

Gebiedsuitwerking Oostflank

Voortgangsrapportage 2026



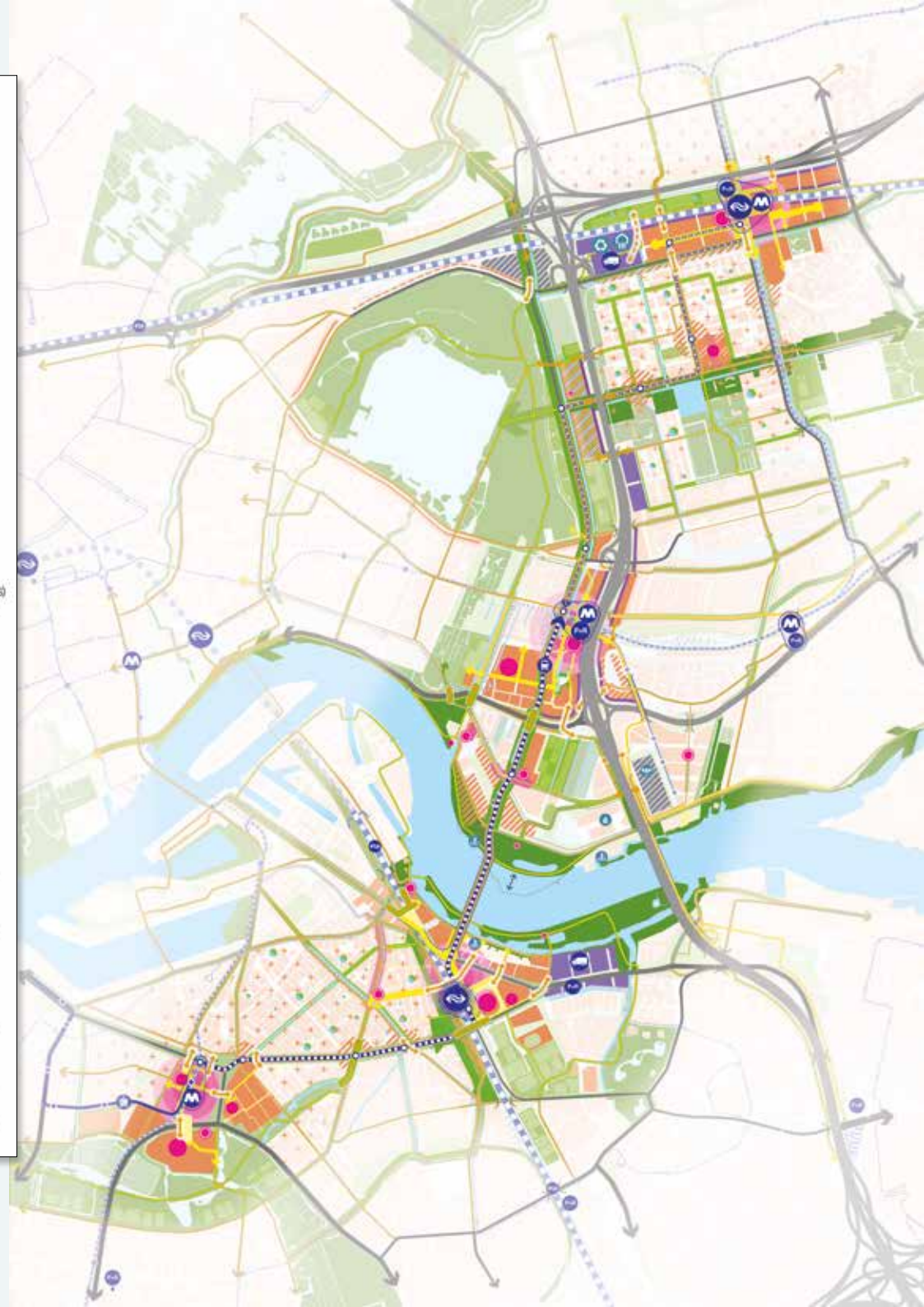
Gemeente
Rotterdam

Inhoud

1. Inleiding	4	3.6 Stadionpark	18
1.1 Visie voor de Oostflank	4	3.7 Bloemhof, Hillesluis	19
1.2 Langjarige programmasturing	5	3.8 Hart van Zuid	20
1.3 Doel van de voortgangsrapportage	5	3.9 Dataverklaring	22
1.4 Opzet van voortgangsrapportage / leeswijzer	5	4. Strategische agenda	23
2. Ontwikkelingen	7	4.1 Strategische projecten	23
2.1 Landelijke en regionale ontwikkelingen	7	4.2 Strategische programma's	25
2.2 Ontwikkelingen in Rotterdam	8	5. Monitor gebiedskeuzes	29
2.3 Ontwikkelingen in de Oostflank	9	6. Colofon	33
3. Voortgang ontwikkeling Oostflank	11		
3.1 Voortgang totaal	11		
3.2 Alexanderknoop	14		
3.3 Lage Land, Prinsenland, Boszoom	15		
3.4 Kralingse Zoom	16		
3.5 De Esch	17		



Omgevingsvisiekaart Oostflank



1. Inleiding



1.1 Visie voor de Oostflank

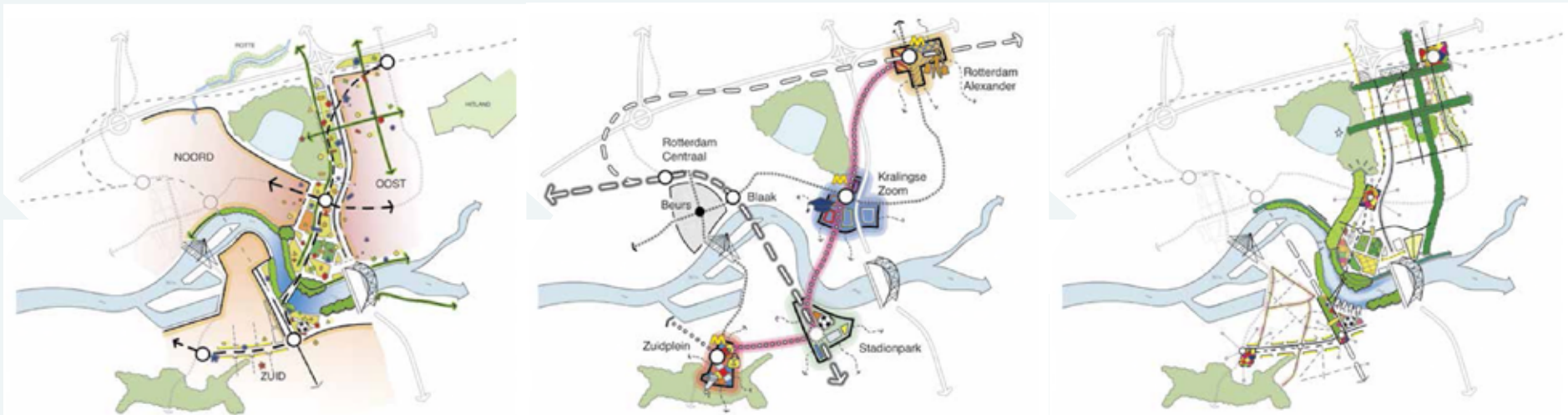
De Oostflank, het gebied tussen Alexander en Zuidplein, ontwikkelt de komende vijftien jaar tot een nieuw stuk stad. Binnen vijftien jaar zullen hier 35.000 nieuwe woningen verrijzen (waarvan 5.000 in Capelle Rivium), omgeven door groene ruimtes, winkels, cultuur en bedrijvigheid. Deze ontwikkeling creëert niet alleen een aantrekkelijk thuis voor huidige en toekomstige bewoners, maar biedt ook meer kansen op goed onderwijs en werk. Een nieuwe stadsbrug en tramlijn tussen Kralingse Zoom – en Zuidplein verbindt de wijken binnen de Oostflank met elkaar en via een nieuw station Stadionpark met de rest van de Randstad.

In de gebiedsuitwerking Oostflank hebben we het principe van 'goede groei' uit de Rotterdamse Omgevingsvisie vertaald naar drie hoofdambities:

Van gescheiden stadsdelen naar één ongedeelde stad: Door betere verbindingen en nieuwbouw worden anonieme plekken langs rivier, spoor en snelwegen geïntegreerd in de stad.

Van OV-knooppunten naar sterke centra: OV-knooppunten zoals Alexander, Kralingse Zoom, Stadionpark en Zuidplein worden aantrekkelijke, levendige centra met woningen en voorzieningen.

Van geïsoleerde woonbuurten naar vitale stadswijken: Met nieuwe ontwikkelingen kunnen we de bestaande stad versterken. Investeren in de leefbaarheid en verduurzaming van wijken, met aantrekkelijke openbare ruimte, veel groen goede verbindingen is daarbij cruciaal.



Figuur 1: Drie ambities voor de Oostflank



1.2 Langjarige programmasturing

De herziening van de Omgevingsvisie en Gebiedsuitwerking Oostflank zoals eind 2023 vastgesteld, vormen de basis voor deze langjarige ontwikkeling. Niet alle ambities kunnen en hoeven tegelijkertijd gerealiseerd te worden. In een gefaseerde aanpak werken we toe naar de geformuleerde ambities voor 2040.

In 2026 gaan we het derde uitvoeringsjaar in. Op sommige plekken zijn we al aan de slag, wordt gebouwd of krijgt de openbare ruimte een opknapbeurt. Op andere locaties zijn we bezig met het concretiseren van de plannen en weer andere gebieden worden pas in een latere fase opgepakt. Al deze acties op verschillende locaties en gebieden zorgen bij elkaar voor het realiseren van de ambities en doelstellingen voor de Oostflank.

1.3 Doel van de voortgangsrapportage

Bij de vaststelling van de partiële herziening van de omgevingsvisie en bijbehorende gebiedsuitwerking Oostflank is toegezegd jaarlijks een voortgangsrapportage op te stellen en aan de gemeenteraad te presenteren (23bb008436), om zo de transparantie en verantwoording richting de stad en betrokken stakeholders te waarborgen.

De voortgangsrapportage Oostflank is bedoeld om overzicht te geven over alle verschillende ontwikkelingen in het gebied en de voortgang op de vastgestelde ambities te monitoren. Oftewel: we laten hierin zien hoe we ervoor staan met het werken aan een ongedeelde stad, sterke centra en vitale stadswijken. De eerste voortgangsrapportage is 25 maart 2025 gepubliceerd (25bb002144). Voor u ligt de tweede voortgangsrapportage.

1.4 Opzet van voortgangsrapportage / leeswijzer

In deze voortgangsrapportage beschrijven we de geleverde en geplande inspanningen en bijbehorende (kwantitatieve) resultaten. Aanvullend beschrijven we op basis van expert judgement in hoeverre we op schema liggen om de vastgestelde doelstellingen (gebiedskeuzes) te gaan halen.

Inspanningen en resultaten

Ten aanzien van inspanningen en resultaten maken we onderscheid tussen kwantitatieve en kwalitatieve monitoring ([hoofdstuk 4](#)). De volgende gegevens monitoren we kwantitatief:

- Het aantal woningen waarvan de bouw gestart is
- Het aantal arbeidsplaatsen
- Het aantal vierkante meters maatschappelijke voorzieningen
- Het aantal vierkante meters openbaar groen
- Het aantal vierkante meter oppervlaktewater

De voorliggende rapportage is de tweede voorgangsrapportage, de eerste na de nulmeting. Het betekent dat we nu op een aantal vlakken al voortgang kunnen laten zien, maar het is nog te vroeg om lange termijn trends te beschrijven.

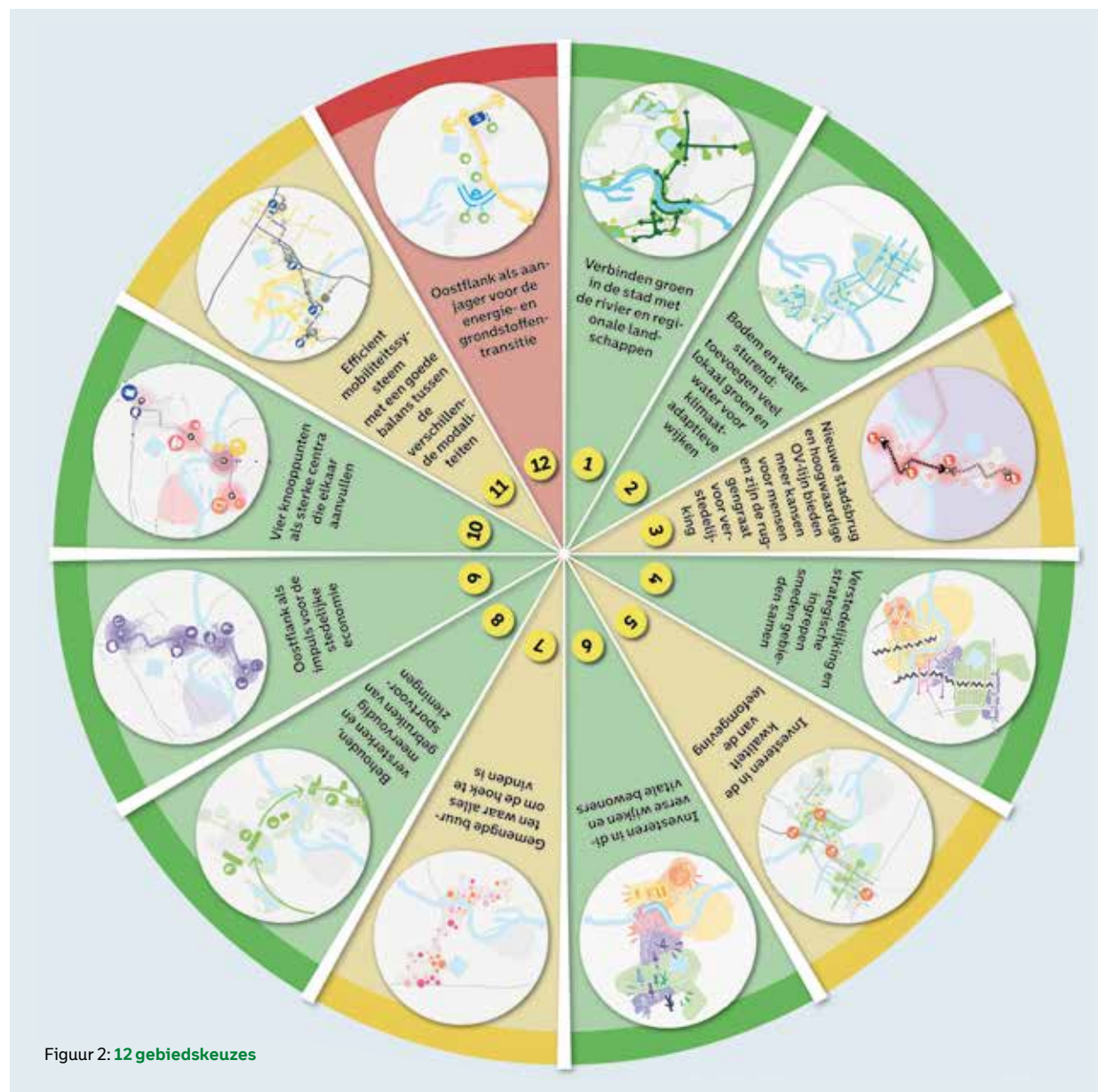
Wij starten de voortgangsrapportage met het beschrijven van de ontwikkelingen ([hoofdstuk 3](#)) die voor de Oostflank relevant zijn. De kwantitatieve en kwalitatieve voortgang per deelgebied is beschreven in [hoofdstuk 4](#). Over de kwalitatieve voortgang van de strategische agenda wordt gerapporteerd in [hoofdstuk 5](#).



Monitor gebiedskeuzes

In de omgevingsvisie Rotterdam hebben we de ambities en uitgangspunten voor de Oostflank vastgelegd in de vorm van 12 gebiedskeuzes. Deze gebiedskeuzes vormen de leidende principes voor alle ontwikkelingen in het gebied.

In [hoofdstuk 5](#) beoordelen we kwalitatief hoe we ervoor staan ten aanzien van deze gebiedskeuzes. Op basis van (externe) ontwikkelingen en de gepleegde inspanningen en resultaten (output) geven we een beoordeling in hoeverre we op koers liggen om de ambities richting 2040 te halen of dat bijsturen gewenst is.



Figuur 2: 12 gebiedskeuzes

2. Ontwikkelingen



2.1 Landelijke en regionale ontwikkelingen

Het afgelopen jaar hebben zich diverse beleidsmatige en politieke ontwikkelingen voorgedaan die van invloed zijn op de Oostflank. In dit hoofdstuk worden de ontwikkelingen en implicaties hiervan voor de Oostflank belicht.

Nieuw kabinet

De val van het kabinet in 2025 heeft geleid tot onzekerheid in het nationale beleid, met name op het gebied van woningbouw, infrastructuur en stikstof. Ook het nieuwe kabinet zet vol in op woningbouw; de exacte beleidskaders en investeringsbesluiten moeten in de komende periode nog blijken.

Ontwerp Nota Ruimte

De ontwerp-**Nota Ruimte** (Nationale Omgevingsvisie) is de concept-langetermijnvisie van het Rijk op de ruimtelijke inrichting van Nederland voor 2030 en 2050, met een doorkijk naar 2100. Dit beleid is bindend voor het Rijk en richtinggevend voor andere overheden met een nationale ambitie van 100.000 woningen tot 2034 en een blijvende opgave daarna. De Oostflank is een van de grootschalige gebiedsontwikkelingen die in de ontwerp Nota Ruimte, in 2025 gepubliceerd, wordt benoemd.

De nota benadrukt de noodzaak van nationale regie op ruimtelijke ordening en het zorgvuldig balanceren van ruimteclaims voor woningbouw, economie, energie, water, natuur en landbouw. Het Rijk speelt in op trends zoals klimaatverandering, vergrijzing en energietransitie en wil de uitvoering versnellen via onder meer regelgeving vereenvoudiging en modernisering van grondbeleid. De Zuidelijke Randstad wordt aangewezen als gebied waar een ingrijpende transformatie nodig is vanwege een stapeling van sociale, ruimtelijke en economische opgaven, gecombineerd met grote druk op de ruimte.

De Oostflank wordt opnieuw als strategische woningbouw- en ontwikkellocatie benoemd, de nota bevestigt de ingezette koers van de Oostflank, met nadruk op intensief verstedelijken rond OV-knooppunten, een gemengd woon-werkmilieu, stevige investeringen in mobiliteit (waaronder de komst van een nieuwe stadsbrug en tramlijn) en aandacht voor waterveiligheid, bodemdaling en natuur- en energieopgaven. Dit betekent kansen én randvoorwaarden: ruimte reserveren voor toekomstige dijkversterking, klimaatadaptieve inrichting, en streven naar hoogwaardige voorzieningen, biodiversiteit en duurzaam energiesysteem. De Oostflank draagt daarmee bij aan een toekomstbestendige, economisch sterke en leefbare Zuidelijke Randstad.

NOVEX Zuidelijke Randstad

Oostflank is ook opgenomen in NOVEX-gebied Zuidelijke Randstad dat samenhangt met Nota Ruimte. In dit NOVEX-programma worden de ruimtelijke opgaven waar we met elkaar voor staan gezamenlijk opgepakt. Rijksoverheid, de provincie Zuid-Holland, 31 gemeenten en vier waterschappen werken in dit programma samen aan de hoofdpogave 'toekomstbestendige verstedelijking'. Deze toekomstige verstedelijking richt zich met name op het bouwen van woningen en werkplekken, voor het grootste deel langs de spoorlijn tussen Leiden en Dordrecht (de Oude Lijn) en rondom belangrijke knooppunten van het hoogwaardig openbaar vervoer (HOV). Het doel is om tot 2040 in ieder geval 200.000 nieuwe woningen langs de Oude Lijn te realiseren. Naast wonen en werken is er ook aandacht voor het verbeteren van de leefbaarheid, economie, klimaatadaptatie, Groen in en om de Stad (GIOS) en de energietransitie.





Terugkoppeling BO MIRT

In het BO MIRT is definitief besloten tot toekenning van de rijksbijdragen voor o.a. het goederenemplacement en de gebiedsontwikkelingen Excelsior en Brainpark 1 (zie hiervoor ook 26bb000290).

Wet collectieve warmte

Eind 2025 is de vastgesteld in de Eerste Kamer. De Wet collectieve warmte regelt de aanleg en het beheer van warmtenetten in Nederland. De wet legt verplichtingen op voor gemeenten en netbeheerders met betrekking tot de verduurzaming van de warmtevoorziening. De invoering van de Wet collectieve warmte heeft directe gevolgen voor de ontwikkeling van de Oostflank. De wet legt de regierol voor collectieve warmtevoorzieningen nadrukkelijk bij de gemeente en maakt warmte daarmee een structurerend onderdeel van de gebiedsontwikkeling.

Herziening Omgevingsbeleid 2025 Provincie Zuid-Holland

De herziening 2025 Omgevingsbeleid Zuid-Holland ligt tot is gepubliceerd. De Provincie stelt voor de onbebouwde ruimte beter te beschermen tegen stedelijke ontwikkelingen. Dit is niet van invloed op de Oostflank. Voor de Oostflank is wel relevant dat de provincie benadrukt om meer rekening te houden met water en bodem en het voorstel om participatiebeleid aan te scherpen.

Waterveiligheid

Rondom dijken is voldoende ruimte nodig om dijkversterkingen uit te voeren, ook na 2050. Hiervoor is in 2025 het ontwikkelkader dijken vastgesteld door Alliantie Waterkracht als bouwsteen voor toekomstige ontwikkelingen. Deze ruimte wordt een reserveringszone (of 'profiel van vrije ruimte') genoemd. Deze zones dienen gevrijwaard te blijven van ruimtelijke ontwikkelingen die belemmerend werken voor toekomstige versterking van de kering. Permanente bebouwing is daarom in deze zones in principe niet toegestaan. Tegelijkertijd moeten er geen onevenredig grote beperkingen ontstaan voor andere ruimtelijke ontwikkelingen in de reserveringszones. Passende functiecombinaties of tijdelijk ruimtegebruik zijn daarom in principe wel mogelijk, bijvoorbeeld door slimme combinaties te maken met ruimtelijke functies zoals natuur of recreatie.

Netcongestie

Netcongestie vormt een toenemend knelpunt voor de ontwikkeling van de Oostflank. Ook in Rotterdam is door de netbeheerders aangegeven dat het elektriciteitsnet in grote delen van de stad tegen de grenzen van de beschikbare capaciteit aanloopt. Dit raakt zowel woningbouw als voorzieningen, bedrijvigheid en maatschappelijke functies. Voor de Oostflank, waar grootschalige verstedelijking samenkomt met de

energietransitie (elektrificatie van mobiliteit, aardgasvrij bouwen, warmtenetten), betekent dit dat nieuwe ontwikkelingen niet meer vanzelfsprekend kunnen worden aangesloten.

Netcapaciteit is daarmee een sturende randvoorwaarde geworden in planning, fasering en programmering.

Binnen de Oostflank wordt hier actief op geanticipeerd door netcongestie integraal mee te nemen in gebiedsuitwerkingen en strategische programma's. Er zijn kansen om door middel van netbewust bouwen, samenwerking tussen partijen in het gebied, slimme inzet van flexibiliteit (opslag), (duurzame) variabele opwek, voorkomen van elektrificatie (warmtenet) een aanzienlijk groter deel van het beoogde programma te kunnen realiseren dan zonder de inzet. Hierin is de samenwerking met netbeheerders en andere partijen in de stad essentieel. Regelruimte om andere samenwerkingsvormen, contractvormen, investeringsmechanismen op te zetten is hierbij essentieel. Ondanks deze inzet om méér te kunnen realiseren door slimme oplossingen is het niet een gegeven dat het gehele beoogde programma kan worden gerealiseerd. Daarom vraagt netcongestie om nauwe afstemming met netbeheerders en om tijdige keuzes in fasering van projecten. De komende periode blijft dit een belangrijk aandachtspunt, waarbij scherpe prioritering en slimme oplossingen nodig zijn om de ambities voor woningbouw en voorzieningen in de Oostflank haalbaar te houden.

2.2 Ontwikkelingen in Rotterdam

Denktank Rotterdam 2040

Op verzoek van de gemeenteraad heeft het college een **Denktank** samengesteld bestaande uit negen verschillende ondernemers uit de stad. Deze [Denktank](#) heeft een economisch toekomstbeeld opgesteld voor 2040. In het advies geeft de Denktank aan dat er urgentie is om in actie te komen. De innovatiekracht van de stad staat onder druk, faillisse en overwegen te vertrekken. Daarom is een stevig strategie belangrijk voor het toekomstige verdienvermogen van de stad. Het advies van de Denktank is om in te zetten op drie sterke economische sectoren: de haven, MedTech en slimme maakindustrie. Dwars door deze sectoren lopen de verticale thema's digitalisering, AI en CleanTech. Deze sectoren hebben al een bestaande plek in de stad die overwegend buiten de Oostflank gelegen zijn. Het advies van de Denktank heeft echter wel een belangrijke plek in de uitwerking van het economische programma in de Oostflank. Met een sterke focus op een aantal sectoren zal er groei ontstaan die niet altijd op de bestaande locaties kan worden opgevangen. Dat is voor de Oostflank een economische kans.

Groene Waterstad 2050

De vastgestelde “**Groene Waterstad 2050**” is een visie van Rotterdam waarin de stad zich richt op vergroening en waterbeheer om de leefkwaliteit te verbeteren, zich aan te passen aan klimaatverandering en de ecologie centraal te stellen. De stad streeft naar duizend hectare extra groen en water om een klimaatbestendige, biodiverse en aantrekkelijke omgeving te creëren, met bijzondere aandacht voor de integratie van natuur in stadsontwikkeling. Rotterdam wil in 2050 een gezonde en veerkrachtige stad zijn, waarin groen en water essentiële onderdelen zijn van het stadsontwerp. Deze ambitie wordt ondersteund door verschillende initiatieven en samenwerkingen op het gebied van biodiversiteit en klimaatadaptatie. Om tot deze doelen te komen zijn de Vuistregels voor Groen & Water opgesteld.

[https://gemeenteraad.rotterdam.nl/Groene waterstad 2050](https://gemeenteraad.rotterdam.nl/Groene%20waterstad%202050)

De vuistregels voor Groen & Water zijn onderbouwd en gebaseerd op nieuwe kennis en ontwerp onderzoek in het kader van de Groene Waterstad 2050. De vuistregels zijn concreet en geven onderbouwde referentiewaardes aan voor bijvoorbeeld vierkante meters groen, percentages schaduw en gemiddelde afstand tot groen. Daarmee verankeren ze en geven ze richting aan de formulering van de opgaven.

De Vuistregels zullen invloed hebben op de verschillende gebiedsontwikkelingen van de Oostflank en geven aanleiding om de komende maanden onderzoek te doen naar hoe we de vuistregels zo goed mogelijk kunnen implementeren, en nog belangrijker, het handelingsperspectief van de Groene Waterstad te gebruiken op het moment dat er geen voldoende ruimte is. Er zullen een aantal pilotlocaties worden uitgekozen om de vuistregels door te rekenen om te zien wat dit betekent voor de opgaven voor de verschillende deelgebieden van de Oostflank.

Uitvoeringsstrategie Omgevingsvisie (USOV)

In 2026 wordt de uitvoeringsstrategie omgevingsvisie door het College van B&W vastgesteld. De uitvoeringsstrategie vertaalt goede groei concreet: Rotterdam groeit op een manier die de stad aantrekkelijk en leefbaar houdt. Geen abstract verhaal, maar een aanpak die antwoord geeft op vragen die Rotterdammers bezighouden: is er straks een huis voor mijn kind? Blijft er genoeg groen om te recreëren? Kan ik me goed en veilig door de stad bewegen? Op basis van de ontwikkelafasing van de Oostflank hebben we per deelgebied een inschatting gemaakt van de benodigde investeringen. De inzet voor de komende twee collegeperiodes zijn opgenomen als onderdeel van de robuuste kern in de Uitvoeringsstrategie Omgevingsvisie.

2.3 Ontwikkelingen in de Oostflank

Naast de landelijke en stedelijke ontwikkelingen spelen er in de Oostflank enkele specifieke ontwikkelingen die van belang zijn om onze doelstellingen te behalen. Hieronder een overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen en de voortgang daarvan.

Goederenemplacement IJsselmonde

Eind 2025 is een belangrijke stap gezet voor woningbouw, bereikbaarheid en leefkwaliteit van Rotterdam Zuid. Het Rijk heeft een bijdrage van € 158 miljoen vrijgemaakt voor de verplaatsing van het noordelijk deel van het spooremlacement IJsselmonde. Gemeente en Havenbedrijf investeren samen €169 miljoen. Daarmee verdwijnt een groot spoorcomplex midden in de stad en wordt de barrière tussen Hillesluis, Stadionpark en de rivier flink verkleind. Daarnaast ontstaat er ruimte om een beter station Stadionpark te maken, met kortere overstap en betere verbindingen naar de omgeving. Ook zijn er nu mogelijkheden voor een kortere fiets- en wandelroute over het spoor en het station Rotterdam Stadionpark wordt aan beide zijden toegankelijk, zowel voor nieuwe wijken als bestaande buurten als Hillesluis.

Ontwikkelingen Rivium (Capelle a/d IJssel)

Gemeente Rotterdam en gemeente Capelle aan den IJssel hebben de Samenwerkingsagenda Rotterdam Oostflank & Capelle aan den IJssel (ROfCA) gemaakt die begin 2026 bestuurlijk wordt vastgesteld. Hierin staan afspraken over de zes opgaven waar de twee gemeenten vanaf 2026 mee aan de slag gaan. Tot 2040 gaan Rotterdam en Capelle samen circa 40.000 nieuwe woningen realiseren. Met nieuwe voorzieningen zoals winkels, gezondheidscentra, sport en groen, én een betere bereikbaarheid, bouwen de gemeenten aan sterke en leefbare wijken. De Samenwerkingsagenda markeert het startpunt van een meer intensieve samenwerking om deze gezamenlijke ambitie waar te maken.

In december 2025 is het omgevingsplan voor Rivium (Capelle aan den IJssel) officieel gepubliceerd. De publicatie markeert een belangrijke mijlpaal voor de verdere gebiedsontwikkeling en biedt duidelijkheid voor betrokken gemeenten, ontwikkelaars en andere partners. In de komende periode wordt gemonitord welke gevolgen dit heeft voor de samenhang en afstemming binnen de Oostflank.

Stadsbrug en OV

Op 16 december 2025 is de tweede voortgangsrapportage voor het MIRT-project Stadsbrug en OV vastgesteld door het college van B&W en verstuurd naar de gemeenteraad (25bb009523).

We zien dat het MIRT-project Stadsbrug en OV echt op stoom is gekomen. Er wordt



volop gewerkt aan de inhoudelijke uitwerking van de drie deelprojecten en de eerste inhoudelijke onderzoeken zijn opgeleverd. Dit gaat samen met professionele partners en in nauw overleg met belanghebbenden in de omgeving.

Het deelproject **Station en stationsomgeving Stadionpark** is het meest vergevorderd. Met het vaststellen van de ambities en uitgangspunten en het afronden van het schetsontwerp ontstaat er een beter beeld hoe het station en zijn omgeving er straks uit komt te zien. De gemeenteraad is hierover eerder geïnformeerd (25bb007985) en heeft hierover gesproken in de raadscommissie MHEK op 19 november jl. Komende periode staat in het teken van het uitwerken van het Voorlopig Ontwerp inclusief kostenraming.

Voor het deelproject **HOV-lijn** wordt een uitgebreid onderzoek gedaan naar de inpasping in het OV-netwerk op elk deel van het tracé. Ook zijn gesprekken met stakeholders gevoerd ter voorbereiding op het verder uitwerken van de ambities en uitgangspunten.

Voor het deelproject **Stadsbrug en Oevers** is deze zomer gestart met het uitwerken van de ambities en uitgangspunten. Ook voor dit deelproject wordt een participatietraject georganiseerd om de ambities en uitgangspunten samen met professionele partners, bewoners en gebruikers te formuleren.

Op het gebied van communicatie is de basis op orde gebracht met als resultaten een projecthuisstijl en een project-website (stadsbrugenov.nl), de eerste editie van de nieuwsbrief (die op periodieke basis gaat verschijnen) is verstuurd. In oktober is gestart met een publiekscampagne. Inmiddels hebben ruim 1000 mensen zich aangemeld voor het panel en/of de nieuwsbrief. Het panel wordt benut om Rotterdammers en regiogenoten mee te laten denken over het project.



3. Voortgang ontwikkeling Oostflank

3.1 Voortgang totaal

	Nulmeting	Meting t/m 2025	Toevoeging 2025	Toevoeging cumulatief	Streven toevoeging 2040 min	Streven toevoeging 2040 max
Aantal woningen	30.595	34.433	874	3838	26.400	31.500
Aantal arbeidsplaatsen	26174				28.200	35.750
M2 Voorzieningen	1.212.228 m2				399.000 m2	476.000 m2
M2 openbaar groen	199 ha	198.44 ha	-/- 0.56 ha	-/- 0.56 ha		
M2 Water	69.5 ha	69.5 ha	0	0		

Tabel 1: Oostflank voortgang

(Een toelichting op herkomst en definitie van de gebruikte data is te vinden aan het einde van dit hoofdstuk)

Dit hoofdstuk beschrijft de voortgang van de programmatische ontwikkeling van de Oostflank totaal en per deelgebied. De volgende gegevens monitoren we kwantitatief:

- Het aantal woningen waarvan de bouw gestart is
- Het aantal arbeidsplaatsen
- Het aantal vierkante meters maatschappelijke voorzieningen
- Het aantal vierkante meters openbaar groen
- Water

Daarnaast geven we per deelgebied een kwalitatieve omschrijving van de lopende ontwikkelingen en gerealiseerde plannen. De stand van zaken van de strategische agenda (projecten en programma's) is opgenomen in [hoofdstuk 4](#).

De eerste voortgangsrapportage over 2025 gold als nulmeting voor de kwantitatieve aspecten. De nulmeting voor het aantal woningen is uitgevoerd over het jaar 2020. Voor alle overige thema's geldt dat de nulmeting is vastgesteld over 2024.

Dataverklaring

Nulmetingen en tussentijdse metingen zijn inclusief bestaande aantallen; de streefwaarden zijn toevoegingen die we verwachten door de ontwikkeling van de Oostflank en dus exclusief bestaande woningen/arbeitsplaatsen of voorzieningen. Dit betekent dat de ontwikkeling in de tijd altijd moet worden gezien ten opzichte van een bredere basis. Een nadere toelichting op de wijze van dataverzameling, uitgangspunten en definities is opgenomen in paragraaf 3.9.

Voor het aantal arbeidsplaatsen geldt dat we voor 2025 een andere, meer nauwkeurigere, bron hebben toegepast. Hierdoor zijn de gegevens van 2025 te zien als een nieuwe nulmeting.

We hebben een meetfout geconstateerd in het aantal voorzieningen in de rapportage van 2024. Hierdoor zijn de gegevens van 2025 te zien als een nieuwe nulmeting.



Figuur 3: Voortgang woningbouw Oostflank 2025



	VGR t/m 2024	Realisatie 2025	Realisatie cumu- latief	Streven toevoeging tot 2030
Start bouw nieuwe studenten- woningen	1723	684	2407	2369

Tabel 2: Voortgang studentenwoningen Oostflank

In de gebiedsuitwerking Oostflank hebben we de doelstelling opgenomen om 3.000 studentenwoningen te realiseren. Tot op heden hebben we daarvan circa 2.400 woningen gehaald. We liggen hiermee nog voldoende op koers.

Daarbij is sprake van verschillende typen studentenhuysvesting, namelijk zelfstandige en onzelfstandige studentenwoningen. Beide worden meegeteld in bovenstaande tabel van de voortgang van studentenwoningen voor de Oostflank. Deze woningen worden daadwerkelijk gerealiseerd en zullen een belangrijke bijdrage leveren aan het voorzien in de huisvestingsbehoefte van studenten en aan het ontlasten van de reguliere woningmarkt.

Conform de landelijke definities worden onzelfstandige studentenwoningen niet meegeteld in de woningbouwcijfers richting het Rijk.

Wij concluderen dat de vraag naar studentenwoningen blijft groeien, daarom zijn op middellange en lange termijn interessante locaties in beeld gebracht. Denk hierbij aan locaties die goed bereikbaar zijn of liggen in de buurt van OV-knooppunten, bijvoorbeeld (Rotterdam Zuid, omgeving Stadionpark na realisatie stadsbrug, of bij de Alexanderknoop).

Conclusies, uitdagingen en risico's

Wonen

In totaal zijn in 2025 iets meer dan 870 woningen in de Oostflank gestart met de bouw. De totale start bouw in de Oostflank komt hiermee op 3838 woningen. Hiermee liggen we iets achter op schema. Als we de totale woningbouwopgave voor de Oostflank evenredig verdelen over de periode tot 2040, zouden we gemiddeld 1700 woningen per jaar moeten bouwen. We verwachten dit volgend jaar weer in te lopen omdat een aantal bouwplannen net over de jaargrens is verschoven.

Tegelijkertijd zijn ook een aantal winstwaarschuwingen op zijn plaats:

- Het ontwikkelen van projecten met een haalbare business case is op dit moment niet eenvoudig. Business cases in heel de stad staan onder druk, zeker ook in de Oostflank. Dit komt onder andere door de rente, bouwkosten, maar

ook door de wenselijke sturing op betaalbare woningen.

- Om de beoogde woningbouwaantallen te halen, zullen we het huidige tempo van start bouw langjarig moeten volhouden. Dit vraagt niet alleen inzet op het aansturen van bouwplannen, maar ook voorbereidende inzet om planaanbod voor de middellange en lange termijn concreter te maken en te vertalen naar concrete bouwplannen en afspraken met ontwikkelende partijen. In de prognoses voor de Oostflank zien we richting 2030 dat de beschikbare planvoorraad nog onvoldoende is uitgehard en dat er nog onzekerheden zitten in de planning en haalbaarheid van deze planvoorraad. Idealiter hanteren we een bepaalde mate van overplanning in de aantallen voor middellange en lange termijn. Als we kijken naar de Oostflank dan is deze marge nauwelijks aanwezig om de beoogde aantallen te halen.

Voorzieningen en arbeidsplaatsen

Als het gaat om toevoegen van voorzieningen en arbeidsplaatsen hebben we onvoldoende betrouwbare data om in deze rapportage iets concreets te zeggen over de kwantitatieve trend. De data die nu gerapporteerd wordt is te zien als een nulmeting.

Goede groei met voldoende voorzieningen vraagt om zorgvuldige ruimtelijke inpassing en tijdig inzicht in behoefte en financiering. Dit staat soms op gespannen voet met snelheid en opbrengsten, zeker wanneer het gaat om voorzieningen die minder rendabel zijn of functies combineren. Denk aan onderwijs-, zorg- en sportvoorzieningen, bedrijfsruimtes en het dagelijks winkelaanbod. Hoewel de markt deze functies nu nog grotendeels oppakt, groeit de behoefte aan een proactieve strategie. Voor de voortgang van gebiedsontwikkelingen is het essentieel om helder te hebben welke voorzieningen waar en wanneer nodig zijn, en welke randvoorwaarden daarbij gelden voor gemeente en partners. Dit vraagt om een zo concreet mogelijk uitwerkingsniveau van de Referentiewaarden maatschappelijke voorzieningen, ook voor delen van de Oostflank die pas op langere termijn tot ontwikkeling komen. Binnen het strategische programma Sociaal is deze behoefte opgepakt en werken we aan een integrale voorzieningenstrategie voor de gehele Oostflank, waarin deelgebiedstrategieën worden geconcretiseerd.

Groen en water

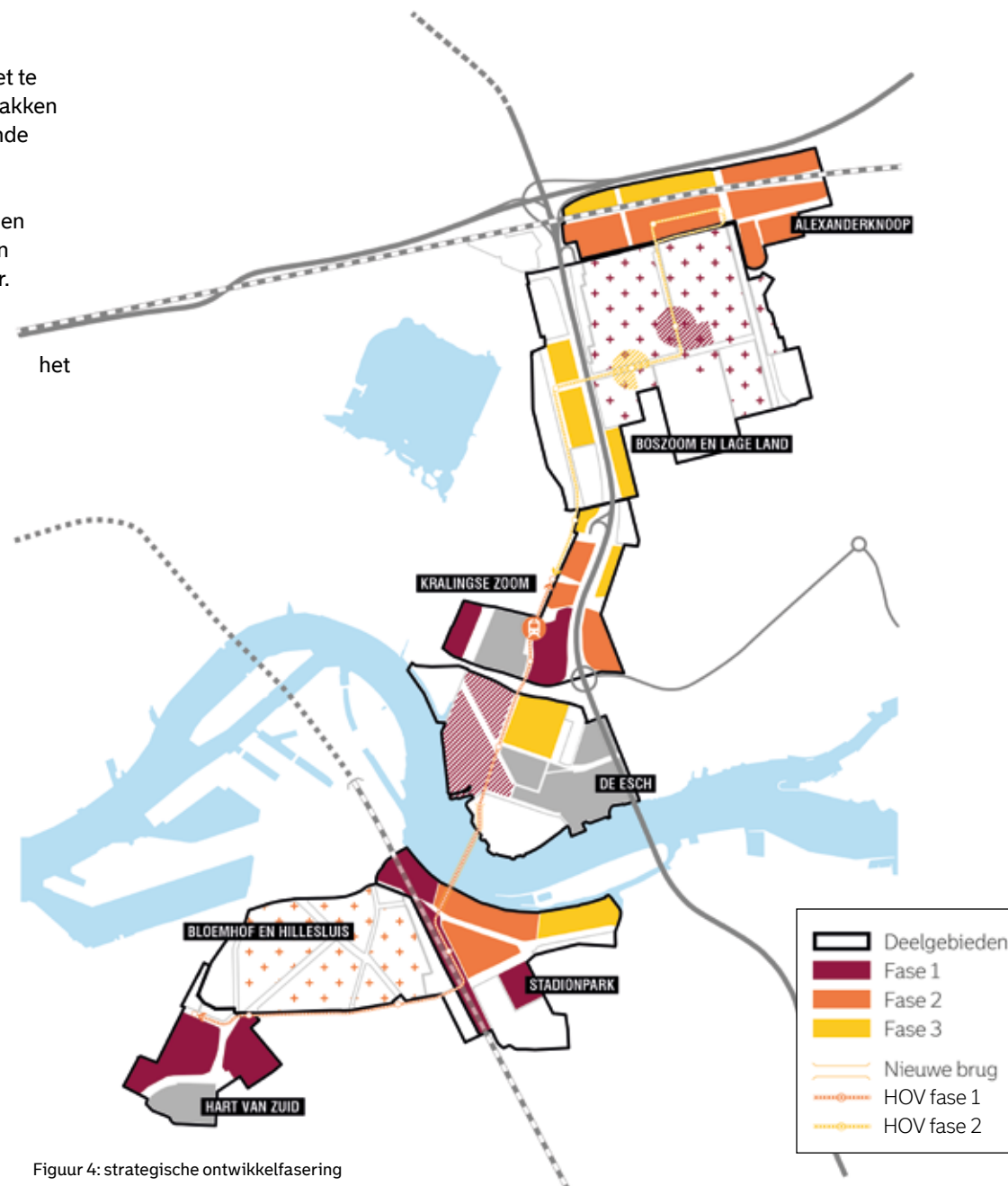
In de gebiedsuitwerking Oostflank is geen kwantitatieve doelstelling voor groen vastgelegd. Wel monitoren wij de feitelijke hoeveelheid openbaar groen. In 2025 is





sprake van een zeer lichte afname van circa 0,25% (0,56 ha). Deze afname is niet te herleiden naar een concrete locatie, dus gaat waarschijnlijk om diverse groenvakken waar kleine aanpassingen zijn gedaan. Deze ontwikkeling volgen wij de komende jaren nadrukkelijk om tijdig bij te kunnen sturen.

Om te borgen dat binnen de verdere ontwikkeling van de Oostflank voldoende en kwalitatief hoogwaardig groen en ruimte voor water beschikbaar blijft, wordt in 2026 gestart met de toepassing van de nieuwe Vuistregels voor groen en water. Daarnaast wordt gewerkt aan diverse concrete projecten en programma's, waaronder de Strategische Agenda Water en Bodem in samenwerking met het Hoogheemraadschap, het Getijdenpark Feyenoord en de herinrichting van Alexanderplein.



Figuur 4: strategische ontwikkelfasering

3.2 Alexanderknoop

	Nulmeting	Meting t/m 2025	Toevoeging 2025	Toevoeging cumulatief	Streven toevoeging 2040 min	Streven toevoeging 2040 max
Aantal woningenv	1.747	2733	592	986	7.600	8.500
Aantal arbeidsplaatsen	9673				6.200	8.050
M2 Voorzieningen	29645 m2				115.000m2	128.000m2
M2 openbaar groen	11,65 ha	11,68 ha				
M2 Water	8,24 ha	8,24 ha				

Tabel 3: Voortgang Alexanderknoop

Resultaten tot nu toe

De Alexanderknoop is een van de grote ontwikkelingen binnen de Oostflank: circa één derde van de afgesproken woningbouw aantallen moet hier worden gerealiseerd. De afgelopen periode zijn belangrijke stappen gezet. De start bouw van 420 woningen aan de Hoofdweg 256-260 en de uitvoering van het Stadsproject Alexanderknoop markeren zichtbare voortgang. Het stadsproject levert bovendien een substantiële groene impuls op in dit deel van de stad; deze vergroening is nog niet meegenomen in de rapportage van m² groen, omdat de herinrichting van het plein nog steeds in uitvoering is.

Afgelopen jaar zijn we, samen met een coalitie van vastgoedeigenaren en ontwikkelaars, gestart met de uitwerking van het deelgebied Watermanweg. De ambitie is om het huidige grootschalige parkeerterrein te transformeren tot een verweven en verdicht stedelijk woon-werkgebied, in combinatie met een gebouwde parkeervoorziening.

Ook aan de westzijde van het station is de gemeente samen met initiatiefnemers sinds 2024 de transformatie van het Koperkwartier aan het onderzoeken.

Vooruitblik

Zoals in de gebiedsvisie Alexanderknoop is geschetst, kent het gebied een grote potentie om te ontwikkelen tot een aantrekkelijk, stedelijk gebied, waar wonen, werken en recreëren samenkomen. Er is ruimte voor veel nieuwe woningen, maar veel van de beoogde deelgebieden en locaties bevinden zich nog in de studiefase en hebben nog geen concrete bouwplanning. De Alexanderknoop bevindt zich daarmee op het kritieke pad voor het halen van de ambities van de Oostflank én de afspraken met het Rijk hierover.

In de komende periode zijn strategische keuzes noodzakelijk om de ontwikkelcapaciteit te vergroten en het tempo te verhogen. Dit vraagt om meer inzet en focus om de

ontwikkeling van de Alexanderknoop echt op gang te krijgen. Allereerst is het nodig om een aantal deelgebiedsoverstijgende vraagstukken op het gebied van verkeer, water, groen, energie en voorzieningen uit te werken. Dit gaan we oppakken in de vorm van een integraal masterplan, inclusief plan-m.e.r., als basis voor een aantal structurerende keuzes voor het gebied. Hiermee leggen we fundament voor snellere gebiedsontwikkeling in de verschillende deelgebieden.

Parallel aan het masterplan werken we een ontwikkel- en faseringsstrategie uit. Hiermee borgen we een logische samenhang in de aanpak van het gebied, krijgen we meer grip op gevraagde gemeentelijke (investerings)besluiten en kunnen we duidelijkheid bieden aan private initiatiefnemers in het gebied.

Tot slot zetten we lopende bouwprojecten en initiatieven zoveel mogelijk door, om de aanwezige energie vast te houden en te zorgen dat ook al op korte termijn resultaten worden geboekt.



Figuur 5: Hoofdweg 256-260

3.3 Lage Land, Prinsenland, Boszoom

	Nulmeting	Meting t/m 2025	Toevoeging 2025	Toevoeging cumulatief	Streven toevoeging 2040 min	Streven toevoeging 2040 max
Aantal woningen	9.532	10.045	0	513	2.750	4.100
Aantal arbeidsplaatsen	1736				3.500	5.250
M2 Voorzieningen	520.013 m ²				46.000 m ²	62.000 m ²
M2 openbaar groen	73,9 ha	74,18 ha				
M2 water	242567 m ²	242798 m ²				

Tabel 4: Voortgang Lage Land, Prinsenland, Boszoom

Het Lage Land is, zoals de naam al suggereert, één van de laagstgelegen gebieden binnen de Oostflank. Dat maakt het gebied extra gevoelig voor water- en bodemopgaven. In 2025 zijn we daarom gestart met het opstellen van de Strategische Agenda Klimaat en Water, die we samen met Hoogheemraadschap Schieland & de Krimpenerwaard opstellen. Deze agenda brengt de opgaven voor het gebied scherper in beeld en vormt de basis voor toekomstbestendige keuzes.

Een van de grote ontwikkelingen binnen het Lage Land is de herontwikkeling van het Winkelcentrum Lage Land. Hiervoor wordt gewerkt aan een gebiedsambitiedocument, waarin de ruimtelijke koers, het programma en de randvoorwaarden worden uitgewerkt. Dit document wordt naar verwachting in 2026 aan de raad ter besluitvorming aangeboden.

In het gebied vinden daarnaast meerdere kleinere ontwikkelingen plaats. Deze kleinere bouwplannen leveren bij elkaar een substantiële bijdrage aan de woningbouwopgave: sinds 2020 zijn circa 500 woningen tot start bouw gekomen. Voorbeelden zijn toevoegingen rondom het Jacob van Campenplein en diverse kleinschalige transformaties binnen wooncomplexen.

In 2028 staat voor de Prinsenlaan een grote rioolvervangingsopgave gepland. Afgelopen jaar hebben we een quick scan uitgevoerd om te bekijken in hoeverre we de lange termijn ambities voor de Bos-as, de groene verbinding tussen het Kralingse Bos en het Schollebos (gemeente Capelle aan den IJssel), al kunnen meenemen met de rioolvervang.

Het Lage Land staat voor een combinatie van grote opgaven en concrete kansen. De start van de Strategische Agenda Klimaat en Water legt een belangrijke basis voor toekomstbestendige keuzes in een gebied dat extra kwetsbaar is voor water- en bodemeffecten. Tegelijkertijd krijgt de gebiedsontwikkeling vorm, met de herontwikkeling van het winkelcentrum als grootste stap en diverse kleinere projecten die samen al circa 500 nieuwe woningen opleveren. De voorbereiding op de rioolvervang aan de Prinsenlaan laat zien dat we waar mogelijk vooruitkijken en lange-termijnambities, zoals de Bos-as, vroegtijdig meenemen. Daarmee ontwikkelt het Lage Land zich stap voor stap richting een robuust, leefbaar en goed verbonden stadsdeel.



Figuur 6; winkelcentrum Lage land

3.4 Kralingse Zoom

	Nulmeting	Meting t/m 2025	Toevoeging 2025	Toevoeging cumulatief	Streven toevoeging 2040 min	Streven toevoeging 2040 max
Aantal woningen	452	1807	0	1355	5.650	5.800
Aantal arbeidsplaatsen	5754				4.100	4.300
M2 Voorzieningen	122193 m2				86.000m2	88.000m2
M2 openbaar groen	17,8 ha	17,8 ha				
M2 water	83881 m2	83881 m2				

Tabel 5: Voortgang Kralingse Zoom

Resultaten 2025

Kralingse Zoom is een dynamisch gebied waar meerdere grote ontwikkelingen samenkomen: de transformatie van Brainpark I, ontwikkeling van de Campus Woudestein van de Erasmus Universiteit Rotterdam (EUR) en de stadionontwikkeling van Excelsior. Deze projecten versterken elkaar en vormen gezamenlijk een belangrijke schakel in de ruimtelijke en economische transformatie van de Oostflank.

Brainpark I ontwikkelt gestaag door en is daarmee een van de gebieden waar de woningbouwproductie het best op tempo ligt. De sloop van Max Euwekwartier fase 2 is bijna afgerond, waarmee ruimte wordt gecreëerd voor een hoogwaardig woonmilieu met voorzieningen en een sterk groen profiel.

Het projectambitiedocument voor Excelsior, gericht op de realisatie van een nieuw multifunctioneel stadion, gecombineerd met woningen en voorzieningen voor sport, gezondheid en recreatie, is in 2025 door het college vastgesteld en ter besluitvorming aan de raad aangeboden. Het plan draagt bij aan een sterk en attractief woon-werkmilieu rond Kralingse Zoom en sluit aan bij de ambities voor een groene, autoluwe stadsentree.

De Erasmus Universiteit blijft investeren in haar campusontwikkeling en werkt aan verdere modernisering van onderwijs- en onderzoek gebouwen. Ook het toevoegen van studentenwoningen op de campus maakt hier onderdeel van uit. Dit maakt het gebied aantrekkelijk voor studenten en kenniswerkers.

Rondom de Kralingse Zoom ontstaan ook steeds meer gebiedsgerichte initiatieven, zoals projecten uit het netwerk Kralingse Oostflank in Beweging. Zo heeft de EUR het initiatief genomen om samen met Bakkers Hommen, Excelsior en het Arboretum Trompenburg een uitwerking te maken voor de 'Magnificent Mile': een doorlopende verbinding tussen Brainpark I, de EUR-campus en het arboretum. Intentie is een doorlopende wandelroute te creëren, gericht op het versterken van de publieke ruimte,

sport en beweging. Een mooi initiatief dat goed aansluit bij de gemeentelijke ambities en kaders voor dit gebied.

Risico's en aandachtspunten

Het economische profiel van m.n. de Brainparken blijft aandacht vragen. Het strategisch programma Economie Oostflank richt zich op het versterken van kansrijke sectoren, het beter matchen van werkgelegenheid met de arbeidsmarkt en het creëren van realistisch programmeerbare locaties. Belangrijke randvoorwaarde voor de ontwikkeling van Brainpark I is de realisatie van een geluidwerende wand langs de A16. We werken op dit moment aan een verkenning voor een alternatieve oplossing voor de geluidswerende wand.

Ook de mobiliteit in dit gebied is een blijvend aandachtspunt. Momenteel wordt gewerkt aan een samenhangend verkeersonderzoek voor Kralingen-Oost, waarin wordt gekeken naar de ontsluiting van de gebiedsontwikkelingen in relatie tot de nieuwe stadsbrug en de inpassing van de tramlijn.

Naast de lopende gebiedsontwikkelingen in deelgebied Kralingse Zoom hebben we voor de middellange termijn de ontwikkeling van de omgeving van het metrostation op de agenda staan. In de gebiedsuitwerking Oostflank gingen we uit van start bouw van circa 500 woningen rondom het metrostation Kralingse Zoom voor 2030. Het opstarten van deze ontwikkeling hebben we in de tijd naar achteren geschoven, tot er meer duidelijkheid is over de inpassing van de tramlijn op de Kralingse Zoom.



Figuur 7: Schets uit ambitiedocument Excelsior

3.5 De Esch

	Nulmeting	Meting t/m 2025	Toevoeging 2025	Toevoeging cumulatief	Streven toevoeging 2040 min	Streven toevoeging 2040 max
Aantal woningen	2.685	2.685	0	0	1.050	1.850
Aantal arbeidsplaatsen	2357				1.350	2.400
M2 Voorzieningen	132242 m2				15.000 m2	28.000 m2
M2 openbaar groen	51,15 ha	51,15 ha				
M2 water	18,86 ha	18,86 ha				

Tabel 6: Voortgang De Esch

De Esch is een unieke wijk in Rotterdam, met een uitgesproken landschappelijke en cultuurhistorische identiteit. De ligging aan de Maas, de aanwezigheid van bijzondere plekken zoals het oudste stadspark van Rotterdam en Polder De Esch, en de ruime, groene opzet maken dit deelgebied onderscheidend binnen de stad. Een cruciale factor in de ontwikkeling van De Esch is de inpassing van de stadsbrug en de HOV-verbinding. De Esch is het deelgebied waar de verwevenheid tussen woningbouwopgave, mobiliteitsopgave en leefkwaliteit het sterkst samenkomt. De projectorganisatie van het ambitiedocument en die van het MIRT-project trekken daarom intensief samen op, zowel inhoudelijk als in de participatie met bewoners en organisaties uit de wijk.

Resultaten

Eind 2025 het Gebiedsambitiedocument (GAD) De Esch afgerond en ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Dit GAD vormt de eerste concrete stap in de verdere uitwerking van de Oostflank voor dit gebied. Het document richt zich primair op de bestaande wijk De Esch-west, en geeft richting aan de ontwikkelingsstrategie voor de langere termijn.

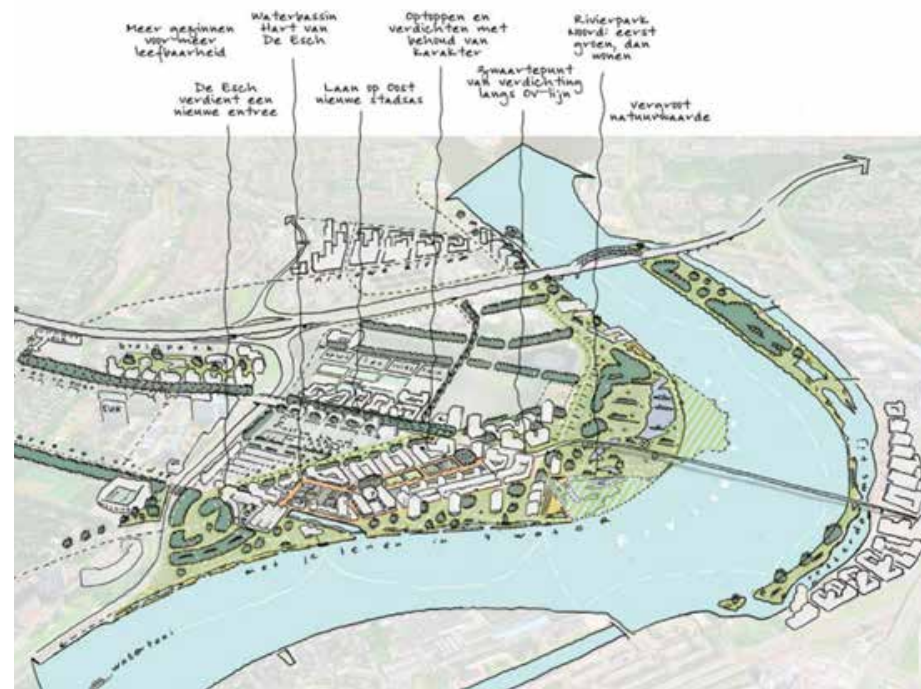
In lijn met de Rotterdamse Omgevingsvisie worden in De Esch 1.050 tot 1.850 nieuwe woningen voorzien tot 2040, aangevuld met werkprogramma en voorzieningen. De inpassing van woningen vraagt om zorgvuldige ruimtelijke, sociale en ecologische afwegingen en worden daarom in nauwe dialoog met bewoners en betrokken partijen uitgewerkt.

Vooruitblik

Vooruitlopend op definitieve ontwikkeling in de Esch wordt in 2026 de eerste paal geslagen voor 381 flexwoningen op het Toepad.

In 2026 werken we aan de westzijde van de Esch verder aan de ontwikkeling van woningbouw, voorzieningen en groen. Deze ontwikkelingen kunnen grotendeels separaat van de impact van de stadsbrug en tramlijn worden uitgewerkt. Inzet is om nog voor 2030 te kunnen starten met de bouw van de eerste woningen.

De gebiedsontwikkelingen hangen nauw samen met de uitwerking van de aanlanding van de stadsbrug, de inrichting van de oevers en de inpassing van de tramlijn. Het bredere kader voor deze beide ontwikkelingen is vastgelegd in de herziening omgevingsvisie. Deze ontwikkelingen worden in samenhang uitgewerkt, zowel als het gaat om inhoudelijk ontwerp als in de gesprekken met de omgeving. De voortgang in het MIRT-project heeft dit jaar vertraging opgelopen, zoals toegelicht in de aparte voortgangsrapportage voor Stadsbrug & OV. Ontwikkelingen worden in samenhang en gefaseerd uitgewerkt, maar hoeven niet in alle gevallen op elkaar te wachten. Gezien de nauwe samenhang tussen infrastructuur- en gebiedsontwikkeling bestaat het risico dat de woningbouw aan de oostkant van de Esch wel vertraging oploopt. Aan de westkant is er minder sprake van deze afhankelijkheid.



Figuur 8: Vogelvlucht GAD de Esch

3.6 Stadionpark

	Nulmeting	Meting t/m 2025	Toevoeging 2025	Toevoeging cumulatief	Streven toevoeging 2040 min	Streven toevoeging 2040 max
Aantal woningen	815	1.245	135	430	7.000	8.500
Aantal arbeidsplaatsen	1296				9.100	11.050
M2 Voorzieningen	101605 m2				106.000m2	128.000 m2
M2 openbaar groen	17,4 ha	17,4 ha				
M2 water	5,2 ha	5,2 ha				

Tabel 7: Voortgang Stadionpark

De gebiedsontwikkelingen binnen het deelgebied Stadionpark krijgen vorm via de geactualiseerde visie Stadionpark en de uitwerking in het masterplan Feyenoord City 2.0, dat door de gemeenteraad is vastgesteld in juni 2024. Dit plan vervangt het eerder voorgenomen stadionproject en richt zich op een gemengd gebied met wonen, werken, recreatie, groen en water — onder andere via het toekomstige Getijdenpark Feijenoord aan de Maas.

Resultaten

Dit jaar zijn er binnen Stadionpark weer meerdere belangrijke stappen gezet in de gebiedsontwikkeling, met zichtbare resultaten op zowel woningbouw, ontwerp & planvorming als gebiedsvisie:

- De financiering voor verplaatsing van het noordelijk deel van het goederenemplacement IJsselmonde is rond. Hiermee komt extra ruimte vrij voor nieuwe verbindingen tussen Hillesluis en IJsselmonde, een goede inpassing van station Stadionpark, de tramlijn en gebiedsontwikkeling.
- De ambities en uitgangspunten voor station en stationsomgeving Stadionpark (25bb007986) zijn vastgesteld door het college van B&W en de gezamenlijke opdrachtgevers voor het MIRT-project Stadsbrug en OV. Inmiddels is gestart met het uitwerken van het Voorlopig Ontwerp.
- Voor het deelgebied Waterkant zijn het omgevingsplan én het stedenbouwkundig plan door het college vastgesteld in december 2025, het omgevingsplan is nog in december ter inzage gelegd. Daarmee wordt de planfase officieel afgerond, een belangrijke voorwaarde voor de verdere ontwikkeling van het Rotterdams Tij.
- Eind 2025 is de eerste paal geslagen voor de ontwikkeling van Atlas. De eerste 135 zijn gestart, samen met de vervolgfases worden in totaal zo'n 650 woningen gerealiseerd.
- Voor de gebiedsonderdelen rond het stadion, de zogenoemde Stadiondriehoek, is gestart met het opstellen van een gebiedsambitiedocument. Een aantal eigenaren van de Veranda hebben zich verenigd en studeren

op de haalbaarheid van herontwikkeling tot woningbouw;

- De eerste fase van getijdenpark Feijenoord is in aanbesteding, in oktober 2026 kan de uitvoering mogelijk starten. Het voorlopig ontwerp voor de 2e fase is in samenhang met de komst van de nieuwe Stadsbrug bezien, het VO is aangeboden aan het college ter besluitvorming.

Vooruitblik, risico's en aandachtspunten

Stadionpark maakt dit jaar belangrijke voortgang door: financiering voor het goederenemplacement is geregeld, bouwplannen lopen, en planologische documenten zijn ter inzage gelegd. Tegelijkertijd blijven er kritieke afhankelijkheden bestaan, met name rondom infrastructuur (landaanwinning, stadsbrug, station), vergunningen en samenhang tussen woning-, werk, groen- en vervoersopgaven.

Voor Waterkant verloopt de ontwikkeling conform planning, maar er zijn duidelijke risico's die het proces kunnen beïnvloeden: de vergunning voor landaanwinning moet nog verleend worden en de aansluiting op de toekomstige stadsbrug is nog niet afgerond. Beiden cruciaal voor de realisatie van woningbouw en gebiedsontwikkeling.



Figuur 9: gebiedsontwikkeling Rotterdams Tij (bron: Arnoud Verhey)

3.7 Bloemhof, Hillesluis

	Nulmeting	Meting t/m 2025	Toevoeging 2025	Toevoeging cumulatief	Streven toevoeging 2040 min	Streven toevoeging 2040 max
Aantal woningen	13.011	13.031	20	20	250	650
Aantal arbeidsplaatsen	3615				150	650
M2 Voorzieningen	103.920 m2				4.000m2	10.000 m2
M2 openbaar groen	17,3 ha	17,35 ha				
M2 water	3,6 ha	3,6 ha				

Tabel 8: Voortgang Bloemhof & Hillesluis

In Bloemhof en Hillesluis wordt hard gewerkt aan het vernieuwen en versterken van deze dynamische stadswijken. De gebiedsontwikkelingen maken onderdeel uit van de brede schaa sprong die op Zuid wordt ingezet via de Rotterdamse Omgevingsvisie, de NPRZ-aanpak en de Oostflank. De focus ligt op het verbeteren van de leefbaarheid, het toevoegen van woningen en voorzieningen en het versterken van de openbare ruimte.

Op de Dag van de Volkshuisvesting is het adviesrapport van de commissie onder leiding van Martin van Rijn aangeboden aan de partners binnen het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ): het Rijk, de gemeente Rotterdam en de Rotterdamse woningcorporaties. Voor Rotterdam Zuid en specifiek de wijken Bloemhof en Carnisse een belangrijke stap. Het rapport beschrijft een integrale aanpak voor de noodzakelijke vernieuwing, verbetering en uitbreiding van de woningvoorraad op Rotterdam Zuid en biedt een belangrijke basis voor afspraken over de financiering van de opgave.

Resultaten

Het gebiedsambitiedocument voor de Riederkop (25b0006737) is in 2025 door het college vastgesteld. Hiermee is een belangrijke stap gezet om deze strategisch gelegen plek, tussen de Riederlaan en de Groene Hilledijk, verder te ontwikkelen tot een gemengd stedelijk woon- en voorzieningengebied.

Begin 2026 komt de handreiking "fysiek volgt sociaal" van het ministerie van VRO uit. Vanuit Rotterdam hebben wij het Varkensoordse park als casus ingebracht. Het park is als ontmoetingsplek een belangrijke schakel tussen Hillesluis en de nieuwbouw van Stadionpark. De handreiking biedt vijf principes om sociale doelen nog meer leidend te maken bij fysieke ontwikkeling die we ook elders in de Oostflank kunnen toepassen.

Het Gebiedsambitiedocument Bloemhof Midden is gepubliceerd en inmiddels vastgesteld door de gemeenteraad. Hiermee is een stevige programmatische basis gelegd

voor toekomstige ontwikkelingen, waaronder woningbouw, herstructurering, mobiliteitsopgaven en vergroening van de wijk.

Vooruitblik en aandachtspunten

Voor Bloemhof-Zuid is gestart met het opstellen van een gebiedsambitiedocument. Dit document geeft richting aan de transformatieopgave in dit deel van de wijk en vormt het kader voor toekomstige keuzes op het gebied van woningbouw, de kwaliteit en inrichting van de openbare ruimte en de versterking van maatschappelijke en sociale voorzieningen. Het gebiedsambitiedocument is daarmee een belangrijk instrument om samenhang aan te brengen tussen fysieke en sociale ontwikkelingen.

Een belangrijk aandachtspunt in de komende periode is de inpassing van de tramlijn. Beide trajecten worden zorgvuldig op elkaar afgestemd, zodat mobiliteitsoplossingen niet alleen functioneel zijn, maar ook bijdragen aan de leefkwaliteit, bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van Bloemhof-Zuid. Deze integrale afstemming helpt om kansen voor gebiedsontwikkeling optimaal te benutten en ongewenste effecten voor de wijk te voorkomen.



Figuur 10: Riederplein - Riederkop

3.8 Hart van Zuid

	Nulmeting	Meting t/m 2025	Toevoeging 2025	Toevoeging cumulatief	Streven toevoeging 2040 min	Streven toevoeging 2040 max
Aantal woningen	2248	2.780	127	532	2.300	2.300
Aantal arbeidsplaatsen	1741				1.500	1.500
M2 Voorzieningen	208009 m2				35.000m2	35.000m2
M2 openbaar groen	9,2 ha	9,2 ha				
M2 water	0,95 ha	0,95 ha				

Tabel 9: Voortgang Hart van Zuid

Hart van Zuid ontwikkelt zich verder tot het bruisende centrum van Rotterdam-Zuid. De afgelopen jaren zijn grote stappen gezet met de vernieuwing van Ahoy, het Zwemcentrum Rotterdam, het Kunstenpand en de verbeteringen in de openbare ruimte. Deze ontwikkelingen creëren een sterk stedelijk vestigingsklimaat dat ook de woningbouwopgave van de Oostflank ondersteunt.

Resultaten

Hart van Zuid laat in de praktijk zien dat een brede, integrale gebiedsontwikkeling werkt. De kwaliteit van het centrumgebied verbetert zichtbaar en het gebied ontwikkelt zich steeds nadrukkelijker tot een aantrekkelijk stedelijk knooppunt. Het gebied trekt meer bezoekers, bedrijven en onderwijsinstellingen, waaronder de nieuwbouw van het Zadkine Vakcollege. Ook investeringen in vergroening, betere looproutes en de herinrichting van de openbare ruimte dragen bij aan een prettiger en veiliger verblijfsklimaat.

Direct na de zomer van 2025 is gestart met de renovatie van de stationshal van Zuidplein. Dit is een belangrijke stap in de verdere ontwikkeling van een modern, overzichtelijk en sociaal veilig OV-knooppunt. De vernieuwde stationshal versterkt de onderlinge verbindingen tussen metro, bus en het winkel- en voorzieningengebied en draagt bij aan de ambitie om van Zuidplein een volwaardig stadscentrum voor Rotterdam-Zuid te maken.

Op het gebied van woningbouw is in deze periode de start bouw van circa 127 woningen voorzien, met name in het Motorstraatgebied (het project Up South). Daarnaast is er duidelijkheid gekomen over de verdere programmering rond Rotterdam Ahoy: naast het evenementencomplex worden definitief een bioscoop (Pathé) met horeca gerealiseerd de parkeergarage is inmiddels gereed. Deze toevoegingen versterken het voorzieningenaanbod en de economische vitaliteit van het gebied.

Vooruitblik en aandachtspunten

De inpassing van de tramlijn in en rond het knooppunt vraagt nadrukkelijk aandacht. Voor het functioneren van de tramlijn en het comfort voor de reizigers is het belangrijk dat de tramlijn zo dicht mogelijk bij het bus- en metrostation kan halteren en ook ergens in het gebied een keermogelijkheid heeft. Voor bezoekers en bewoners in het gebied is een hoge verblijfskwaliteit belangrijk, met name op de Gooilandsingel en het Annie M.G. Schmidtplein. Dit betekent een uitdagende ontwerpogave om tot een goede inpassing te komen.

De woningbouwopgave in Hart van Zuid blijft uitdagend. Hoewel de locaties kansrijk zijn en de behoefte aan woningen groot is, staan de businesscases structureel onder druk. Dit komt door stijgende bouwkosten, rente, strengere duurzaamheidseisen, ingewikkelde bouwlocaties en relatief beperkte opbrengsten op Zuid. Ondanks substantiële subsidies blijven sommige projecten moeilijk sluitend te krijgen. Hierdoor schuiven projecten jaarlijks op in de tijd.

Tegelijkertijd blijft de urgentie hoog: de geplande woningbouw in Hart van Zuid is



Figuur 11 : Gooilandsingel met uitzicht op metrostation Zuidplein (bron: Karres en Brands)



noodzakelijk om de sociale en economische doelstellingen voor het gebied te halen en draagt in bij aan het realiseren van de totale woningaantallen van de Oostflank.

Netcongestie vormt in dit deelgebied een kritisch aandachtspunt. In Hart van Zuid bevinden zich meerdere grootverbruikers, zoals Ahoy, het Zwemcentrum en Theater Zuidplein. Voor de nieuwe Pathé-locatie en toekomstige woningbouwprojecten wordt onderzocht in hoeverre zij kunnen meeliften op de huidige energieaansluitingen in het gebied om vertraging door netcongestie te voorkomen.





3.9 Dataverklaring

	<i>Nulmeting 2024</i>	<i>Meting 2025</i>	<i>Toevoeging</i>	<i>Streven toevoeging 2040 min</i>	<i>Streven toevoeging 2040 max</i>
<i>Aantal woningen</i>	Bestaande aantal woningen in 2024 (bron: BAG)	*Bouwprogrammering (BoPro) Stadsontwikkeling Rotterdam	Totaal aantal woningen waarvan sinds 2020 de bouw gestart is	Aantal woningen dat minimaal tot 2040 moet worden toegevoegd volgens de visie Oostflank	Aantal woningen dat maximaal tot 2040 moet worden toegevoegd volgens de visie Oostflank
<i>Aantal arbeidsplaatsen</i>	Aantal arbeidsplaatsen op 01-2024 (bron: Vestigingenregister) In het vestigingen register staan alleen bedrijfsvestigingen waar daadwerkelijk personen werkzaam zijn. Aantallen medewerkers wordt jaarlijks geactualiseerd.	*Het Vestigingregister met peildatum 01-2025 komt pas medio 2026 beschikbaar en wordt in de volgende meting meegenomen.	Totaal aantal arbeidsplaatsen dat sinds deze nulmeting (2024) is toegevoegd	Aantal arbeidsplaatsen dat minimaal tot 2040 moet worden toegevoegd volgens de visie Oostflank	Aantal arbeidsplaatsen dat maximaal tot 2040 moet worden toegevoegd volgens de visie Oostflank
<i>M2 Voorzieningen</i>	Bestaande aantal vierkante meters voorzieningen, gebaseerd op de maatschappelijke voorzieningen die in de referentiewaarden zijn opgenomen in 2024 (bron: verschillende databronnen) ■ Scholen (DUO, 08-2025) ■ Sport (Vastgoed en BGT 10-2025) ■ Welzijn & zorg, opvang (en Vastgoed 10-2025) ■ Huisartsen en apotheken (Vestigingsregister 2024) ■ Maatschappelijk en Cultuur (Vastgoed 10-2025) ■ Kinderopvang (Landelijk register Kinderopvang10-2025)	*Het Vestigingregister met peildatum 01-2025 komt pas medio 2026 beschikbaar en wordt in de volgende meting meegenomen.	Totaal aantal vierkante meters voorzieningen dat sinds deze nulmeting (2024) is toegevoegd	Aantal vierkante meters voorzieningen dat minimaal vanaf 2024 tot 2040 moet worden toegevoegd volgens de visie Oostflank	Aantal vierkante meters voorzieningen dat maximaal vanaf 2024 tot 2040 moet worden toegevoegd volgens de visie Oostflank
<i>M2 openbaar groen</i>	Bestaande aantal vierkante meters openbaar groen (bron: BOR) Meting: dec 2024	Groenoppervlakte (bron: BOR) Meting: okt 2025 *vooral afrondingsverschillen???	Totaal aantal vierkante meters openbaar groen dat sinds deze nulmeting (2024) is toegevoegd	Geen doelstelling benoemd	Geen doelstelling benoemd
<i>M2 water</i>	Bestaande aantal vierkante meters wateroppervlak (bron: BGT) *in de nulmeting 2024 zijn verkeerde getallen ingevoerd; de getallen voor 2024 zijn in deze voortgangsrapportage aangepast Meting: dec 2024	Wateroppervlakte (bron: BGT) Meting: okt 2025	Totaal aantal vierkante meters wateroppervlak dat sinds deze nulmeting (2024) is toegevoegd	Geen doelstelling benoemd	Geen doelstelling benoemd

Tabel 10: Dataverklaring

1) op dit moment wordt een stedelijke norm voor groen uitgewerkt. Na vaststelling zal die vertaald worden naar een streven voor de Oostflank en worden gemonitord in deze voortgangsrapportage.

4. Strategische agenda



4.1 Strategische projecten

In de gebiedsuitwerking zetten we in op negen strategische projecten die randvoorwaardelijk zijn voor het ontwikkelen van de Oostflank. Hiermee worden bestaande landschappelijke, ruimtelijke en programmatische kwaliteiten uitgebouwd en verbinden we de deelgebieden binnen de Oostflank aan elkaar. Zo kan de ontwikkeling

van de Oostflank een bijdrage leveren aan de stedelijke groengebieden en openbare ruimte, het netwerk van routes en verbindingen, en het aanbod van voorzieningen en functies. Op lokaal niveau vertaalt zich dat in een grotere leefkwaliteit voor bewoners en gebruikers.

Tabel 11: Hier volgt een overzicht van de huidige voortgang van deze strategische projecten:

	Stand van zaken
Nieuwe HOV-lijn tussen Zuidplein-Kralingse Zoom (fase 1)	We zien dat het MIRT-project Stadsbrug en OV echt op stoom is gekomen. Er wordt volop gewerkt aan de inhoudelijke uitwerking van de drie deelprojecten en de eerste inhoudelijke onderzoeken zijn opgeleverd. Dit doen we samen met onze professionele partners en in nauw overleg met belanghebbenden in de omgeving. Het aspect Tijd staat, net als in de 1e voortgangsrapportage, op rood. Ten opzichte van de vaststelling van de omgevingsvisie heeft het project vertraging opgelopen; dit vraagt om bijstelling van de planning. Inmiddels heeft het BO Stadsbrug en OV de nieuwe planning vastgesteld. In de basisrapportage gingen we uit van afronding van stap 2 (VO-fase) in 2026 en projectbeslissing en afronding P&S-fase in 2028. In de bijgestelde baseline verschuiven deze momenten naar Q3 2027 (afronding stap 2, tussentijds besluit) en 1e helft 2029 (projectbeslissing). In de volgende voortgangsrapportage zal de nieuwe baseline als ijkpunt worden gehanteerd. De uitwerking van de stadsbrug, tramlijn en station worden in samenhang met de gebiedsontwikkelingen eromheen uitgewerkt, zowel als het gaat om inhoudelijk ontwerp, juridische procedures als in de gesprekken met de omgeving.
Nieuwe HOV-lijn tussen Kralingse Zoom-Alexanderknoop	De doortrekking van de HOV-lijn tussen Kralingse Zoom naar de Alexanderknoop is pas gepland na 2035.
Rivierpark Noord	Eerste stap voor de realisatie van het rivierpark Noord zijn ontwerpverkenningen in samenhang met de stadsbrug, als onderdeel van het document ambities en uitgangspunten Stadsbrug en Oevers. De eerste resultaten worden in de zomer van 2026 verwacht.
Getijdenpark Feyenoord City (Rivierpark Zuid)	Het Getijdenpark Feyenoord wordt aangelegd in de buitenbocht van de Nieuwe Maas, tussen het Eiland van Brienenoord en het Mallegatpark. Het Getijdenpark Feyenoord is één van de Stadsprojecten in Rotterdam. Het Definitief ontwerp van Fase 1 is vastgesteld in 2024, de aanbesteding is gestart in 2025 en gaat in 2026 in uitvoering. Het Voorlopig Ontwerp van Fase 2 wordt begin 2026 door het college van B&W vastgesteld en aan de gemeenteraad ter goedkeuring aangeboden.
Volkstuinen en Buurttuin	Het opheffen en/of verplaatsen van sommige volkstuinen is pas na 2034 aan de orde gekoppeld aan de realisatie van het sportcomplex Toepad en sportcomplex in de Alexanderknoop



Sportcomplexen van de toekomst	Op korte termijn wordt het ontwikkelplan Boszoom-Toepad uitgevoerd vanuit het IHP Sport. Realisatie van de (permanente) sportcomplexen van de toekomst op het Toepad en in de Alexanderknoop is pas voorzien vanaf 2035. Voorbereiding hiervoor starten vanaf 2030. Ook de ontwikkeling van Excelsior tot een multifunctioneel sportcomplex draagt bij aan deze doelstelling.
Bos-as	Realisatie van de Bos-as is gepland na 2035. In 2025 is samen met gemeente Capelle aan den IJssel een eerste quickscan naar de mogelijke inrichting en meekoppelkansen voor de Bos-as gestart. Dit naar aanleiding van de op korte termijn geplande rioolvervanging en de voorgenomen ontwikkeling van het winkelcentrum Lage Land waar een gebiedsambitiedocument voor wordt gemaakt.
Stationsproject Stadionpark	Voor het station en stationsomgeving Stadionpark is in 2025 het document ambities en uitgangspunten vastgesteld. Dit document is in oktober 2025 met de Rotterdamse gemeenteraad gedeeld [25bb007985]. Begin november heeft het Rijk een financiële bijdrage van € 158 miljoen toegezegd voor de verplaatsing van het goederenemplacement IJsselmonde. Gemeente Rotterdam en het Havenbedrijf investeren samen € 169 miljoen.
Abram van Rijckevorselweg	Het verkeerscirculatieplan Binnenstad en projectambitiedocument Excelsior bieden de basis voor een eerste stap richting het verbeteren van de kruising Abram van Rijckevorselweg, Burgemeester Oudlaan en Honingerdijk. Besluitvorming over toekenning van financiële middelen en fasering van de werkzaamheden moet nog plaatsvinden. Intentie is om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de ontwikkeling van Excelsior. Kralingse Zoomviaduct is onderdeel van de route van de tram en valt binnen de uitwerking van project Stadsbrug en OV. We onderzoeken in hoeverre het mogelijk is om het verbeteren van deze verbinding voor langzaam verkeer en groen mee te koppelen met de aanleg van de tramlijn.
Beperken impact grootschalige infrastructuur	In de Oostflank lopen meerdere grootschalige infrastructuurverbindingen (A20, A16, spoorlijnen) die een negatieve impact kunnen hebben op de omgeving. Ambitie van de ontwikkeling van de Oostflank is om de barrièrewerking van deze infrastructuur te verminderen. Het belangrijkste wapenfeit in dit kader is de eerder genoemde verplaatsing van het emplacement IJsselmonde, waardoor het station Stadionpark gemakkelijker gemaakt kan worden en waardoor de barrière tussen Hillesluis en Stadionpark letterlijk kleiner wordt. In 2024 is er met een consortium in het kader van de IABR ontwerpend onderzoek gedaan naar het verminderen van de barrièrewerking en de impact van de A16. We zijn in gesprek met het ministerie van IenW, Rijkswaterstaat en de Vereniging Deltametropool over een vervolgonderzoek, dat focust op de A16 in de omgeving van het metrostation Kralingse Zoom. In de uitwerking van het mobiliteitsonderzoek voor de Alexanderknoop worden diverse maatregelen onderzocht om de barrières van spoor en snelweg in dit gebied te slechten.
Sterke centra	De ontwikkeling in Hart van Zuid, Alexanderknoop en Stadionpark zijn gestart en hierbij wordt er gewerkt aan de profilering van deze centra om hun functie als economische en sociale centra te versterken. Projecten als de Stationshal in Hart van Zuid en de versterking van het Alexanderplein zijn hierbij belangrijke stappen in de ontwikkeling van deze locaties tot sterke centra conform de ambities van de gebiedsuitwerking Oostflank.

4.2 Strategische programma's

In de strategische agenda Oostflank zijn een viertal strategische programma's benoemd, namelijk Energie, Sociaal, Mobiliteit en Klimaat & Water. De opgaven op deze thema's sluiten aan op bestaande stedelijke programma's, maar vragen om een gebied specifieke uitwerking binnen de context van de Oostflank. Deze uitwerkingen leiden tot concrete ingrepen en/of voorstellen die kunnen worden meegenomen en ingepast in nieuwe en bestaande gebiedsontwikkelingen. Dit kan in de vorm van ruimtelijke ingrepen, maar kan ook een niet-fysieke sociaalmaatschappelijke of economische maatregel zijn.

In de eerste voortgangsrapportage begin 2025 hebben we geconstateerd dat ook het thema 'Economie' vraagt om een nadere uitwerking. Afgelopen jaar zijn we hiermee gestart en hebben hiermee een vijfde programma toegevoegd.

In dit hoofdstuk geven we een kwalitatief overzicht van de geplande resultaten en de voortgang hiervan.

Sociaal

In de Oostflank wonen nu al 60.000 Rotterdammers. Tot 2040 komen daar nog eens 50.000 mensen bij in 30.000 nieuwe woningen. Die woningen worden gebouwd in, tussen, op en langs bestaande wijken. Met het programma Sociaal voor de Oostflank werken we aan meerwaarde voor de bestaande wijken. Niet alleen in 2040 maar ook in de tussentijd. Met de ontwikkeling van de Oostflank realiseert Rotterdam bijna 10% extra stad. De Oostflank draagt dus ook bij aan maatschappelijke opgaven waar de stad als geheel voor staat. We koppelen de fysieke ontwikkeling daarom aan sociale doelen en innovaties zodat die bijdraagt aan opgaven als houdbaarheid van het zorgstelsel, wijken voor iedereen, gezondheid en toekomstgericht onderwijs.

Gebiedskeuzes Oostflank

Programma Sociaal voor de Oostflank is gekoppeld aan twee gebiedskeuzes:

- Investeren in diverse wijken en vitale bewoners (keuze 7)
- Gemengde buurten waar alles om de hoek te vinden is (keuze 8)

De ontwikkeling van een Programma Sociaal gekoppeld aan

grootschalige gebiedsontwikkeling in deze vorm is nieuw en kent een experimenteel karakter. Aanvullend op het werken aan de "geplande stad" stelt Programma Sociaal de "geleefde stad" centraal.

Het programma kent vier actielijnen:

1. Sturen op publieke meerwaarde

Binnen het programma Sociaal hebben we de publieke meerwaarde gedefinieerd aan de hand van de volgende vijf waarden:

- Gezond
 - Inclusief
 - Veerkrachtig
 - Erkend
 - Verbonden

Deze vijf waarden zijn bepaald op basis van studies van onder meer het RIVM, PBL, SCP en ministerie van VRO. Indicaties van deze waarden voor alle bestaande wijken in en aan de Oostflank zijn eind 2025 op kaart gezet en dienen als basis voor verdere sturing. Zo investeren we in "diverse wijken met vitale bewoners".

Het Ministerie van VRO werkt aan een handreiking "fysiek volgt sociaal" als vervolg op de essaybundel over dit onderwerp. Met hen werken wij de aanpak in delen van de Oostflank uit als voorbeeld voor genoemde handreiking die begin 2026 verschijnt.

Komende periode is in ieder geval vergrijzing een belangrijk thema dat we programma-breed oppakken.

2. Kracht van bestaande wijken

In de wijken Lage Land en de Esch staan we aan de vooravond van grote fysieke veranderingen. Dit zijn bij uitstek de wijken waarin we de ambitie van de Oostflank voor goede groei kunnen waarmaken. Vanuit het programma Sociaal focussen we op deze wijken om de ontwikkelopgaven op middellange en lange termijn te koppelen aan de korte termijn "kracht van de wijk". Dit doen we onder meer met de wijkraad in de voorbereiding voor het nieuwe wijkakkoord en door onze sociale partners in de wijken te koppelen aan de kansen die de fysieke ontwikkeling biedt.

3. Social impact in de tussentijd

Ook voor deze actielijn geldt dat de focus ligt op ontdekkingen en uitwerkingen in Het Lage Land en De Esch. Samen met (sociaal) ondernemers, kunstenaars en andere stadmakers zetten we in om



in de tussentijd positieve resultaten voor de wijk te organiseren. Gekoppeld aan de fysieke ontwikkeling is er veel mogelijk: van tekenwedstrijden tot voedseltuinen, van stageplekken tot tijdelijk gebruik van ruimten. In verschillende deelgebieden van de Oostflank zijn daar voorbeelden van te vinden. Komende periode doen zich concrete mogelijkheden voor in winkelcentrum in Lage Land (ontmoetingsplek in nu leegstaande ruimte) en bij de uitwerking van het Gebiedsambitiedocument De Esch.

4. Passende maatschappelijke voorzieningen

Het organiseren van passende maatschappelijke voorzieningen is een cruciaal onderdeel van het Programma Sociaal. Dit jaar zijn de Rotterdamse Referentiewaarden voor maatschappelijke voorzieningen herijkt en bestuurlijk vastgesteld. Voor de Oostflank als geheel wordt begin 2026 een voorzieningenstrategie vastgesteld, gericht op "gemengde buurten waar alles om de hoek te vinden is".

Concluderend

In 2025 zijn belangrijke stappen gezet in het plannen van de fysieke en sociale ontwikkeling van de Oostflank. Het uitgangspunt is dat we eerst de bestaande voorzieningen uitbreiden, beter spreiden, clusteren en versterken, zodat zowel huidige als nieuwe bewoners goed worden bediend. Pas wanneer een bepaald omslagpunt is bereikt, komen er nieuwe maatschappelijke voorzieningen bij. Dat verklaart waarom er het afgelopen jaar nog weinig nieuwe voorzieningen zijn toegevoegd door de gemeente of andere partijen. In alle ruimtelijke plannen die nu in voorbereiding zijn, sturen we nadrukkelijk op het realiseren van passende voorzieningen, zowel in bestaande wijken als in nieuwe ontwikkelgebieden. De herijkte Rotterdamse Referentiewaarden, het programma Sociaal, de nieuwe Voorzieningenstrategie Oostflank vormen hiervoor de basis. Deze aanpak vraagt wel om duidelijke en tijdige communicatie over keuzes in programmering, financiële prioriteiten en fasering, zodat alle partners weten waar ze aan toe zijn.

Klimaat en water

Water en Bodem als Basis

Water en bodem als basis is een handelingskader van het Rotterdams WeerWoord dat beschrijft hoe de stad zich kan ontwikkelen binnen de grenzen en mogelijkheden van het natuurlijke systeem. Het bevat negen principes die richting geven aan een klimaatbestendige inrichting van Rotterdam: van het benutten van de draagkracht van de ondergrond tot het maken van ruimte voor water, het koesteren van bodem en groen en het anticiperen op bodemdaling en zeespiegelstijging. Deze principes helpen om investeringen duurzaam te verankeren en bij elke ruimtelijke opgave de lange termijn mee te wegen.

Voor de Oostflank zijn deze uitgangspunten bijzonder relevant. De gebiedsontwikkeling vindt plaats op de overgang van hoge en lage gronden, met diepe polders, dijken en buitendijkse gebieden. Door water en bodem sturend toe te passen kunnen keuzes voor woningbouw, infrastructuur en vergroening beter aansluiten bij het functioneren van het gebied. De principes uit Water en Bodem als basis worden daarom opgenomen in het Water- en Klimaatadaptatieprogramma wat eind 2025 bestuurlijk is vastgesteld.

Ontwikkelkader Dijken

Dijkversterkingsopgaven die anticiperen op klimaatverandering (wettelijke taak van de waterschappen) en ruimtelijke ontwikkelingen (met een hoofdrol voor gemeenten) zijn van belang voor een veilige en toekomstbestendige leefomgeving. Om de ruimtelijke ontwikkelingen en de waterveiligheid goed op elkaar af te stemmen stellen de waterschappen en de gemeente Rotterdam gezamenlijk een 'Ontwikkelkader Dijken' op (beoogde oplevering maart 2026). Deze op te leveren verdieping en concretisering is nodig om tot een gezamenlijke bouwsteen voor beleidskaders te komen, in elk geval voor de onderbouwing voor beleidsregels die van Rijksweg in een volgende fase in waterschapsbeleid moeten worden herijkt. Dit betreft actualisering van de 'Profielen Van Vrije Ruimte' (PPVR). Lessen uit ontwikkelkader dijken kunnen ook in gemeentebeleid (omgevingsplan) worden verankerd.



Figuur 12: Kracht van bestaande bewoners en wijken (Bron: Rhalda Jansen)

Strategische agenda Water en Bodem

Voor het noordelijk deel van de Oostflank zijn de gemeente Rotterdam en HHSK (Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard) afgelopen jaar gestart met het opstellen van een strategische agenda Water en Bodem. In dit traject is met een ontwerpend onderzoek onderzocht hoe het water- en bodemsysteem sturend kan zijn voor de verdere gebiedsontwikkeling. Samen zijn kansen en risico's in beeld gebracht die voortkomen uit het functioneren van de ondergrond, het grondwater en het oppervlaktewatersysteem. Tijdens werksessies zijn oplossingsrichtingen verkend voor thema's als waterveiligheid, regenwaterafvoer, bodemdaling en waterkwaliteit.

Beoogd resultaat is om in het eerste kwartaal 2026 een gezamenlijke strategische agenda op te leveren met randvoorwaarden die richting geven aan systeemingenrepen en gebiedsontwikkelingen binnen de Oostflank. Vervolgens gaan we deze strategische agenda uitwerken naar een ontwikkelstrategie, waarin we afspraken maken over rollen, verantwoordelijkheden en financieringsprincipes.

Mobiliteit

De groei van het aantal bewoners en arbeidsplaatsen in de Oostflank leidt tot een forse toename van verplaatsingen. Een toekomstbestendig mobiliteitssysteem is daarom essentieel om de Oostflank leefbaar, bereikbaar, duurzaam en groen te houden. De inzet is een goede balans tussen OV, fiets, voetgangers en andere modaliteiten. Dageijkse voorzieningen moeten zoveel mogelijk op loop- en fietsafstand beschikbaar zijn, terwijl overige voorzieningen goed bereikbaar blijven met hoogwaardig openbaar vervoer. Basisbereikbaarheid en duurzame mobiliteit gaan hierbij hand in hand.

Ook verschillende omgevingspartijen vragen herhaaldelijk om inzicht en inzet op bereikbaarheid van hun wijken, zowel in de uiteindelijke situatie als tijdens de bouw. Dit vraagt om onderzoek en ingrepen op verschillende schaalniveaus en op verschillende onderdelen van het mobiliteitssysteem (fiets, OV en auto). Die verwevenheid maakt de opgave complex en omvangrijk.

In de vorige voortgangsrapportage hebben we aangegeven dat hiervoor diverse acties lopen binnen het thematisch programma mobiliteit om opgaven en oplossingsrichtingen in beeld te brengen.

Door de inhoudelijke complexiteit en een hoge druk op de beschikbare personele capaciteit zijn deze onderzoeken minder ver dan gewenst.

Om te voorkomen dat gebiedsontwikkelingen of het project Stadsbrug & OV (verdere) vertraging oplopen, zullen we onze inzet hierop begin 2026 moeten intensiveren. We starten hier met de verkeersonderzoeken en strategieën die voor het vervolg van de planning en studiefase van de Stadsbrug & OV noodzakelijk zijn, zoals hoofdwegenstructuur (noord en zuidoever) in relatie tot inpassing van de tram, definitie van autoluwe wegverbinding en de gevolgen van de nieuwe tramlijn voor het bestaande OV netwerk.

Daarnaast werken we aan een mobiliteitsstrategie voor de Alexanderknoop. Deze mobiliteitsstrategie vormt een samenhangend toekomstbeeld van het mobiliteitssysteem in de Alexanderknoop. Op basis van knelpunten en oplossingsrichtingen worden keuzepakketten opgesteld, inclusief een ontwikkelpad per pakket. De strategie wordt eind 2026 opgeleverd en vormt input voor de MER en het Masterplan voor de Alexanderknoop.



Figuur 13: OV-knoop Kralingse Zoom (Bron: Rhalda Jansen)

Energie

De ontwikkeling van de Oostflank valt in de tijd nagenoeg gelijk aan de periode waarin de energietransitie uitgevoerd moet worden (Nederland CO2 neutraal in 2050). Daarom is het cruciaal om de energietransitie als integraal onderdeel van de structuurontwikkeling Oostflank uit te werken, te plannen én te realiseren. Het programma energietransitie Oostflank geeft hier vorm aan.

Energiestructuurplan Oostflank

De belangrijkste uitdagingen voor het energiesysteem zijn het opschalen van duurzame warmtebronnen (zoals geothermie en restwarmte), het aanleggen van de benodigde infrastructuur voor elektriciteits- en warmtenetten, het balanceren van vraag en aanbod (vooral piekvraag op koude dagen), en het verkrijgen van draagvlak bij systeempartijen (warmtebedrijven, netbeheerders) en eindgebruikers. Om meer inzicht te krijgen in deze cruciale knelpunten en de mogelijke oplossingsrichtingen zijn we gestart met een energiestructuurplan voor de Oostflank. Het energiestructuurplan maakt keuzes voor de structuurvragen in dit gebied, vertaalt dit naar opgaves en geeft richting aan de wijze waarop dat geborgd kan worden in de verschillende stedelijke en gebiedsgerichte opgaves. Het helpt ons bij het vormgeven van de gemeentelijke regierol m.b.t. een toekomstbestendig- en duurzaam energiesysteem, hetgeen randvoorwaardelijk is voor onze ambities in de Oostflank. We gaan hierover het gesprek aan met de belangrijke stakeholders in dit gebied met de ambitie om hier een gedragen beeld en ambitie van te maken.

Netcongestie

We hebben een inventarisatie gemaakt van de lopende projecten per deelgebied en de effecten van netcongestie op de ontwikkeling van de Oostflank. Het resultaat is een Netcongestiescan Oostflank op basis waarvan we moeten concluderen dat voortgang op de brede ontwikkeling ernstig geraakt wordt door netcongestie. Dit betekent dat netcongestie een belangrijk aandachtspunt zijn voor gebiedsontwikkelingen in de Oostflank. Recent is door de ACM een nieuw prioriteringskader opgesteld wat bovenstaande gevolgen zal versterken. Momenteel zijn we samen met de stedelijke aanpak en de gebiedsontwikkelingen zowel voor de korte termijn als de middellange termijn bezig om de impact hiervan te minimaliseren. De verwachting is dat lokale oplossingen niet voldoende zijn om dit probleem op te lossen.



Economie

In de aanpassing van de Omgevingsvisie voor de Oostflank gaat het niet alleen om het realiseren van 30.000 woningen maar ook om de realisatie van 30.000 banen. Ruimtelijk gezien is hiervoor een reservering gemaakt, maar deze ruimtereserveringen vragen verdere uitwerking om ze daadwerkelijk om te zetten naar economische functies en arbeidsplaatsen. Afgelopen jaar hebben we hier een start mee gemaakt.

Aanpak

Als eerste is het van belang de huidige economische situatie in de gebieden binnen de Oostflank goed te kennen. Daarvoor wordt op dit moment een analyse uitgevoerd waarin gekeken wordt naar diverse economische kenmerken (ontwikkelingen aantal banen, sectorstructuur, economische toegevoegde waarde), arbeidsmarkt (samenstelling werkzame beroepsbevolking, pendelstromen), innovatie en ondernemerschap en fysieke en ruimtelijke kenmerken. Op dit moment wordt deze analyse afgerond. Als tweede stap worden, op basis van de huidige situatie, gebiedsprofielen opgesteld waarin de economische potentie voor de 7 gebieden in de Oostflank nader wordt uitgewerkt. Hierbij wordt gekeken naar de mogelijkheid om het bestaande economische profiel verder uit te bouwen of dat er kansen zijn voor transformatie naar nieuwe economische sectoren. Stadsbrede adviezen zoals die van de eerdergenoemde Denktank Rotterdamse Economie 2040 zijn onderdeel van deze afweging. Zo worden strategische economische prioriteiten vertaald in een concreet profiel per deelgebied met aandacht voor o.a. functiemix, clustering van werkfuncties en aanknopingspunten voor programmering. Deze stap wordt gezet samen met Bureau Buiten en wordt naar verwachting opgeleverd in maart 2026. Als deze stappen zijn doorlopen ligt er een strategisch document over de toekomst van de economie in de Oostflank, opgesteld vanuit de economische kansen.

De derde stap is het matchen van het uitgewerkte economische programma met de gereserveerde ruimte voor economie in de Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie is een ruimtelijke reservering gemaakt voor economische functies die optelt naar 30.000 banen. Door het resultaat uit stap 2 hiermee te matchen werken we toe naar een realistische inpassing van het economisch programma in de Oostflank op basis van de economische prioriteiten.

De vierde en laatste stap gaat in op het uitwerken van het programma in fasering en vervolgstappen. Denk hierbij aan het inventariseren van betrokken partners en investeerders en financiële vraagstukken.

Over deze uitwerking gaan we in gesprek met de Provincie Zuid-Holland om te bespreken hoe de ambities in de Oostflank zich verhouden tot het provinciale beleid op het gebied van Ruimte, Economie en Wonen.

5. Monitor gebiedskeuzes

In dit hoofdstuk geven we aan de hand van de gebiedskeuzes uit de gebiedsuitwerking Oostflank een kwalitatief oordeel in hoeverre de doelstellingen voor 2040 worden gehaald.

Hoe komen we tot deze beoordeling?

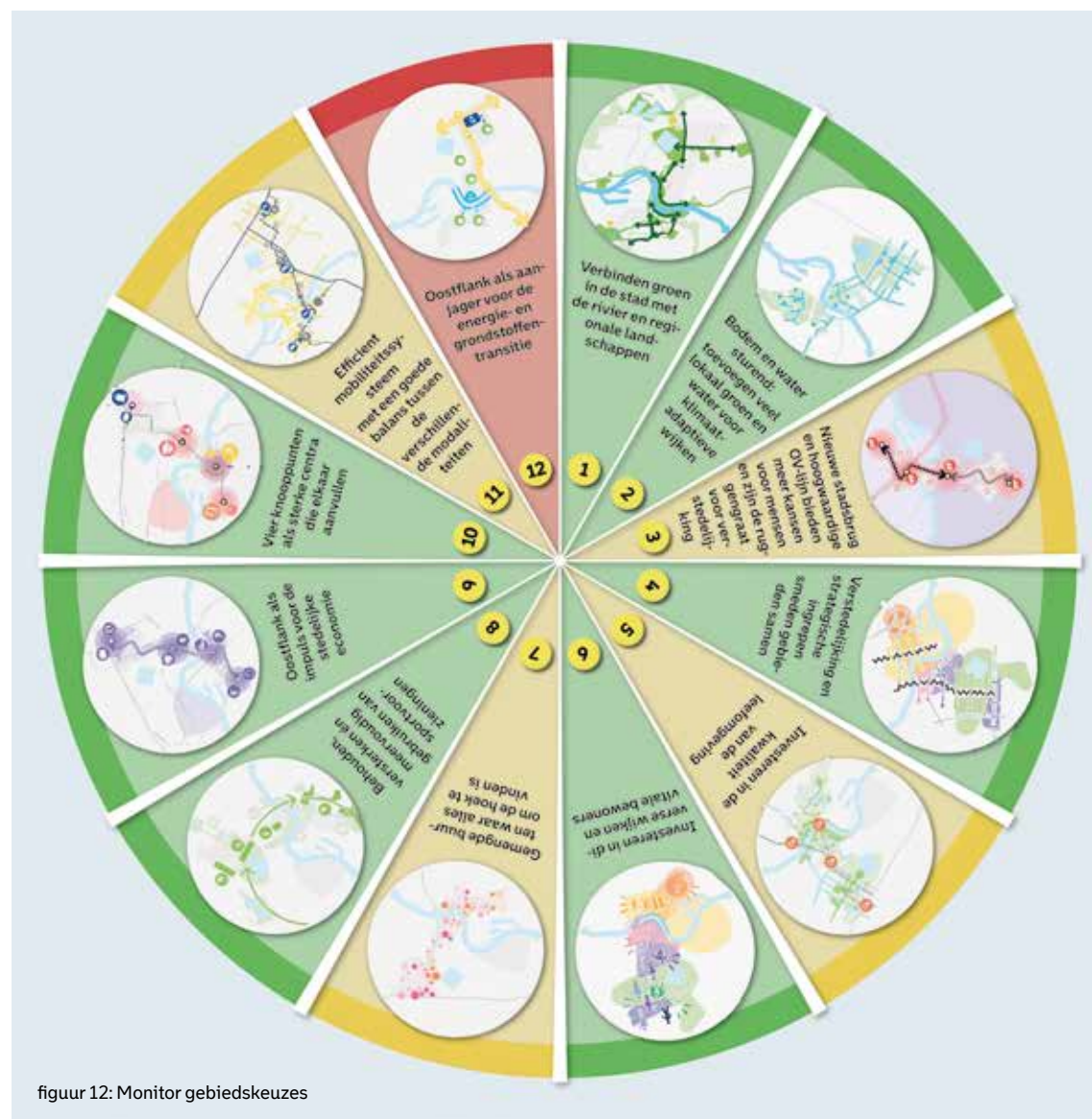
We hebben met de in de visie voor de Oostflank vastgestelde gebiedskeuzes gekozen voor kwalitatieve doelstellingen die we in 2040 gerealiseerd willen hebben. Aan de hand van een kleurcodering geven we een inschatting of we op schema liggen om de doelstellingen in 2040 te gaan halen.

We hanteren hierbij de volgende definities:

- **Groen:** De ontwikkelingen verlopen volgens plan en liggen op schema om de doelstellingen voor 2040 te behalen. Geen aanvullende acties nodig.
- **Oranje:** We dreigen onze doelstelling niet te halen. Dit kan zijn door nieuwe (externe) ontwikkelingen of door vertraging in de geplande inzet. Er is extra inspanning nodig om de doelstellingen te realiseren. Dit kan betekenen dat bepaalde projecten versneld moeten worden of aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.
- **Rood:** De doelstellingen worden niet behaald met het huidige beleid en de bestaande maatregelen. Er zijn ingrijpende acties of beleidswijzigingen vereist.

Het beoordelen van de gebiedskeuzes doen we op basis van expert judgement. We kijken daarbij naar de volgende criteria:

- Voortgang van geplande inzet conform de strategische ontwikkelingsfasering in de gebiedsuitwerking Oostflank
- Financiële haalbaarheid en beschikbare middelen
- Samenwerking en draagvlak bij betrokken partijen
- Resterende tijd om doelstellingen te behalen
- Externe ontwikkelingen en actualiteiten



figuur 12: Monitor gebiedskeuzes

	Gebiedskeuze	Stoplicht	Toelichting
1	Verbinden groen in de stad met de rivier en regionale landschappen		Voortgang op diverse fronten: ▪ Quick scan bos-as als voor input rioolvervanging ▪ Getijdenpark Feyenoord City: aanbesteding en VO fase 2 ▪ Rivierpark Noord wordt uitgewerkt in samenhang met stadsbrug ▪ Ontwerpverkenning Varkenoordsepark in relatie tot station Stadionpark en HOV-lijn
2	Bodem en water sturend: toevoegen veel lokaal groen en water voor klimaatadaptieve wijken		In 2025 hebben we de basis gelegd om komend jaar stappen te zetten op het gebied van klimaatadaptatie en lokaal groen. O.a. door de strategische agenda met HHSK en de aanpak voor Bloemhof-Zuid. De vuistregels als onderdeel van de Groene Waterstad 2050 bieden een concrete basis voor verdere uitwerking in de lopende en toekomstige gebiedsontwikkelingen binnen de Oostflank. Binnen Oostflank geen doelstelling opgenomen t.a.v. de hoeveelheid groen in gebied. In voortgang over 2025 zien we een minimale afname. Komende jaren houden we dit nauwlettend in de gaten.
3	Nieuwe stadsbrug en hoogwaardige OV-lijn bieden meer kansen voor mensen en zijn de ruggraat voor verstedelijking		We zien dat het MIRT-project Stadsbrug en OV echt op stoom is gekomen. Er wordt volop gewerkt aan de inhoudelijke uitwerking van de drie deelprojecten en de eerste inhoudelijke onderzoeken zijn opgeleverd. Dit doen we samen met onze professionele partners en in nauw overleg met belanghebbenden in de omgeving. Het aspect Tijd staat, net als in de 1e voortgangsrapportage, op rood. Ten opzichte van de basisrapportage heeft het project vertraging opgelopen; dit vraagt om bijstelling van de baseline. Inmiddels heeft het BO Stadsbrug en OV de nieuwe baseline vastgesteld. In de basisrapportage gingen we uit van afronding van stap 2 (VO-fase) in 2026 en projectbeslissing en afronding P&S-fase in 2028. In de bijgestelde baseline verschuiven deze momenten naar Q3 2027 (afronding stap 2, tussentijds besluit) en 1e helft 2029 (projectbeslissing). In de volgende voortgangsrapportage zal de nieuwe baseline als ijkpunt worden gehanteerd. De risico's binnen het MIRT-project hebben doorlopend aandacht nodig. Dit heeft vooral te maken met de doorkijk naar mogelijke realisatierisico's. Op basis van de huidige beschikbare informatie zijn er nog onzekerheden over de haalbaarheid, maakbaarheid en financierbaarheid van het voorkeursalternatief. Dat is logisch gezien de fase waarin het project zich bevindt. Het is een bewuste keuze om in de P&S-fase na te denken over mogelijke risico's, die zich in de realisatiefase kunnen gaan voordoen. Op deze manier kunnen we gericht aan de slag met het beheersen van deze risico's en ze zoveel mogelijk verkleinen richting de definitieve projectbeslissing. De risico's in de P&S-fase zelf hebben het karakter van procesrisico's en zijn in omvang beperkt.
4	Verstedelijking en strategische ingrepen smeden gebieden samen		Deze gebiedskeuze zit verweven in vrijwel alle gebiedsontwikkelingen, strategische projecten en programma's binnen de Oostflank. Een mooi voorbeeld hiervan is de uitwerking van de verbinding tussen Brainpark I, Erasmus campus, Excelsior stadion en Arboretum Trompenburg. De rijksbijdrage aan verplaatsing van het goederenemplacement IJsselmonde maakt het mogelijk om de grote barrière tussen Hillesluis en de ontwikkelingen van Stadionpark te verkleinen.



5	Investeren in de kwaliteit van de leefomgeving		Ten opzichte van vorig jaar hebben we nog onvoldoende stappen gezet. De monitoring van de ROER bij de omgevingsvisie blijft een belangrijk aandachtspunt. Voor de Alexanderknoop wordt in 2026 gestart met het uitwerken van een plan-MER. Voor de Esch uitwerken pakket leefkwaliteitsmaatregelen, in samenwerking met project stadsbrug en OV.
6	Investeren in diverse wijken en vitale bewoners		Het programma Sociaal is gestart en de eerste activiteiten zijn in gang gezet.
7	Gemengde buurten waar alles om de hoek te vinden is		Er zijn inmiddels 5.000 woningen gerealiseerd, maar er zijn er nog geen extra voorzieningen opgeleverd. Dit is op zich niet gek, want we monitoren start bouw van de woningen en aanwezige m2 voorzieningen. Ook vanuit gebruik is het logisch dat het opleveren van nieuwe voorzieningen iets achterloopt op de woningbouw. Tegelijkertijd zien we in de verschillende gebiedsontwikkelingen dat dat maatschappelijke voorzieningen niet vanzelf gerealiseerd worden. Het realiseren van de gewenste voorzieningen (zoals onderwijs-, zorg- en sportvoorzieningen en dagelijks winkelaanbod) vraagt in toenemende mate om proactievere sturing vanuit de gemeente. Beter inzicht in wat waar wanneer nodig is, én tijdig organiseren van gemeentelijke investeringen, is essentieel om gebiedsontwikkelingen daadwerkelijk te kunnen realiseren. De strategische uitwerking Sociaal Oostflank werkt daarom onder meer aan een voorzieningenstrategie om deze opgave scherper te positioneren.
8	Behouden, versterken én meervoudig gebruiken van sportvoorzieningen		De grote veranderingen binnen de sportvoorzieningen liggen nog ver in de tijd.
9	Oostflank als impuls voor de stedelijke economie		Vorig jaar kleurde deze gebiedskeuze oranje. Naar aanleiding hiervan zijn we gestart met een strategisch programma Economie.



10	Vier knooppunten als sterke centra die elkaar aanvullen		In de gebiedsontwikkelingen Hart van Zuid, Stadionpark en Alexanderknoop werken we aan het ontwikkelen van de beoogde sterke centra. Bijvoorbeeld renovatie stationshal bij Zuidplein is in uitvoering stadsproject Alexanderplein fase 1 is in uitvoering, fase 2 in voorbereiding. Ambities en uitgangspunten en schetsontwerp station en stationsomgeving Stadionpark zijn vastgesteld. Ontwikkeling van de knoop Kralingse Zoom is pas in latere fase gepland.
11	Efficiënt mobiliteitssysteem met een goede balans tussen de verschillende modaliteiten		Een goed functionerend mobiliteitssysteem is een essentiële randvoorwaarde voor een goede ontwikkeling van het gebied. Ook verschillende omgevingspartijen vragen herhaaldelijk om inzicht en inzet op bereikbaarheid van hun wijken, zowel in de uiteindelijke situatie als tijdens de bouw. Dit vraagt om onderzoek en ingrepen op verschillende schaalniveaus en op verschillende onderdelen van het mobiliteitssysteem (fiets, OV en auto). Die verwevenheid maakt de opgave complex en omvangrijk. In de vorige voortgangsrapportage hebben we aangegeven dat hiervoor diverse acties lopen binnen het thematisch programma mobiliteit om opgaven en oplossingsrichtingen in beeld te brengen. Door de inhoudelijke complexiteit en een hoge druk op de beschikbare personele capaciteit zijn deze onderzoeken minder ver dan gewenst. Om te voorkomen dat gebiedsontwikkelingen of het project Stadsbrug&OV (verdere) vertraging oplopen, zullen we onze inzet hierop begin 2026 moeten intensiveren.
12	Oostflank als aanjager voor de energie- en grondstoffentransitie		Door het nieuwe prioriteringskader van de ACM is netcongestie een nog groter risico voor het realiseren van de doelstellingen voor de Oostflank. Zowel woningbouw als andere functies lijken hard geraakt te worden door de beperkingen die netcongestie oplegt. Een actueel voorbeeld is de realisatie van de nieuwe bioscoop bij Hart van Zuid. In samenwerking met de stedelijke aanpak netcongestie werken we handelingsperspectieven uit voor de projecten. O,a, door netbewust bouwen en oplossingen zoeken in combinatie met de bestaande bouw.



6. Colofon



Deze voortgangsrapportage Oostflank beschrijft de voortgang van de gebiedsuitwerking 'De Oostflank brengt de stad bij elkaar'. Voor achtergrondinformatie en verkenningen, neem contact op via oostflankso@rotterdam.nl

Tekst

Programmateam Oostflank

Foto's

Gemeente Rotterdam.

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de teksten en beelden in dit document.

2026 © Gemeente Rotterdam





www.rotterdam.nl/Stadsontwikkeling



Gemeente
Rotterdam