



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Het college heeft de Nota van Uitgangspunten (NvU) voor het ontwikkelplot Zuiderpoort aan de Piekstraat-West in Feijenoord vastgesteld. Met deze brief informeren wij u over dit besluit en de betekenis daarvan voor de verdere gebiedsontwikkeling. Door vaststelling van de NvU kan de verdere planvorming en voortgang van de woningbouw worden geborgd, vooruitlopend op het gebiedsbrede mobiliteitsonderzoek Kop van Feijenoord, maar binnen de reeds vastgestelde beleidskaders en met behoud van bestuurlijke en maatschappelijke zorgvuldigheid.

De NvU vormt het programmatische en stedenbouwkundige kader voor de herontwikkeling van het Zuiderpoortcomplex (ontwikkelaar VORM). De NvU is een uitwerking van het Gebiedsambitiedocument Piekstraat westzijde (2021) en sluit aan op het Toekomstperspectief Kop van Feijenoord 2040 en overige vastgestelde beleidskaders. De ontwikkeling levert circa 455 woningen op in verschillende segmenten en biedt ruimte aan minimaal 10% bedrijfsruimte, waarmee wordt bijgedragen aan een gemengd woon-werkgebied.

De ontwikkeling van Zuiderpoort dateert al van voor het Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkelingen Rotterdam: er is daardoor niet eerst een masterplan opgesteld. Vaststelling van de NvU maakt het mogelijk om de planvorming voort te zetten en voortgang te houden in de woningbouwopgave, terwijl parallel gebiedsbrede onderzoeken en besluitvorming plaatsvinden. De NvU fungeert als beleidsmatig toetsingskader en vormt de basis voor de verdere planuitwerking en latere formele procedures, waaronder de wijziging van het omgevingsplan. Het mobiliteitsonderzoek Kop van Feijenoord wordt parallel hieraan afgerond en vastgesteld in Q3 2026.

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

De ontwikkeling draagt bij aan of heeft een relatie met o.a.:

- Goede Groei en de woningbouwopgave;
- de gebiedsgerichte vernieuwing zoals vastgelegd in Gebiedsambitiedocument Piekstraat-West (2021, 21bb4384);
- het Toekomstperspectief Kop van Feijenoord 2040 (2023, 23bb002823);
- de motie Feijenoord Visie (24bb002267);
- het versterken van een stedelijk woon-werktype, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie.



De ontwikkeling sluit aan bij de lijn van het versnellen van woningbouw én behoud van werkgelegenheid via bedrijfsruimte tot en met categorie 3.1.

Tijdslijn:

- 2021: Gebiedsambitiedocument Piekstraat westzijde vastgesteld (21bb4384)
- 2023: Toekomstperspectief Kop van Feijenoord 2040 (23bb002823)
- Maart 2026: Vaststelling NvU Zuiderpoort door college
Voorleggen coördinatieregeling aan raad ter besluitvorming
- Juli 2026: Anterieure overeenkomst Zuiderpoort
- Q3 2026: Vaststellen mobiliteitsonderzoek / VCP Kop van Feijenoord
- Q3 2026: Ontwerp-wijziging omgevingsplan
- Q1 2027: Vaststelling Masterplan Piekstraat & Persoonsdam
Vaststelling wijziging van het omgevingsplan

Na vaststelling van de NvU wordt de verdere planuitwerking voortgezet, inclusief het doorlopen van de coördinatieregeling. Voor de realisatie van deze projecten zijn meerdere, inhoudelijk samenhangende besluiten nodig, waaronder een wijziging van het omgevingsplan en de verlening van omgevingsvergunningen. Door toepassing van de coördinatieregeling kunnen deze besluiten gelijktijdig worden voorbereid, ter inzage worden gelegd en bekendgemaakt. Dit leidt tot een efficiënter en overzichtelijker besluitvormingsproces, biedt belanghebbenden in een vroeg stadium inzicht in het totale project en resulteert in tijdswinst bij de uitvoering.

1. Zuiderpoort, onderdeel van het grotere geheel

De NvU voor Zuiderpoort (ontwikkelaar VORM) biedt een duidelijk beleidsmatig kader voor de verdere uitwerking van het plan, terwijl parallel gebiedsbrede onderzoeken en besluitvorming plaatsvinden.

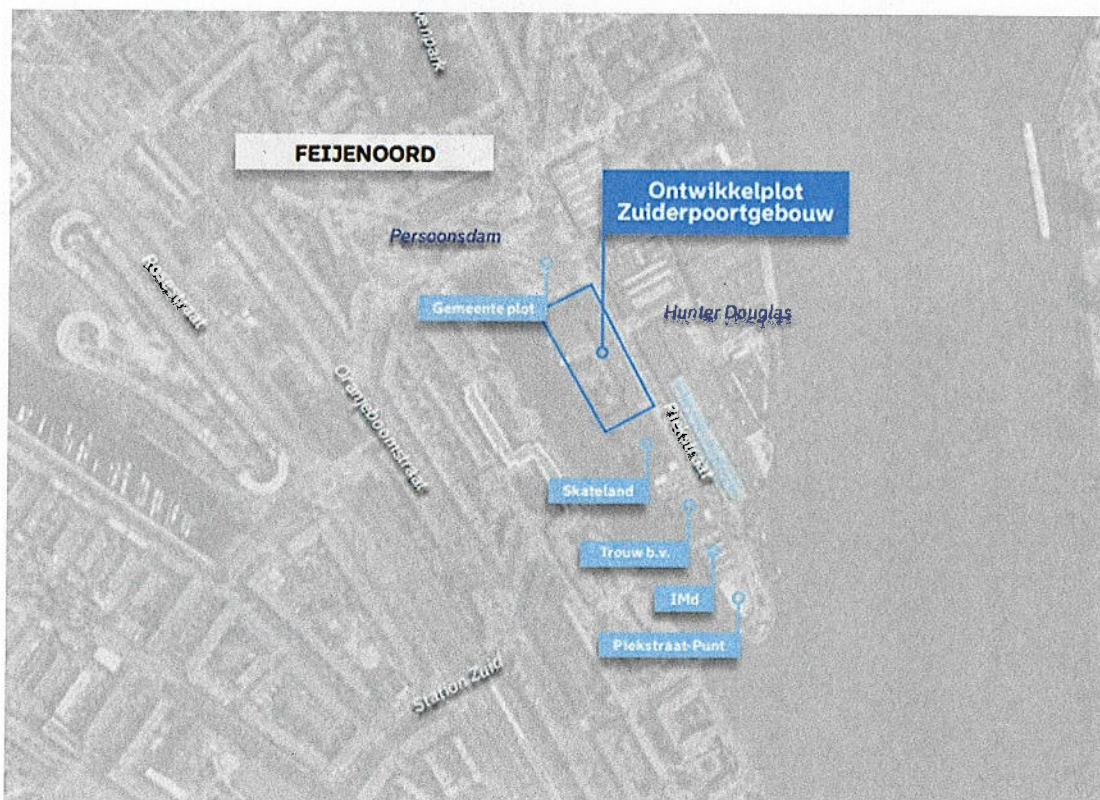
In 2021 is het Gebiedsambitiedocument Piekstraat westzijde vastgesteld en deze NvU is daar een uitwerking van. De ontwikkeling van Zuiderpoort dateert al van voor het Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkeling Rotterdam: er is daardoor niet eerst een masterplan opgesteld. De gemeente handelt als een goede en betrouwbare overheid door deze ontwikkeling zorgvuldig, transparant en in samenhang met het grotere gebied te laten plaatsvinden. Zo wordt er (alsnog) een masterplan voor de gehele Piekstraat en Persoonsdam ontwikkeld dat gelijktijdig met de wijziging van het omgevingsplan wordt aangeboden aan de raad ter vaststelling. Hiermee wordt voorkomen dat afzonderlijke ontwikkelingen vooruitlopen op integrale keuzes, en blijft de gemeenteraad in positie bij de gebiedsbesluiten.

1.1 Locatie

De ontwikkeling Zuiderpoort maakt onderdeel uit van de bredere transformatie van het gebied rond:

- Piekstraat West
- Piekstraat Oost
- Persoonsdam

In de volgende afbeelding is het plangebied van de Zuiderpoort locatie in blauw omkaderd.



Het plangebied betreft het Zuiderpoortcomplex aan de Piekstraat.

De NvU voor Zuiderpoort sluit aan op reeds vastgestelde beleidskaders en lopende trajecten:

- **Toekomstperspectief Kop van Feijenoord 2040 (2023, 23bb002823)**
Richt zich op verdichting, vergroening en betere verbindingen. De ontwikkeling aan de Piekstraat past binnen deze opgaven.
- **Gebiedsambitiedocument Piekstraat-West (2021, 21bb4384)**
Vastgesteld door het college conform het destijds geldende besluitvormingsmodel en vormt het kader voor de transformatie van het gebied.
- **Motie Feijenoord Visie (25bb008478) en mobiliteitsonderzoek / verkeerscirculatieplan (VCP)**
Lopende onderzoeken naar de effecten van gebiedsontwikkeling op mobiliteit en leefbaarheid. Het verdiepende mobiliteitsonderzoek voor de Kop van Feijenoord dat momenteel wordt uitgevoerd en het verkeerscirculatieplan dat hieruit voortkomt geeft richting aan toekomstige keuzes.
- **Overige beleidskaders zoals Omgevingsvisie en de Woonvisie.**
Door de NvU hierop te baseren wordt consistent beleid gevoerd en wordt voortgebouwd op eerdere bestuurlijke besluiten.

1.2 Sturing op het grotere geheel

1.2.1 Mobiliteit en bereikbaarheid

De ontwikkeling hangt samen met het mobiliteitssysteem van de Kop van Feijenoord. Uit onderzoek blijkt dat het huidige infrastructuurnetwerk de verwachte verkeersgroei mogelijk niet kan opvangen, waardoor keuzes nodig zijn over infrastructuur, verkeersmaatregelen, OV-verbindingen en parkeerbeleid. Deze keuzes worden uitgewerkt in het VCP. De uitkomsten hiervan landen in een masterplan voor de Piekstraat en



Persoonsdam.

Het mobiliteitsonderzoek is gebaseerd op de programmering uit het Gebiedsambitiedocument Piekstraat westzijde, waar Zuiderpoort onderdeel van uitmaakt.

Het mobiliteitsonderzoek Kop van Feijenoord gaat uit van de woningaantallen zoals opgenomen in het Gebiedsambitiedocument Piekstraat westzijde. De insteek van het onderzoek is om te bepalen welke mobiliteitsmaatregelen nodig zijn om deze aantallen op gebiedsniveau te accommoderen. Het vaststellen van de NvU loopt daarmee niet vooruit op de gebiedsbrede ontwikkelingen, omdat de effecten van deze ontwikkeling al worden meegenomen in de gebiedsbrede afweging. Binnen de NvU is een parkeerreductie van 40% opgenomen. Deze reductie betreft geen beleidsafwijking.

1.2.2 Masterplan Piekstraat & Persoonsdam

De ontwikkelingen in de Piekstraat vragen om zorgvuldige afstemming en samenhang. De gemeente stuurt daarom op een integrale gebiedsontwikkeling waarin individuele initiatieven worden gezien in relatie tot het grotere geheel. Binnen deze samenhang wordt nadrukkelijk ook gekeken naar de positie van Skateland. Deze vervult een belangrijke sportieve, maatschappelijke en culturele rol voor de wijk en de stad en wordt daarom betrokken bij de verdere planvorming.

In overleg met Skateland en de betrokken partijen in het gebied wordt verkend welke inpassing binnen het gebied op lange termijn het meest passend en toekomstbestendig is, rekening houdend met zowel de gebiedsontwikkeling als de continuïteit van de activiteiten. De uitkomsten van deze verkenning worden betrokken bij het op te stellen masterplan voor de Piekstraat en Persoonsdam, waarin de raad integraal kan sturen op de ontwikkeling van het gebied.

Het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten voor het ontwikkelplot Zuiderpoort betreft een beleidsmatig kader voor verdere planuitwerking en vormt geen onomkeerbaar besluit over de toekomstige inrichting van het gebied als geheel. Verdere planologische besluiten worden op een later moment in samenhang aan de raad voorgelegd.

In het masterplan Piekstraat en Persoonsdam worden vastgelegd:

- programmatische kaders per plot (inclusief positie Skateland)
- mobiliteit en parkeren
- positionering van infrastructuur en openbare ruimte
- samenhang tussen ontwikkelingen

1.3 Waarom nu vastgesteld?

Vaststelling van de NvU maakt het mogelijk om:

- voortgang te houden in de woningbouwopgave
- duidelijkheid te bieden aan stakeholders
- planvorming binnen bestaande beleidskaders voort te zetten
- vertraging en onzekerheid te voorkomen

De NvU fungeert als toetsingskader voor de verdere planuitwerking en vormt de basis voor latere formele procedures.

1.4 Samenhang met vervolgprocedures (waaronder coördinatiebesluit)

Na vaststelling van de NvU start de planologische uitwerking van project Zuiderpoort, waaronder de procedure voor wijziging van het omgevingsplan en vergunningverlening. Voor deze vervolgbesluiten wordt separaat een verzoek tot toepassing van de coördinatieregeling voorbereid.



Toepassing van deze regeling maakt het mogelijk om samenhangende besluiten zoals wijziging van het omgevingsplan en omgevingsvergunningen gelijktijdig voor te bereiden, ter inzage te leggen en vast te stellen. Dit bevordert de efficiëntie, duidelijkheid voor belanghebbenden en de samenhang in de besluitvorming, zonder afbreuk te doen aan de afzonderlijke bevoegdheden van college en raad. Het coördinatiebesluit wordt ter vaststelling aan college en raad voorgelegd.

2. Aanvullende toelichting project Zuiderpoort en haar context

2.1 Piekstraat-Westzijde in transitie

De Piekstraat in Feijenoord transformeert de komende jaren van een monofunctioneel werkgebied naar een gemengd stedelijk woon-werkgebied. In het Gebiedsambitiedocument Piekstraat westzijde (2021) en het uitgewerkte ruimtelijk kader is vastgelegd hoe deze ontwikkeling vorm krijgt en hoe eigenaren hun percelen, waaronder het plot Zuiderpoort van VORM, in samenhang kunnen ontwikkelen. De ambitie is een levendige buurt met een gezonde mix van wonen, werken, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Door ruimte te bieden aan minder belastende bedrijvigheid blijft de bestaande identiteit en werkgelegenheid behouden, terwijl eigentijdse woonvormen en nieuwe werkconcepten worden toegevoegd.

2.2 Context van de ontwikkeling

Piekstraat-westzijde

De gebiedsontwikkeling bestaat uit meerdere naast elkaar gelegen plots:

- **Gemeentelijk ontwikkelplot** – (reeds IVA gestart) invulling wordt uitgewerkt in het masterplan.
- **Zuiderpoort (VORM)** – herontwikkeling bestaand complex.
- **Skateland** – bestaande voorziening die behouden blijft (exacte locatie wordt bepaald in masterplan).
- **TrouwBoekweit (VORM)** – ontwikkeling in voorbereiding conform Gebiedsambitiedocument Piekstraat westzijde; vaststelling NvU door college verwacht mei 2026.
- **Premium Inc** – bestaand kantoor, onderdeel van het werkmilieu.
- **IMd** – bestaand kantoor, onderdeel van het werkmilieu.
- **Piekstraat (Heijmans)** – opgeleverd oktober 2025.

Piekstraat-Oostzijde:

- **Hunter Douglas-terrein** – toekomstige ontwikkeling door een ontwikkelcombinatie; komende 5 tot 10 jaar tijdelijke invulling voordat ontwikkelcombinatie overgaat tot planvorming. Woonprogrammering en eventuele verplichte parkeerreductie zijn afhankelijk van de uitkomsten van het mobiliteitsonderzoek Kop van Feijenoord. De ontwikkelcombinatie was hiervan op de hoogte bij aankoop, eveneens van het feit dat 33.000 m² bedrijvigheid vaststaat.

Aangrenzend:

- **Persoonsdam** – scholen en sportzalen zijn toe aan vervanging en vormen een toekomstige opgave.
- Verkenning aanpak **station Zuid en stationsomgeving** i.s.m. Prorail. Met de aanstaande verdichtingsopgave nabij Station Zuid is het doel van de gemeente Goede Groei: een bereikbare en leefbare stadswijk, stationsomgeving, onderdeel van de Binnenstad op de Zuidoever.



Masterplan Piekstraat & Persoonsdam (start Q1 2026, vaststelling Q1 2027)

Ter ondersteuning van de gebiedsopgaven start in Q1 2026 het masterplan voor de volledige Piekstraat en Persoonsdam. Dit omvat:

- programmatische kaders per plot;
- visie op de buitenruimte;
- positionering van infrastructuur (waaronder positionering van de voorgenomen voetgangers- en fietsbrug), gebaseerd op het mobiliteitsonderzoek en VCP Kop van Feijenoord;
- samenhang tussen de ontwikkelingen.

De ontwikkelingen Zuiderpoort en TrouwBoekweit worden hierin opgenomen conform het Gebiedsambitiedocument Piekstraat westzijde.

2.3. Samenhang van de ontwikkeling in relatie tot mobiliteitsonderzoek en parkeerreductie

Het mobiliteitsonderzoek Kop van Feijenoord gaat uit van de woningaantallen zoals opgenomen in het Gebiedsambitiedocument Piekstraat westzijde. De insteek van het onderzoek is om te bepalen welke mobiliteitsmaatregelen nodig zijn om deze aantallen op gebiedsniveau te accommoderen.

Binnen de NvU is een parkeerreductie van 40% opgenomen. Deze reductie betreft geen beleidsafwijking. Indien het mobiliteitsonderzoek aanleiding geeft tot een hogere reductie dan 40%, geldt deze niet voor Zuiderpoort en TrouwBoekweit, maar vormt deze de norm voor toekomstige ontwikkelingen.

2.4 Programmering Zuiderpoort

Programmaverdeling:

25% tot 33% niet-woonprogramma, waarvan:

- ruimte voor circa 10% bedrijfsruimte ten opzichte van het totale programma*;
- 67% tot 75% woonprogramma, waarvan:
 - 15% sociaal segment (waarbij wordt gestreefd om sociale huur bij een corporatie onder te brengen);
 - 35% midden segment;
 - 30% duur segment;
 - 20% top segment.

Dit voldoet aan zowel het Gebiedsambitiedocument Piekstraat westzijde als het gemeentelijk woonbeleid.

* Behoud van functies in en bestemming op te behouden bouwdeel. Ontwerp en invulling nieuwe bedrijfsruimtes in plint van nieuwbouw houdt rekening met woningen in bovengelegen lagen.

2.5 Economische opgave en bedrijfsruimte

De ontwikkeling Zuiderpoort maakt onderdeel uit van de transformatie van Piekstraat-West naar een gemengd stedelijk woon-werkgebied. Conform Gebiedsambitiedocument Piekstraat westzijde (2021) en het gemeentelijk Actieplan Bedrijfsruimte wordt binnen de ontwikkeling ruimte geboden voor stedelijke bedrijvigheid, passend binnen maximaal milieucategorie 3.1. Daarbij wordt circa 10% bedrijfsruimte mogelijk gemaakt, met een focus op maak- en werkfuncties zoals ateliers, ambachtelijke werkplaatsen en andere vormen van lichte bedrijvigheid. Waar mogelijk wordt bestaand gebruik betrokken of hergepositioneerd binnen de ontwikkeling.



Omdat de locatie juridisch is aangemerkt als watergebonden bedrijventerrein, geldt een verplichting tot bedrijvencompensatie op grond van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Voor Zuiderpoort wordt hiervoor het provinciaal geaccepteerde principe *Anders Compenseren* toegepast.

2.6 Samenvattend: robuustheid en mogelijke effecten van vervroegde vaststelling

Uitgangspunt is dat, ongeacht de uitkomsten van het mobiliteitsonderzoek, het programma van Zuiderpoort aansluit bij het Gebiedsambitiedocument Piekstraat westzijde. Eventuele aanvullende maatregelen die uit het mobiliteitsonderzoek voortkomen, worden niet vertaald in aanpassing van het programma van Zuiderpoort en TrouwBoekweit.

Voor de totale Piekstraat en Persoonsdam wordt in Q1 gestart met een masterplan. In het masterplan wordt verkend wat voor het gebied de meest passende invulling is. Er wordt in het masterplan bepaald waar welke functies zullen landen, waarbij Zuiderpoort en TrouwBoekweit conform Gebiedsambitiedocument Piekstraat westzijde worden opgenomen en voor het Hunter Douglas-terrein 33.000 m² bedrijvigheid gerealiseerd moet worden. Persoonsdam, Skateland, het gemeentepplot en Hunter Douglas-terrein bieden ruimtelijke flexibiliteit.

Participatie/Communicatie/Voorlichtingsaspecten

Ontwikkelaar VORM heeft participatie georganiseerd en de omgeving betrokken bij de planvorming. Er hebben diverse participatiemomenten plaatsgevonden met wijkbewoners, de huidige huurders van het Zuiderpoortgebouw, stakeholders in het gebied en de wijkraad. Op pagina 19 van het participatieverslag in de bijlage 2 staat een overzicht van deze activiteiten en deelnemersaantallen. Pagina 22 laat zien wat VORM heeft gedaan met de feedback. Dat betreft onder andere verhoging van het percentage betaalbaar woonsegment (de geplande programmering van Zuiderpoort voorziet in onder andere 135 sociale huurwoningen en 112 middenhuur), openbaar toegankelijk groene hoven voor recreatie in de wijk en de komst van een buurtatelier met maatschappelijke functie. Op pagina 23 van het participatieverslag is een terugkoppeling van het wijkraadbezoek te vinden.

De Nota van Uitgangspunten is op 24 februari 2026 gedeeld met stakeholders en op 5 maart 2026 besproken tijdens het eigenarenoverleg. De betrokken partijen reageerden positief en hebben enkele aandachtspunten meegegeven, onder andere over de samenhang van de ontwikkeling van de Piekstraat, de relatie tussen woningbouw en bestaande bedrijvigheid en de positionering van de voorgenomen voetgangers- en fietsbrug. Vanuit de gemeente is toegelicht dat deze onderwerpen verder worden betrokken bij het masterplan Piekstraat & Persoonsdam en het lopende mobiliteitsonderzoek.

Een van de partijen is Skateland. Skateland is blij dat het belang van Skateland voor de Piekstraat en omgeving zowel in het ambitiedocument als de NvU wordt benadrukt. Skateland geeft aan steun te voelen vanuit de gemeente. Skateland en de gemeente verkennen de mogelijkheden voor verschillende locaties binnen het gebied in diverse werksessies, in maart vindt er een inspiratietour naar verschillende skatehallen in Nederland plaats met Skateland en diverse afdelingen van de gemeente. Skateland geeft aan het belangrijk te vinden tijdig duidelijkheid te krijgen over haar toekomstige positie in het gebied, maar geeft aan dat er een positieve dynamiek is.



De samenwerking vanuit de gemeente met Skateland is intensief. Er worden diverse opties binnen het gebied bekeken, waaronder een verhuizing naar het Hunter Douglas-terrein, het gemeentepplot en Persoonsdam, maar ook de mogelijkheden binnen het eigen plot. De wensen van Skateland en de uitkomsten van de verkenning worden meegenomen in het op te starten masterplan voor de Piekstraat en Persoonsdam.

Er vinden in 2026 naast de reguliere participatiemomenten nog meerdere laagdrempelige participatiemomenten plaats in het gebied:

- Informatiemarkt (26 maart 2026)
- Feijenoord Fest (zomer 2026)
- 200 jaar Feijenoord (najaar 2026)

De input vanuit de participanten wordt betrokken bij de verdere uitwerking van de planvorming en de inrichting van de openbare ruimte.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Financiële consequenties

Met VORM is een anterieure voorovereenkomst gesloten waarmee de gemeentelijke plankosten in de aanloop naar een anterieure overeenkomst worden verhaald. De gesprekken over een anterieure overeenkomst starten binnenkort met de verwachting dat de bekrachtiging uiterlijk juli 2026 volgt. In de anterieure overeenkomst wordt naast een vergoeding voor gemeentelijke plankosten een kostenverhaalsbijdrage opgenomen aan de voorgenomen voetgangers- en fietsersbrug over de Persoonshaven. Ook voor eventuele mobiliteitsaanpassingen die nodig zijn door de woningen binnen deze ontwikkeling, worden afspraken gemaakt over een kostenverhaalsbijdrage.

Het plan lijkt financieel haalbaar, met dien verstande dat de aankoopwaarde door VORM (= inbrengwaarde bij kostenverhaal) nog onbekend is en de omvang van verdere bovenwijkse voorzieningen die mogelijk uit de mobiliteitsstudie volgen op dit moment nog onzeker is. Het kostenverhaal is mogelijk, maar kan in de praktijk worden begrensd door het wettelijke maximum (macro-aftopping). Als dat speelt (dit moet worden aangetoond door VORM), kan er een resterende opgave overblijven die niet via kostenverhaal kan worden gedekt.

De gemeente streeft naar realisatie van de voetgangers- en fietsbrug vanwege de belangrijke kwaliteitsimpuls voor het gebied en de bijdrage aan de bereikbaarheid en verdere ontwikkeling van de Kop van Feijenoord. Voor bovenwijkse maatregelen zoals de brug geldt daarbij dat een eventuele (verplichte) gemeentelijke bijdrage alleen aan de orde is als de brug aantoonbaar noodzakelijk is voor de ontwikkeling van de Piekstraat en omliggende gebiedsontwikkelingen. Indien de noodzaak ontbreekt, kan worden afgezien van realisatie. Indien de uitkomst wel een bovenwijkse voorziening is, is een gemeentelijke bijdrage aan de orde en is er geen moment hier alsnog van af te zien. Zodoende dient zicht op dekking aanwezig te zijn. De brug staat gepland voor de periode 2030-2033 en daarnaast worden diverse dekkingsbronnen vermeld, waardoor zicht op dekking aanwezig is en/of in de tussentijd gevonden kan worden.

Gebiedseigen kosten die 100% toerekenbaar zijn aan de ontwikkeling van VORM moeten volledig worden betaald; als deze betaling niet is geborgd kan de ontwikkeling niet worden gerealiseerd.



Juridische consequenties

- De beoogde ontwikkeling past niet in het huidige omgevingsplan.
- Na vaststelling van de NvU start de procedure voor de wijziging omgevingsplan (Q3 2026 Ontwerp-wijziging omgevingsplan, Q1 2027 Wijziging van het omgevingsplan vastgesteld).
- De NvU is een beleidsmatig toetsingskader en vormt de basis voor verdere uitwerking van het ontwerp.
- In de anterieure overeenkomst worden de privaatrechtelijke afspraken met de ontwikkelaar juridisch vastgelegd.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten

Bijlagen

1. Nota van Uitgangspunten Zuiderpoort
2. Participatiestrategie en participatieverslagen