waterkant vertaalt dit zich naar een robuuste, bespeelbare openbare ruimte met actieve plinten en flexibele plekken voor kunst, sport en ondernemerschap.

Terinzagelegging en vaststelling
Ons college heeft de welstandsparagraaf bij besluit van 17 juni 2026 voor inspraak ter inzage gelegd. De welstandparagraaf heeft van vrijdag 26 juni 2026 tot en met donderdag 7 augustus 2026 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Wij stellen daarom voor de welstandsparagraaf ongewijzigd vast te stellen.

Beeldkwaliteitsplan Waterkant
Het Beeldkwaliteitsplan Waterkant is een bijlage van de Welstandsparagraaf Waterkant. Het beeldkwaliteitsplan wordt als instrument ingezet om de grote bandbreedte van architectonische expressie, die is ontstaan door de oneindig vele mogelijkheden in techniek en materialisering, te kunnen inkaderen tot een overzichtelijker scala. Dit streven komt voort uit de idee dat in Waterkant de autonomie van de architectuur ondergeschikt is aan de stedenbouw. Het is essentieel een juiste balans te vinden tussen variatie en harmonie van de architectuur, die recht doet aan de stedenbouwkundige setting.

Financiële consequenties

Onder de Omgevingswet geldt dat:

- De ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar mag zijn (letterlijke wettekst), en;
- Als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, het kostenverhaal verzekerd moet zijn.

Financiële uitvoerbaarheid

Waterkant is een hoofdzakelijk private gebiedsontwikkeling. De gemeente vervult hierbij een faciliterende rol en brengt eigen gronden in. De activiteiten die nodig zijn voor de ontwikkeling worden zo veel mogelijk door private partijen gefinancierd en uitgevoerd. Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas (StiGaM) realiseert de private gebiedsontwikkeling voor eigen rekening en risico. StiGaM heeft hiervoor een grondexploitatie en een uitvoeringsbudget opgesteld en daarmee aan de gemeente aangetoond dat voldoende middelen beschikbaar zijn om de ontwikkeling te realiseren.

Voor de gemeentelijke bijdrage aan de ontwikkeling is de grondexploitatie Feyenoord City 2.0 opgesteld, die op 20 juni 2024 is vastgesteld. Hierin zijn de inbreng van gemeentelijke gronden, de daarmee samenhangende kosten en opbrengsten en de financiële consequenties voor de gemeente opgenomen.

Het overgrote deel van de gronden binnen Waterkant is in eigendom van StiGaM en de gemeente. Nog niet alle gronden van derden die nodig zijn voor de uitvoering van de ontwikkeling zijn verworven. Over de verwerving van deze gronden vindt minnelijk overleg plaats.

Uitgangspunt is dat de benodigde gronden door minnelijke verwerving worden verkregen. Indien hierover niet of niet tijdig overeenstemming wordt bereikt, is de gemeente bereid het onteigeningsinstrument in te zetten. De kosten voor de minnelijke verwerving en eventuele onteigening, waaronder de schadeloosstelling en de procedurekosten, zijn opgenomen in de vastgestelde gemeentelijke grondexploitatie Feyenoord City 2.0. Daarmee zijn de middelen voor de verwervingsopgave gedekt.

Kostenverhaal

Indien een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt, is kostenverhaal aan de orde. Op grond van artikel 13.12 van de Omgevingswet is het verboden kostenverhaalplichtige activiteiten uit te voeren voordat de hiervoor geldende kostenverhaalbijdragen zijn betaald. Dit verbod geldt niet als het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De ontwikkeling van Waterkant maakt kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk. Het kostenverhaal voor de ontwikkeling is anderszins verzekerd door de raamovereenkomst tussen StiGaM en de gemeente en de daarin vastgelegde afspraken over de gemeentelijke kosten en de gronduitgifte. De gemeente geeft de voor de ontwikkeling bestemde gronden na verwerving uit aan de ontwikkelende partij. De opbrengsten uit deze gronduitgifte dragen bij aan de dekking van de gemeentelijke kosten en zijn opgenomen in de gemeentelijke grondexploitatie Feyenoord City 2.0.

Getijdenpark
Fase 1 van het getijdenpark Feyenoord wordt door de gemeente en het rijk gefinancierd op basis van verschillende subsidies. De grondopbrengsten van Waterkant dragen in belangrijke mate mee aan de bekostiging van de 2e fase van het getijdenpark.
Het college heeft in februari 2026 het Voorlopig Ontwerp voor fase 2 vastgesteld. Het Definitief Ontwerp voor fase 2 wordt naar verwachting in september 2026 door het college vastgesteld.

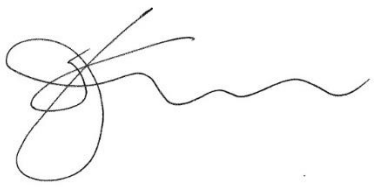
Urban Sport en Street Culture Campus (USSCC)
Het voornemen is dat de SCC een gemeentelijk gebouw wordt. Daarnaast wordt in fase 1 een nieuwe basisschool gerealiseerd. In de besluitvorming over de Uitvoeringsstrategie Omgevingsvisie (USOV) is in de bijbehorende Uitvoeringsagenda de Waterkant onderdeel van de Robuuste Kern. Hierin zijn middelen gereserveerd voor de realisatie van de SCC en de basisschool. De Uitvoeringsagenda is in januari 2026 door het college vastgesteld en de raad is geïnformeerd.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris, De burgemeester,





G.J.D. Wigmans C.J. Schouten

Bijlagen
1. Ontwerp-WOPLA 'Waterkant';
2. Verbeelding ontwerp-WOPLA 'Waterkant';
3. Ontvangen zienswijzen geanonimiseerd;
4. Herziene Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen d.d. 20 oktober 2026;
5. Vast te stellen welstandsparagraaf;
6. Analyse verziltingseffecten;
7. Herzien rapport ladder duurzame verstedelijking;
8. Herzien rapport Weging waterbelang;
9. Herzien rapport stikstofdepositie;
10. Herzien rapport voortoets stikstofdepositie d.d. 20 oktober 2026;
11. Bewonersbrief Veranda.

Nb. bijlagen 6 t/m 11 zijn bijlagen van de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 september 2026

gelet op artikel 2.4 van de Omgevingswet

besluit:

1. De zienswijzen met nummer 1.1 (deels), 1.3 (deels), 3.1, 3.2, 4.1, 5.3, 5.4, 5.5 en 7.2 gegrond te verklaren;
2. De zienswijzen met nummer 1.1 (deels), 1.2, 1.3 (deels), 5.2 en 7.3 ongegrond te verklaren;
3. De zienswijzen met nummer 2, 4.2 t/m 4.5, 5.1, 6 en 7.1 ter kennisgeving aan te nemen;
4. De voorgestelde wijzigingen uit de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel, over te nemen;
5. De wijziging van het omgevingsplan (WOPLA) 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22k 'Waterkant' (NL.IMRO.0599.TAM911Waterkant-on01) met bijbehorende ondergronden in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
6. De Welstandsparagraaf vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier, De voorzitter,