Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

TAM-IMRO Wijziging omgevingsplan Waterkant

Herziene versie 20 oktober 2026

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

2. Ontvangen zienswijzen en voorgestelde wijzigingen 4

3. Beantwoording zienswijzen 5

1. Stichting Cult World Wide 5

2. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard 8

3. Provincie Zuid-Holland 9

4. Waterschap Hollandse Delta 12

5. Rotterdam Festivals 15

6. Bewonersbelangen Veranda 16

7. Dr. WOOOW! B.V. 17

4. Ambtshalve wijzigingen 21

1. Ondergeschikte redactionele wijzigingen 21

2. Getijdenpark 21

3. Wonen op de landaanwinning 22

4. Horeca 23

5. Aanpassingen verbeelding vanwege stedenbouwkundig plan 24

6. Terrassen 25

7. Locatie nieuwe school en kinderdagverblijf 26

8. Explosieaandachtsgebied overige kwetsbare voorzieningen 28

9. Actualisatie passage geluid motivering 28

10. Actualisatie stikstofonderzoeken 29

11. Archeologie 29

12. Maakbedrijven 30

13. Parkeergarages 30

14. Wijzigingen in de regels n.a.v. Omgevingsplan Rotterdam 31

15. Participatie 31

16. Hoofdstuk 6 economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal 31

5. Bijlagen 32

Bijlage 1: tekstvoorstel passage effecten landaanwinning (zienswijze 2) 32

Bijlage 2: tekstvoorstel aanvulling paragraaf 5.7 motivering over groepsrisico (zienswijze 3.2) 32

Bijlage 3: tekstvoorstel paragraaf 5.14 (ambtshalve wijziging 5) 33

Bijlage 4: wijziging paragraaf 5.14, passage 'gevolgen voor omliggende bestaande woningen' m.b.t. verkeersstudie Kop van Feijenoord (ambtshalve wijziging 9) 33

Bijlage 5: wijziging paragraaf 5.10.2, laatste alinea passage 'gebiedsbescherming' (ambtshalve wijziging 10) 34

Bijlage 6: wijziging artikelen 2.1, 3, 5.2 t/m 10.2, 12.2 t/m 15.2 en 22 n.a.v. Omgevingsplan Rotterdam (ambtshalve wijziging 14) 34

Bijlage 7: tekstvoorstel inloopavond 35

Bijlage 8: tekstvoorstel hoofdstuk 6 35

1. Inleiding

De ontwerpwijziging van het omgevingsplan Rotterdam (hierna 'WOPLA'[1]) voor het project 'Waterkant' heeft van vrijdag 19 december 2025 tot en met vrijdag 30 januari 2026 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het voor iedereen mogelijk om een zienswijze op deze ontwerp-WOPLA in te dienen. Tijdens deze periode zijn 7 zienswijzen ontvangen die in deze Nota zienswijzen (en ambtshalve wijzigingen) beantwoord worden.

In hoofdstuk 2 is een overzicht opgenomen van de ontvangen zienswijzen. In hoofdstuk 3 komen vervolgens alle ingediende zienswijzen één voor één aan bod. Elke zienswijze is voorzien van een reactie en een voorstel voor de gemeenteraad: gegrond, ongegrond of ter kennisgeving aannemen. Hierbij wordt het volgende onderscheid gehanteerd:

- De reclamant verzoekt om een aanpassing van de WOPLA:
    - We werken hier aan mee: **gegrond** (WOPLA wordt aangepast)
    - We werken hier niet aan mee: **ongegrond** (WOPLA wordt niet aangepast)
- De reclamant stelt dat iets niet klopt in de WOPLA:
    - De reclamant heeft gelijk: **gegrond** (WOPLA wordt aangepast)
    - De reclamant heeft geen gelijk: **ongegrond** (WOPLA wordt niet aangepast)
- De reclamant stelt een vraag over die inhoud van de WOPLA, niet zijnde een verzoek om aanpassing: **ter kennisgeving aannemen**
- De reclamant heeft een opmerking over de WOPLA (is het ergens niet mee eens, maar verzoekt niet expliciet iets aan te passen): **ter kennisgeving aannemen**
- De reclamant verzoekt iets te regelen in de WOPLA, dat niet met de WOPLA geregeld kan worden: **ter kennisgeving aannemen**

Na de behandeling van de zienswijzen, volgt in hoofdstuk 4 een toelichting op de voorgestelde ambtshalve wijzigingen voor de vast te stellen WOPLA.

[1] Nb. in de WOPLA zelf wordt ook wel gesproken over het 'TAM-omgevingsplan'.

2. Ontvangen zienswijzen en voorgestelde wijzigingen

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de ontvangen zienswijzen. Aan ieder van de ontvangen zienswijzen is een nummer toegekend. Deze nummering verwijst naar de nummers zoals die zijn gehanteerd bij de beantwoording per zienswijze in hoofdstuk 4. De nummering wordt ook gebruikt als bij de beantwoording van een zienswijze naar één van de andere zienswijzen wordt verwezen.

Nummer	**Reclamant**
1.	Stichting Cult World Wide
2	Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
3	Provincie Zuid-Holland
4	Waterschap Hollandse Delta
5	Rotterdam Festivals
6	Bewonersbelangen Veranda
7	Dr. WOOOW!

Voorgestelde wijzigingen
Een aantal zienswijzen zorgt voor voorgestelde wijzigingen aan de ontwerp-WOPLA.
Voorgesteld wordt om:
- Cultuur en evenementen toe te staan binnen de activiteit 'Groen';
- Horecacategorie 'B' toe te staan bij de Gaskoepels en op twee locaties binnen de activiteit 'Gemengd – Waterkant'
- Een onderzoek naar de effecten van verzilting toe te voegen aan de bijlagen van de motivering en de inhoud van de motivering hierop aan te passen;
- De detailhandelsmogelijkheden te schrappen en alle passages en rapporten daarover in de motivering aan te passen dan wel te schrappen;
- De passage over omgevingsveiligheid in de motivering aan te vullen;
- Het rapport Weging waterbelang en de passages hierover in de motivering aan te vullen;
- Evenementen toe te staan binnen de activiteit 'Water' en 'Gemengd - Waterkant'.

Daarnaast zijn in hoofdstuk 4 nog 15 ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

3. Beantwoording zienswijzen

1. Stichting Cult World Wide

Samenvatting
Stichting Cult World Wide (hierna 'de Stichting') beheert de voormalige Gaskoepels in het Mallegatpark. De stichting geeft aan dat het Mallegatpark een belangrijke plek is voor jongeren uit de omgeving waar kunst, cultuur en ontmoeting samenkomen.

1.1 Borging in WOPLA
Volgens de stichting is de maatschappelijke en culturele betekenis onvoldoende geborgd in de ontwerp-WOPLA. Alleen het toestaan van culturele activiteiten en evenementen is niet voldoende. Ook een avondprogrammering gericht op kunst, cultuur en jongeren moet toegestaan zijn. Tot slot verzoekt de Stichting om de samenhang met de nieuwe Street Culture Campus vast te leggen in de WOPLA.

1.2 Evenementen
De Stichting geeft aan dat het positief is dat evenementen toegestaan zijn op basis van de ontwerp-WOPLA. Maar de regeling biedt geen ontwikkelruimte om het Mallegatpark te laten uitgroeien tot een structurele plek voor culturele evenementen en podiumkunst. De groei van bewoners in het gebied door de 3.740 nieuwe woningen vraagt om meer ruimte voor cultuur.

1.3 Horeca
Op basis van de ontwerp-WOPLA mag de horeca in de koepels tot maximaal 23.00 uur geopend zijn. Hierdoor kunnen de gashouder en de koepels hun rol als culturele ontmoetingsplek niet goed vervullen. De Stichting verzoekt om horecacategorie 3 mogelijk te maken, ondersteunend aan kunst, cultuur en sociaal-maatschappelijke activiteiten.

Reactie
Vooropgesteld onderschrijven wij het belang van het Mallegatpark, de koepels en de activiteiten die daar georganiseerd worden. De culturele en maatschappelijke programmering in het Mallegatpark en de koepels gaat een waardevolle toevoeging worden voor Waterkant en Rotterdam. Wij waarderen het dat Stichting Cult World Wide meedenkt over een passende planologische regeling. Wij reageren onderstaand puntsgewijs op de verzoeken.

1.1 Borging in WOPLA
Het Mallegatpark, de koepels en de gashouder zijn als volgt bestemd in de ontwerp-WOPLA. Het park is aangewezen voor de activiteit 'Groen', waarin naast groenvoorzieningen onder andere ook kiosken, horecaterrassen en speel- en sportvoorzieningen zijn toegestaan. Bij de koepels zijn aanvullend daghoreca en voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, cultuur, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening toegestaan. Bij de watertoren zijn geen aanvullende functies toegestaan. Hoewel de activiteiten van de Stichting niet in strijd zijn met de toegestane activiteiten binnen Groen, zijn ze ook niet expliciet toegestaan. Wij stellen daarom voor dit deel van zienswijze 1.1 gegrond te verklaren, en de functies 'cultuur' en 'evenementen' ook toe te staan binnen Groen ter plaatse van het Mallegatpark. Nb. bij de beantwoording van zienswijzen 5 en 7 stellen wij voor evenementen ook in de functies Water en Gemengd – Waterkant toe te staan.

Het wel of niet toestaan van een avondprogrammering gericht op kunst, cultuur en jongeren wordt niet geregeld in de WOPLA. Hierop kan gestuurd worden met de evenementenvergunning. De Street Culture Campus valt binnen de activiteit 'Gemengd - Waterkant', waarbinnen o.a. culturele voorzieningen, horeca, leisure, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen zijn toegestaan. De activiteiten van de Street Culture Campus passen hierin. De samenhang tussen talentontwikkeling en programmering in de

openbare ruimte die de Stichting noemt, kan niet expliciet worden geborgd in de WOPLA. De in de WOPLA toegestane activiteiten in het Mallegatpark en de Street Culture Campus vormen in ieder geval geen beperking voor deze samenhang. Wij stellen voor dit deel van zienswijze 1.1 ongegrond te verklaren.

1.2 Evenementen
De evenementenregeling in artikelen 18.2 en 19.4 van de ontwerp-WOPLA biedt ruime mogelijkheden voor evenementen. Er zijn jaarlijks o.a. 2 evenementen met maximaal 50.000 bezoekers toegestaan en 6 evenementen met maximaal 10.000 bezoekers. Aanvullend zijn jaarlijks nog 28 kleine en middelgrote evenementen toegestaan. Deze mogelijkheden zijn meer dan voldoende voor het Mallegatpark. Uit de Evenementenkalender 2025 blijkt dat er bijvoorbeeld maar één evenement in het park is georganiseerd (The Couch Fest, ca. 3.000 bezoekers). Voor 2026 staan er twee evenementen gepland (Maas Open Air met 4.000 verwachte bezoekers en The Couch Fest met 2.000 verwachte bezoekers). Dit past ruimschoots binnen de evenementenregeling van de WOPLA. Het is daarom niet nodig om de huidige regeling te verruimen en we stellen voor dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Overigens zal er in 2027 gewerkt worden aan een specifiek locatieprofiel voor het Mallegatpark, op basis van het door B&W vastgestelde Beleidskader Locatieprofielen. De mogelijkheden van dit profiel zullen ruimschoots binnen de huidige evenementenregeling van de WOPLA vallen. Het is daarom niet nodig de evenementenregeling op voorhand te verruimen voor het toekomstige profiel.

1.3 Horeca
Bij de koepels is op basis van de WOPLA nu alleen daghoreca toegestaan (horecacategorie A), die vergelijkbaar is met exploitatiecategorie 1. Dit is een bewuste keuze, omdat de koepels in de buurt van bestaande en toekomstige woningen liggen en wij exploitatiecategorie A het meest passend vinden voor een woongebied. Wij begrijpen echter de wens voor mogelijkheden in de avond. Daarom stellen wij voor de mogelijkheden te verruimen tot horecacategorie B bij de koepels en ook op een aantal andere locaties in Waterkant. De andere locaties zijn de Street Culture Campus en de bouwvelden in de oksel van de toekomstige stadsbrug en het Varkenoordseviaduct.

Horecacategorie B is een specifieke horecacategorie voor WOPLA'en is in feite vergelijkbaar met exploitatiecategorie 3 / 24uurshoreca. Binnen deze categorie is horeca mogelijk met niet meer dan achtergrondmuziek, zonder dat de openingstijden begrensd zijn in de WOPLA. De openingstijden worden vastgelegd in de exploitatievergunning. 24 uurs-horeca is hier beleidsmatig niet wenselijk. In overleg met de reclamant zal gekeken worden welke openingstijden vastgelegd worden in de exploitatievergunning.

Wij benadrukken dat het met horecacategorie B niet mogelijk is meer dan achtergrondmuziek te produceren. 'Meer dan achtergrondmuziek' betekent in de praktijk muziekniveaus boven de 80 dB(A) etmaalwaarde en die hebben gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omliggende bestaande en toekomstige woningen. In het Horecagebiedsplan Feijenoord 2024-2027 staat over 'meer dan achtergrondmuziek' op de locatie Gaskoepels Mallegatpark het volgende: Om meer dan achtergrondmuziek toe te kunnen staan is een omgevingsvergunning nodig om af te wijken van de WOPLA Waterkant. In het kader van die procedure moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Het aanleveren van een akoestisch rapport is verplicht om te zorgen geluidsnormen niet worden overschreden en om overlast te voorkomen. Aanvullend is een exploitatievergunning nodig die meer dan achtergrondmuziek toestaat. DCMR toetst het akoestisch onderzoek.

In principe omarmen wij horeca met meer muziekgeluid bij de Koepels, want nachthoreca op Zuid past bij de doelstellingen van het college. Het vergt alleen wel specifiek onderzoek en omdat de geluidnormen met name in de nacht streng zijn. Ook moet er gekeken worden naar

bezoekersstromen en stemgeluid. Daarom is bovengenoemde ontwikkelrichting opgenomen in het Horecagebiedsplan Feijenoord. Wanneer akoestisch onderzoek aantoont dat bestaande en toekomstige woningen geen hinder ondervinden kan de horeca met meer dan achtergrondmuziek alsnog mogelijk gemaakt worden met een omgevingsvergunning. Via een andere route helpt de gemeente bij dit onderzoek voor de koepels.

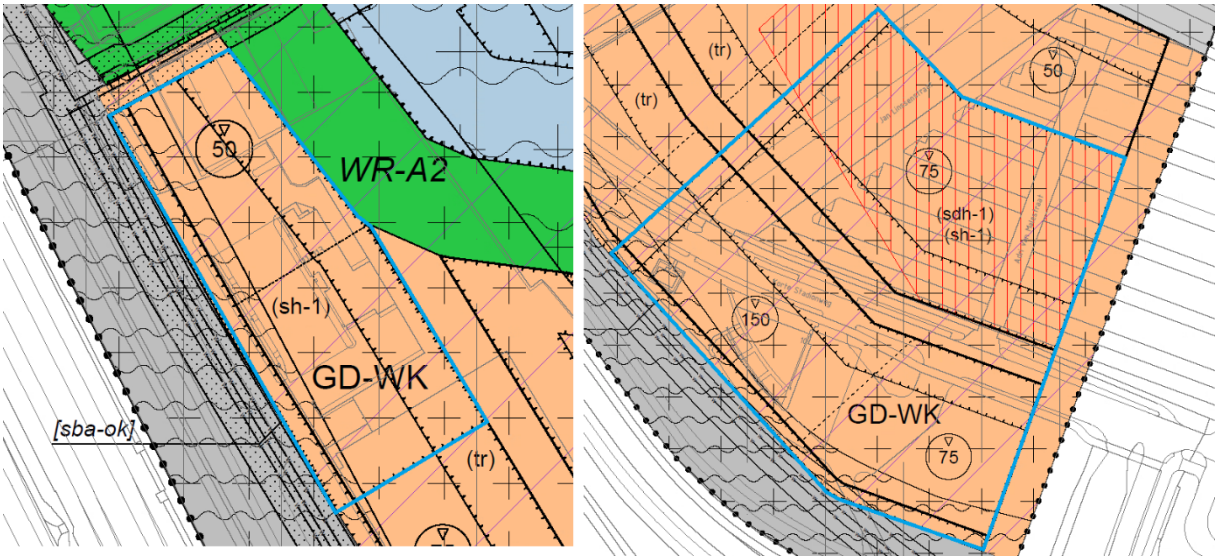
Aanvullend willen wij De Stichting attenderen op de mogelijkheid om incidenteel te kunnen exploiteren met meer dan achtergrondmuziek. Hiervoor kan men bij de gemeente een zogenaamd 'geluidje' aanvragen, wat feitelijk een ontheffing is van horecacategorie B, die op basis van de vastgestelde WOPLA voor de stichting/ de koepels gaat gelden. Maximaal 12 keer per jaar kan men zo'n ontheffing aanvragen waarmee het mogelijk is tot ca. 95 dB(A) in plaats van 80 dB(A) etmaalwaarde te exploiteren.

Voorstel
Wij stellen voor:
- onderdeel 1.1 deels gegrond te verklaren en deels ongegrond te verklaren;
- onderdeel 1.2 ongegrond te verklaren, en;
- onderdeel 1.3 deels gegrond te verklaren en deels ongegrond te verklaren;

en de ontwerp-WOPLA als volgt aan te passen:

Regels
- artikel 6.1 (Groen) wordt aangevuld met een nieuw sub 'j', luidende: cultuur en evenementen;
- artikel 6.1 (Groen), sub 'h' wordt als volgt gewijzigd: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - gaskoepel': tevens *horeca in horecacategorie B* en voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, cultuur, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening;
- artikel 6.1 (Groen), sub 'e' wordt als volgt gewijzigd: terrassen behorende bij *horeca* zoals bedoeld in dit lid onder sub h;
- artikel 5.1 (Gemengd – Waterkant) wordt aangevuld met een nieuw sub 'i', luidende: horeca in horecacategorie B, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – 1'. De overige subleden worden doorgenummerd waar nodig.

Verbeelding
- ter plaatse van de blauwe aanduidingen in onderstaande figuur wordt de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – 1' opgenomen.



Figuur: voorstel locatie aanduiding 'specifieke vorm van horeca – 1'.

2. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Samenvatting
Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (hierna: 'HHSK') geeft aan dat het plangebied van Waterkant buiten haar beheergebied ligt, maar dat er wel zorgen zijn over de verzilting van de rivier en hun waterinlaatpunten door de ontwikkeling. Dit komt door de landaanwinning in de Nieuwe Maas. HHSK verwijst naar de rivierkundige beoordeling die is uitgevoerd voor de WOPLA. Daaruit blijkt dat de ontwikkeling zorgt voor 5-10% toename van verzilting in de Hollandse IJssel en Lek. Verzilting is het geleidelijk toenemen van het zoutgehalte van water.

HHSK vindt dit zorgwekkend omdat er daardoor eerder zoetwatermaatregelen in haar polder nodig zijn. Dat heeft gevolgen voor de regionale waterkwaliteit. De maatregelen moeten in ieder geval getroffen worden in de stroomgebieden van de Lek en Hollandse IJssel en mogelijk ook in het stroomgebied van de Nieuwe Maas. In de WOPLA zijn geen maatregelen genoemd om de verziltingstoename te voorkomen. HHSK wijst op de Kaderrichtlijn water, waarin bepaald is dat de waterkwaliteit niet mag verslechteren.

Concreet verzoekt HHSK nader onderzoek te doen naar de verzilting en maatregelen te treffen die de verziltingstoename moeten voorkomen. De effecten van de aanleg van de nieuwe stadsbrug moeten ook meegenomen worden in dat onderzoek. Zodat de effecten van de ontwikkeling van Waterkant en de nieuwe stadsbrug in samenhang bekeken worden.

Tot slot geeft HHSK aan dat ze de belangen van de ontwikkeling van Waterkant begrijpen en erkennen. HHSK gaat graag in gesprek over het realiseren van een duurzame gebiedsontwikkeling die niet zorgt voor een verslechtering van de waterkwaliteit.

Reactie
Wij begrijpen de zorgen van het HHSK. Er is nader onderzoek uitgevoerd naar mogelijke effecten op verzilting door de landaanwinning, zie bijlage 6 van het raadsvoorstel. Hierbij is specifiek gekeken naar de inlaatpunten. Het effect van de mogelijke toekomstige stadsbrug is hierin niet meegenomen. Deze ontwikkeling loopt een separaat besluitvormingsspoor, de studiefase voor de brug loopt tot eind 2028. Er is nu nog geen ontwerp voor de brug beschikbaar waarvan de effecten kunnen worden beoordeeld.

Met de verfijning van het model zijn de resultaten minder onzeker en blijkt het effect ook kleiner. Hiermee is sprake van aanzienlijk minder effect dan eerder onderzocht (5-10% toename verzilting). De uitkomst van het onderzoek is dat de overschrijdingsduur van de drempelwaardes voor chlorideconcentratie bij Krimpen a/d IJssel iets toeneemt (gemiddeld 2%). Bij Kinderdijk is nauwelijks een effect waarneembaar. Deze resultaten zijn representatief voor andere inlaatlocaties; overschrijdingen van overschrijdingsduren op andere locaties zullen niet meer dan 2% toenemen en voor de meeste locaties is er geen significant effect. Overigens zijn toenames in overschrijdingsduur van 0 of 2% in de praktijk niet meet- of merkbaar. De waterkwaliteit zal door de ontwikkeling dus niet verslechteren, er zijn geen maatregelen nodig.

Wij hopen dat de zorgen van het HHSK zijn weggenomen met de bovenstaande uitleg, en wij stellen voor de zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

Voorstel
Wij stellen voor de zienswijze van het HHSK ter kennisgeving aan te nemen en de ontwerp-WOPLA als volgt aan te passen:

Motivering
- Het onderzoek in bijlage 6 van het raadsvoorstel wordt opgenomen in de bijlagen van de motivering;

- De inhoud van het onderzoek wordt verwerkt in paragraaf 5.3 van de motivering, en de paragraaf over de landaanwinning wordt gewijzigd volgens het tekstvoorstel in bijlage 1 van deze Nota.

3. Provincie Zuid-Holland

Samenvatting
Provincie Zuid-Holland (hierna 'PZH') spreekt haar waardering uit voor de toevoeging van een groot aantal woningen op een binnenstedelijke plek. De zienswijze heeft betrekking op de punten detailhandel en externe veiligheid.

3.1 Detailhandel
PZH wijst op artikel 7.48 lid 1 onder 'b' van de provinciale Omgevingsverordening. Hier staat beschreven dat nieuwe detailhandel mogelijk is bij de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk. PZH mist nog een volledige onderbouwing voor de 2.000 m^2 winkelvloeroppervlak (w.v.o.) nieuwe detailhandel in het dagelijkse segment die de WOPLA mogelijk maakt. Met onderzoek moet o.a. aangetoond worden dat de nieuwe detailhandel niet zorgt voor leegstand elders. Ook dient er advies gevraagd te worden bij de Adviescommissie detailhandel Zuid-Holland. PZH verzoekt de onderbouwing aan te vullen en het advies aan te vragen voor de vaststelling van het plan.

Verder geeft PZH aan dat het de bedoeling is dat de winkels geconcentreerd gerealiseerd moeten worden. Dat is nu niet geborgd in de WOPLA, de winkels kunnen nu verspreid in een relatief groot gebied ontwikkeld worden. Verzocht wordt de WOPLA hierop aan te passen. Daarnaast verzoekt PZH om nader te onderbouwen waarom er 4 gemakswinkels mogelijk worden gemaakt, naast de 2.000 m^2 detailhandel in het dagelijkse segment.

3.2 Omgevingsveiligheid
PZH heeft een vooroverlegreactie ingediend die onder andere betrekking had op het punt restrisico. Uit de WOPLA blijkt nog niet voldoende wat het restrisico inhoudt en wat het restrisico is. Het restrisico is een belangrijk onderdeel van de onderbouwing. Ook is niet duidelijk onderbouwd waarom ervoor gekozen is de om de hoogste bebouwing aan de zijde van het spoor toe te staan, terwijl de externe veiligheidsrisico's nabij het water stukken lager zijn. PZH vraagt ook aandacht voor de bluswatervoorziening die nodig is in geval van een incident op het spoor. Het is niet duidelijk waar deze komt, indien Prorail deze voorziening niet langs het spoor wil realiseren. De bluswatervoorziening is een belangrijke voorwaarde voor de aanvaardbaarheid van het plan. Indien deze niet bij het spoor gerealiseerd kan worden moet er gezocht worden naar een andere oplossing.

Reactie
Wij zijn blij om te horen dat PZH de gebiedsontwikkeling onderschrijft. Hier onder gaan wij in op de genoemde aandachtspunten.

3.1 Detailhandel
De ontwerp-WOPLA maakt 4.000 m^2 b.v.o. dienstverlening en detailhandel mogelijk. Hiervan mag maximaal 2.350 m^2 w.v.o. ingevuld worden met detailhandel, overwegend in het dagelijkse segment. Met dagelijks segment worden winkels als een supermarkt, een drogisterij en winkels met huishoudelijke spullen bedoeld. Het besluit om 2.350 m^2 w.v.o. overwegend dagelijkse detailhandel mogelijk te maken is vrij kort voor de terinzagelegging van de ontwerp-WOPLA genomen. Wij hebben een behoefteonderzoek naar de nieuwe detailhandel laten uitvoeren dat opgenomen is in bijlage 23 van de motivering van de WOPLA. Een advies van de provinciale Adviescommissie detailhandel was er op dat moment nog niet, zoals PZH terecht aangeeft. Het advies is aangevraagd tijdens de terinzagelegging. Het was niet mogelijk het advies aan te vragen vóór de terinzagelegging omdat het TAM-IMRO plan voor 1 januari 2026 als ontwerp gepubliceerd moest worden.

Inmiddels is het advies ontvangen en dat is negatief. Dit komt omdat het onderzoek uit bijlage 23 geen rekening houdt met een nieuwe supermarkt in de nabije omgeving van Waterkant (Stadionweg), waarvoor op 20 januari 2026 een omgevingsvergunning is verleend. De vergunning is na afronding van het onderzoek in bijlage 23 verleend. Door deze nieuwe supermarkt kloppen de conclusies over de behoefte aan een nieuwe supermarkt in Waterkant niet meer. Wij hebben laten onderzoeken of er alsnog marktruimte is voor een supermarkt in Waterkant wanneer de nieuwe supermarkt aan de Stadionweg ook gerealiseerd is. Dat blijkt niet het geval. Alleen voor ondergeschikte detailhandel bij sportvoorzieningen, leisure etc. is marktruimte. Daarom zijn wij genoodzaakt de mogelijkheden voor nieuwe detailhandel in de WOPLA te schrappen en stellen wij voor de zienswijze van PZH gegrond te verklaren. De 4.000 m^2 b.v.o. voor dienstverlening en detailhandel kan nu uitsluitend benut worden voor dienstverlening.

De nieuwe supermarkt aan de Stadionweg is in strijd met het gemeentelijk detailhandelsbeleid. Een solitaire supermarkt op deze locatie die geen onderdeel is van een bestaand winkelgebied of nieuwe woonwijk, is niet wenselijk. De supermarkt past echter in het geldende bestemmingsplan ter plaatse en de omgevingsvergunning kon daarom niet geweigerd worden. Wat deze situatie extra vervelend maakt, is dat er nu geen nieuwe detailhandel in Waterkant mogelijk gemaakt kan worden wat juist een centrale winkellocatie in de gebiedsontwikkeling Stadionpark zou opleveren. De toekomstige bewoners moeten hun boodschappen nu buiten het gebied doen.

Evenwel is het wenselijk om in de toekomst alsnog winkels in Waterkant te realiseren. Hiervoor moeten eerst een aantal stappen genomen worden: er moet een duidelijke visie komen op de gewenste detailhandelsstructuur in dit deel van Rotterdam en er moeten maatregelen getroffen worden om deze structuur te realiseren. Bijvoorbeeld het verplaatsen van bestaande detailhandel in de omgeving. Wanneer deze stappen genomen zijn kan alsnog een supermarkt mogelijk gemaakt worden met een eigen ruimtelijke procedure.

3.2 Omgevingsveiligheid

De beoogde dichtheid in het plangebied moet samengaan met een aantrekkelijk gezond woonklimaat. Daarom is er in Waterkant veel groene openbare ruimte voorzien die moet uitnodigen tot bewegen en ontmoeten. Dit gebeurt deels in de zone langs de rivier en het getijdenpark. Hier is het kadepark voorzien met veel groene verblijfsplekken en het maasparcours dat uitnodigt tot bewegen. De bouwhoogte langs de kade wordt daarom beperkt gehouden, zodat de kade in ieder geval een deel van de dag goed in de zon ligt. De consequentie hiervan is dat de bebouwing langs het spoor hoger is dan gemiddeld in Waterkant. In de motivering zal de keuze voor hoge bebouwing langs het spoor nader gemotiveerd worden.

In de Verantwoording Groepsrisico zijn maatregelen opgenomen die afgestemd zijn met de veiligheidsregio om de kans op een incident en impact van een incident zoveel mogelijk te beheersen. In de motivering (paragraaf 5.7.2) is beschreven hoe deze maatregelen zijn geborgd. In mei vond nader overleg plaats met PZH en de VRR over het punt restrisico. Van belang is dat de raad bij haar besluit meeneemt dat ondanks de maatregelen die getroffen worden, er een restrisico overblijft. Dit houdt in dat er slachtoffers kunnen vallen bij een incident op het spoor. Opgemerkt wordt dat hoeveel maatregelen er ook getroffen worden, er altijd een kans op een incident blijft (100% veilig bestaat niet). Wij stellen voor dit te verduidelijken in het concept-raadsvoorstel.

Wij onderschrijven dat een afdoende bluswatervoorziening een voorwaarde is voor een aanvaardbaar plan. Met Prorail vindt overleg plaats over de verdere uitwerking van het plan, onder meer over de overkluizing van het spoor bij het entreeplein. Op dit moment is niet zeker dat Prorail de bluswatervoorzieningen zal realiseren. In het genoemde overleg met PZH en VRR is een alternatieve bluswatervoorziening besproken. Op basis van dit gesprek

zal hier rekening mee worden gehouden bij de verdere stedenbouwkundige uitwerking van het plan.

Wij stellen voor de zienswijze gegrond te verklaren en de motivering van de WOPLA op het bovenstaande aan te vullen.

Voorstel
Wij stellen voor zienswijzen 3.1 en 3.2 gegrond te verklaren en de ontwerp-WOPLA als volgt aan te passen.

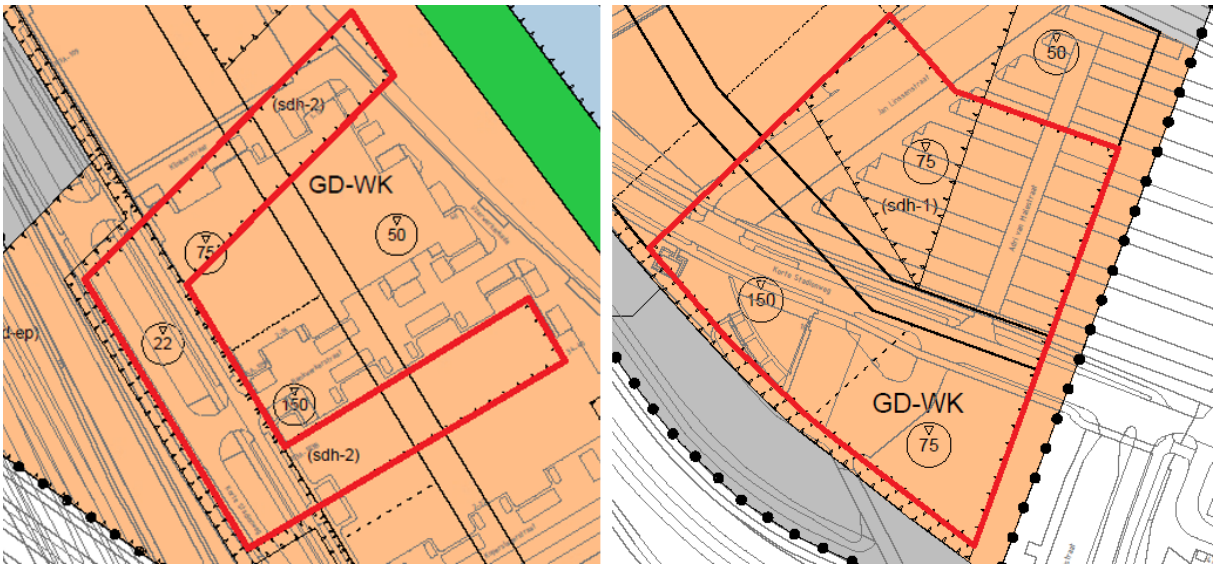
Motivering
- De passages over detailhandel in paragrafen 2.3.3, 2.3.5, 3.2.2, 4.5 en 9.2 worden aangepast op de uitleg in onze reactie op zienswijze 3.1;
- Bijlage 1 (ladderonderbouwing) wordt vervangen door een herzien rapport (bijlage 7 van het raadsvoorstel)
- Bijlage 23 (behoefteonderzoek DTNP) komt te vervallen;
- Paragraaf 5.7 over omgevingsveiligheid (onderdeel groepsrisico) wordt aangevuld met de uitleg in onze reactie op zienswijze 3.2. In bijlage 2 van deze Nota zijn de aanvullingen op de paragraaf uit de ontwerp-WOPLA opgenomen.

Regels
- Artikel 5.1 sub 'f' wordt gewijzigd in: 'ondergeschikte detailhandel'
- De aanhef van artikel 5.4.1 wordt als volgt gewijzigd: de oppervlakte en aantallen van de in lid 5.1 onder 'a' tot en met 'e' en 'g' t/m 'l' genoemde functies bedraagt ten hoogste:
- Regel 4 van de tabel in artikel 5.4, lid 1 wordt als volgt aangepast:

Functie	**Oppervlakte in m² (b.v.o.)**	**Aantal**
Dienstverlening	4.000	

- Artikel 5.4, lid 2 komt te vervallen;
- Er wordt een nieuw begrip 'ondergeschikte detailhandel' toegevoegd, luidende:
  Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, uitstallen ten verkoop, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit:
  1. *in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf*
  2. *Bij een beroep aan huis of bij een ambachtelijk bedrijf of dienstverlenend bedrijf, met een assortiment dat aansluit bij de hoofdactiviteit*
  3. *Bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, en andere voorzieningen met veel bezoekers of passanten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties.*

Verbeelding
De aanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel – 1' en 'specifieke vorm van detailhandel – 2', in onderstaande figuur rood aangeduid, worden geschrapt.



Figuur: te schrappen aanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel – 1 en - 2'

4. Waterschap Hollandse Delta

Samenvatting
Waterschap Hollandse Delta (hierna 'WSHD') geeft aan dat de ontwikkeling van Waterkant mogelijk een grote impact heeft op haar beheergebied. WSHD heeft de volgende aandachtspunten.

4.1 Algemeen
Op pagina 13 van bijlage 2 van de motivering ontbreken een aantal details. WSHD geeft aan dat zij ook beheerplannen en regels opstelt voor primaire waterkeringen, waterkwantiteit en de zuiveringstaak. Verder wijst WSDH erop dat er meer regels zijn dan de TK-02 en TK-07 die genoemd zijn op pagina 13. Er zijn meer regels van toepassing en verzocht wordt tijdig vooroverleg te voeren.

4.2 Waterveiligheid
- In paragraaf 5.3 van de motivering wordt verwezen naar de keur, maar tegenwoordig is de keur overgegaan in de Waterschapsverordening Hollandse Delta;
- In paragraaf 5.3.1 van de motivering is gesteld dat er beperkingen gelden voor bouwwerkzaamheden binnen de kern- en beschermingszone, er gelden echter beperkingen voor alle soorten werkzaamheden;
- Op pagina 9 van bijlage 2 van de motivering is ten onrechte geen profiel van de vrije ruimte of Beschermingszone 'B' gedefinieerd ter hoogte van het plangebied. Dit profiel is er wel en WSHD verzoekt het onderzoek aan te vullen;
- Op pagina 27 van bijlage 2 van de motivering is beschreven dat er aan de hele westelijke rand van het plangebied bebouwing komt binnen de kern- en beschermingszone van de waterkering. WSHD merkt op dat dit een uitdaging is gelet andere infrastructuur zoals spoor en drinkwaterleidingen. WSHD vraagt te bevestigen dat het bouwen binnen de beperkingengebieden van de waterkering beperkt blijft tot het gebied rond de overkluizing. Voor andere locaties moet voldaan worden aan de nota toetsingskaders en beleidsregels en aan de waterschapsverordening.
- WSHD wijst op toename aan gronddruk door nieuw bebouwing rondom de leidingen. WSHD praat graag mee met de plannen voor de leidingen;
- WSHD maakt zich zorgen over het ontbreken van een integrale aanpak voor de andere projecten binnen Rotterdams Tij, de derde stadsbrug en de OV-projecten, de Stadiondriehoek en de Veranda. De projecten hebben invloed op elkaar en op de waterkering van WSHD. WSHD ziet risico's voor projecten die later in de tijdlijn liggen.

4.3 Waterkwantiteit
- In de omgeving van Waterkant worden nog meer woningbouwprojecten ontwikkeld. Er zou meer aandacht moeten zijn voor het vinden van ruimte voor de watercompensatie die voor deze projecten nodig is. WSHD vreest dat er uiteindelijk onvoldoende ruimte gevonden wordt, terwijl het huidige watersysteem al veel uitdagingen kent.
- De neerslag die in Waterkant valt mag niet binnendijks afgewenteld worden. Wanneer dit in acht genomen wordt is er geen sprake van een relevante toename voor het watersysteem. WSHD verwijst naar de spelregels voor toetsing die in bijlage 3 van het WBP staan;
- Op pagina 13 van bijlage 2 wordt m.b.t. compensatie van versnelde afvoer gesteld dat WSHD beheerder is van het binnendijkse gebied. WSHD is echter ook beheerder van de droge, buitendijkse gebieden. WSHD verwijst naar een publicatiebericht waarin de exacte begrenzing staat;
- WSHD geeft aan graag betrokken te worden bij ingrepen of systemen die van invloed zijn op het grondwater en/of de watertemperatuur.

4.4 Zoetwaterbeschikbaarheid
WSHD merkt op dat de risico's voor verzilting nog onvoldoende zijn beschouwd. WSDH wijst op de analyse van Deltares voor het getijdenpark waaruit blijkt dat de toename van verzilting nadere beschouwd moet worden. Voor fase 1 van het Getijdenpark Feijenoord wordt een tijdelijke dam gerealiseerd om ongewenste erosie en sedimentatie te voorkomen. WSHD verzoekt deze tijdelijke dam bij de rivierkundige beoordeling te betrekken. WSHD maakt zich zorgen om de toename van verzilting. In de huidige situatie is er in de zomer al sprake van hoge chloridegehaltes. Hierdoor kan er niet altijd voldoende zoet water in het watersysteem binnengelaten worden. Dit heeft negatieve gevolgen op de waterkwaliteit, waterbeleving en funderingen. Er moet eerder en langer gestuurd worden op de chloride gehaltes. WSHD verzoekt maatregelen te onderzoeken en te treffen om verzilting tegen te gaan. WSHD behoudt zicht het recht voor bezwaar aan te tekenen tegen de vergunning die Rijkswaterstaat voor het project moet verlenen.

4.5 Zuiveringstaak
WSHD vraagt aandacht voor het toekomstige rioleringsstelsel. Bij een gescheiden stelsel moet het hemelwater dat buitendijks valt ook buitendijks afgevoerd worden. Mogelijk zal WSHD later nog nadere eisen stellen over de afvoer naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Reactie
Wij danken WHSD voor het nauwgezet meelezen van de WOPLA en het onderzoek Weging Waterbelang. Over het onderwerp verzilting heeft nader overleg plaatsgevonden met WHSD. WHSD heeft kennisgenomen van het geactualiseerde onderzoek over verzilting en zij hebben aangegeven akkoord te zijn met de inhoud en resultaten van het onderzoek.

4.1 Algemeen
Wij stellen voor dit deel van de zienswijze gegrond te verklaren. De opmerkingen van WHSD op het rapport Weging Waterbelang (bijlage 2 van de motivering) zijn verwerkt in de definitieve versie (zie bijlage 8 van het concept-raadsvoorstel). De opmerkingen op paragraaf 5.3 water in de motivering ten aanzien van het waterschapsbeleid, waterveiligheid, waterkwantiteit zijn verwerkt. Met uitzondering van de opmerking ten aanzien van de beschermingszone B. Uit raadpleging van de kaart Openbaar Beheerregister Waterkeringen van het waterschap blijkt dat er geen beschermingszone B aanwezig is in het plangebied.

4.2 Waterveiligheid
We kunnen bevestigen dat het bouwen binnen de beperkingengebieden van de waterkering beperkt blijft tot het gebied rond de overkluizing. Ten aanzien van de gronddruk rond de watertransportleidingen merken wij op dat de drie bestaande leidingen er één wordt verlegd. Deze leiding zal dan in staal wordt uitgevoerd (in plaats van de bestaande die in beton is

uitgevoerd). Wat betreft het integraal oppakken van alle projecten rond Rotterdams Tij merken wij op dat dit niet mogelijk is gelet op het feit dat besluitvorming en uitvoering zich over veel jaren uitstrekt. Wel zijn wij ons terdege bewust van samenhang tussen de projecten, houden rekening met de waterkering en is er regelmatig afstemming. Met oog op bovenstaande uitleg stellen we voor dit deel van de zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

4.3 Waterkwantiteit
Ten aanzien van ruimte voor watercompensatie onderschrijven wij dat daar aandacht voor nodig is. Het project Waterkant zelf kent geen relevante toename voor het watersysteem, waardoor compensatie niet nodig is. Verder kunnen wij bevestigen alle regenwater dat buitendijks valt, buitendijks blijft en wordt afgevoerd naar de rivier. Regenwater op het entreeplein, dat grotendeels binnendijks ligt, zal ook naar buitendijks worden afgevoerd. Ten slotte kunnen wij bevestigen dat WSHD betrokken zal worden bij een mogelijke warmtevoorziening indien dit effect heeft op het grondwater of de watertemperatuur. Met oog op bovenstaande uitleg stellen we voor dit deel van de zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

4.4 Zoetwatervoorziening
Ten aanzien van de zoetwatervoorziening en het effect van Waterkant en de aanleg van het getijdepark op verzilting wijzen wij op de nadere studie van Svacek. Hierbij is specifiek gekeken naar de inlaatpunten. De studie met een verfijnd model laat zien dat sprake is van aanzienlijk minder effect dan eerder onderzocht door Deltares. De uitkomsten van het onderzoek is dat de overschrijdingsduur van de drempelwaardes voor chlorideconcentratie bij Krimpen a/d IJssel iets toeneemt (gemiddeld 2%). Bij Kinderdijk is nauwelijks een effect waarneembaar. Deze resultaten zijn representatief voor andere inlaatlocaties; overschrijdingen van overschrijdingsduren op andere locaties zullen niet meer dan 2% toenemen en voor de meeste locaties is er geen significant effect. Overigens zijn toenames in overschrijdingsduur van 0 of 2% in de praktijk niet meet- of merkbaar. De waterkwaliteit zal door de ontwikkeling dus niet verslechteren, er zijn geen maatregelen nodig. Bij de beantwoording van zienswijze 2 stellen wij voor dit onderzoek op te nemen in de bijlagen bij het omgevingsplan. Met oog op bovenstaande uitleg stellen we voor dit deel van de zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

4.5 Zuiveringstaak
Ten slotte wordt opgemerkt dat bij de verdere planuitwerking er voldoende aandacht zal zijn voor de verwerking van afvalwater en afvoer van hemelwater. Wij stellen daarom voor dit deel van de zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

Voorstel
Wij stellen voor zienswijze 4.1 gegrond te verklaren en zienswijzen 4.2 t/m 4.5 ter kennisgeving aan te nemen, en de ontwerp-WOPLA als volgt aan te passen.

Motivering
- Bijlage 2 (rapport Weging waterbelang) wordt vervangen door een aangevulde versie van dit rapport (bijlage 8 van het concept-raadsvoorstel);
- Paragraaf 5.3 aan te passen op onze reactie over de onderwerpen waterschapsbeleid, waterveiligheid en waterkwantiteit

5. Rotterdam Festivals

Samenvatting
5.1 Algemeen
Rotterdam Festivals volgt de ontwikkeling van Waterkant met enthousiasme, benadrukt dat placemaking een essentiële rol speelt en dat Rotterdam een echte evenementenstad is. De Streetculture Campus zal de verbinding met activiteiten in de buitenruimte verder versterken. Het zou een gemiste kans zijn als strikte voorwaarden voor evenementen de levendigheid in de toekomst beperken.

5.2 Evenementenregeling
Volgens Rotterdam Festivals is de huidige evenementenregeling te beperkt: er moet met name meer ruimte komen voor de evenementencategorieën 'middel' en 'klein'.

5.3 Mallegatpark
Er wordt voorgesteld om voor het Mallegatpark een eigen locatieprofiel op te stellen, met eigen mogelijkheden voor evenementen die niet ten koste gaan van de mogelijkheden in het grotere gebied. Het profiel moet ruimte bieden aan evenementen in de categorieën 'klein' tot en met 'groot', met passende geluidnormen. Ook moeten er nutsvoorzieningen in het park gerealiseerd worden zodat evenementen duurzamer kunnen plaatsvinden. Er moeten ruime op- en afbouwtermijnen in het profiel opgenomen worden om veilig te kunnen werken en om schade te voorkomen.

5.4 Horeca
Rotterdam Festivals verzoekt om ruimere openingstijden voor de Koepels en overige gebouwen in het park, en voor de overige horeca in het gebied.

5.5 Planregels
Rotterdam Festivals merkt op dat evenementen niet expliciet zijn toegestaan in de activiteiten Groen en Water en verzoekt dit alsnog mogelijk te maken.

Reactie
5.1 Algemeen
Wij zijn verheugd om te horen dat Rotterdam Festivals enthousiast is over de gebiedsontwikkeling en nemen dit ter kennisgeving aan.

5.2 Evenementenregeling
De evenementenregeling in artikelen 18.2 en 19.4 van de ontwerp-WOPLA biedt ruime mogelijkheden voor evenementen. Er zijn jaarlijks o.a. 2 evenementen met maximaal 50.000 bezoekers toegestaan en 6 evenementen met maximaal 10.000 bezoekers. Aanvullend zijn jaarlijks nog 28 kleine en middelgrote evenementen toegestaan. Deze mogelijkheden zijn in ieder geval meer dan voldoende voor het Mallegatpark. Uit de Evenementenkalender 2025 blijkt dat er bijvoorbeeld maar één evenement in het park georganiseerd (The Couch Fest, ca. 3.000 bezoekers). Voor 2026 staan er twee evenementen gepland (Maas Open Air met 4.000 verwachte bezoekers en The Couch Fest met 2.000 verwachte bezoekers). Dit past ruimschoots binnen de evenementenregeling van de WOPLA. Wij zien daarom geen redenen om de huidige regeling te verruimen en stellen voor dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren. In de rest van het plangebied zijn de afgelopen jaren geen evenementen georganiseerd. In de toekomstige situatie blijft het Mallegatpark de meest voorname evenementenlocatie voor Waterkant. Ook om die reden is het niet nodig de bestaande regeling te verruimen.

5.3 Mallegatpark
Wij begrijpen de wens voor een eigen locatieprofiel en onderschrijven deze. In 2027 zal gewerkt worden aan dit profiel. Hierbij zal het verzoek om ruimere op- en afbouwtijden meegenomen worden. Wij stellen voor dit deel van de zienswijze gegrond te verklaren. De

mogelijkheden van dit profiel zullen ruimschoots binnen de huidige evenementenregeling van de WOPLA vallen. Het is daarom niet nodig de evenementenregeling op voorhand te verruimen voor het toekomstige profiel. Buiten het Mallegatpark blijft de evenementenregeling gelden die in de ontwerp-WOPLA is opgenomen.

5.4 Horeca
Wij stellen voor dit deel van de zienswijze gegrond te verklaren en verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 1.3. Hier stellen wij voor de openingstijden voor horeca deels te verruimen. In het deel van Waterkant waar ruimere openingstijden wenselijk zijn, stellen wij voor horecacategorie B mogelijk te maken. Horecacategorie B is een specifieke horecacategorie voor WOPLA'en is in feite vergelijkbaar met exploitatiecategorie 3 / 24 uurshoreca. Binnen deze categorie is horeca mogelijk met niet meer dan achtergrondmuziek, zonder dat de openingstijden begrensd zijn in de WOPLA. De openingstijden worden vastgelegd in de exploitatievergunning.

5.5 Planregels
Wij zijn het Rotterdam Festivals eens dat evenementen expliciet in de planregels van Groen en Water toegestaan moeten zijn. Wij stellen daarom voor dit deel van de zienswijze gegrond te verklaren en de WOPLA hierop aan te passen. Nb. bij de beantwoording van zienswijzen 1 en 7 stellen wij voor evenementen ook in de functies Groen en Gemengd – Waterkant toe te staan.

Voorstel
Wij stellen voor om:
- onderdeel 5.1 ter kennisgeving aan te nemen;
- onderdelen 5.3, 5.4 en 5.5 gegrond te verklaren;
- onderdeel 5.2 ongegrond te verklaren;

en de ontwerp-WOPLA als volgt aan te passen:

Regels
- aan artikel 9.1 (Water) wordt een nieuw sub 'd' toegevoegd, luidende: 'evenementen'

Nb. bij het voorstel van zienswijze 1 wordt al voorgesteld evenementen toe te staan binnen Groen en de openingstijden voor horeca in een deel van het plangebied te verruimen. Het opstellen van het locatieprofiel gebeurt los van de WOPLA-procedure.

6. Bewonersbelangen Veranda

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

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

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

7. Dr. WOOOW! B.V.

Samenvatting
Dr. WOOOW! (hierna 'WOW') is actief in Rotterdam met initiatieven en programmering op het snijvlak van street culture, sport, talentontwikkeling en evenementen. WOW werkt samen met stakeholders aan de beoogde Street Culture Campus binnen Waterkant en is daardoor belanghebbende bij de WOPLA. De Street Culture Campus is bedoeld als stedelijke voorziening waarin sport, cultuur, makers, educatie en publiek samenkomen. Er is een sterke samenhang met de activiteiten bij de Koepels in het Mallegatpark. De WOPLA bepaalt volgens WOW planologische randvoorwaarden voor de haalbaarheid, vergunbaarheid en exploitatie van de Street Culture Campus.

WOW is van mening dat de beoogde activiteiten in de Street Culture Campus onvoldoende geborgd zijn in de huidige planregels. De activiteiten zijn een programmering met events en publiek, zowel buiten (zoals showcases en festivals) als binnen (evenementen en avondprogrammering). WOW verzoekt ook een duidelijk kader voor buitenprogrammering, de mogelijkheid om inpandige evenementen en avondprogramma te organiseren en de mogelijkheid voor horeca categorie 3 als ondersteunende functie. Het concrete verzoek van WOW is om de volgende zaken in de WOPLA mogelijk te maken ter plaatse van de Street Culture Campus en het Mallegatpark rondom de koepels.

7.1 Versterkte muziek buiten
WOW verzoekt de mogelijkheid om standaard buiten versterkte muziek te produceren en festivals te organiseren tot 23.00 uur mogelijk te maken. Ook wordt verzocht de mogelijkheid om maximaal 4 maal per jaar een buitenevenement toe te staan tot 01.00 uur, minimaal via een omgevingsplanactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Voor deze mogelijkheden zou een specifieke aanduiding opgenomen moeten worden. Voor de 4 uitzonderingssituaties kan getoetst worden aan voorwaarden zoals een geluidbeheerplan.

7.2 Programma
WOW verzoekt inpandige evenementen en culturele/sportieve avondprogrammering op het vlak van cultuur, leisure en sport mogelijk te maken.

7.3 Meer dan achtergrondmuziek
WOW verzoekt de mogelijkheid om meer dan achtergrondmuziek te produceren bij inpandige evenementen en avondprogrammering, en de mogelijkheid voor horecacategorie 3 in de Street Culture Campus- of koepelzone mogelijk te maken. Het gaat om horecacategorie 3 als ondersteunende functie bij kunst, cultuur, sport en sociaal-maatschappelijke activiteiten (en dus niet om zelfstandige horeca). Het gaat niet om zelfstandige horeca zoals een nachtclub. Categorie 3-horeca is alleen mogelijk met akoestische maatregelen en via vergunningvoorschriften kan gestuurd worden op geluid, veiligheid, uitstroom en mobiliteit.

Bovengenoemde zaken moeten ervoor zorgen dat er een duidelijk kader is voor de programmering en vergunningverlening. Dit is belangrijk voor de investeringszekerheid en exploitatie.

Reactie
Vooropgesteld willen wij het belang van street culture en talentontwikkeling voor de stad Rotterdam onderschrijven. De Street Culture Campus gaat een waardevolle toevoeging worden voor Waterkant en Rotterdam. Wij waarderen het dat Dr. WOOOW! meedenkt over een passende planologische regeling. Wij reageren onderstaand puntsgewijs op de verzoeken.

7.1 Versterkte muziek buiten

De mogelijkheden voor versterkte muziek buiten worden bepaald door de evenementenregeling van de WOPLA, en de evenementenvergunning die op grond daarvan verleend wordt. Het is daarom niet nodig aanvullende regels op te nemen voor het produceren van versterkte muziek buiten. De evenementenregeling biedt ruim voldoende mogelijkheden voor evenementen bij de Street Culture Campus. Zoals bij zienswijzen 1 en 5 aangegeven wordt er een specifiek evenementenkader voor het Mallegatpark opgesteld, waar de mogelijkheden voor de Street Culture Campus ook in vastgelegd worden. Buiten het Mallegatpark blijft de evenementenregeling gelden die in de ontwerp-WOPLA is opgenomen.

Bij de beantwoording van zienswijzen 1 en 5 wordt voorgesteld evenementen mogelijk te maken binnen de functies Groen en Water. Naar aanleiding van de zienswijze van WOW wordt voorgesteld evenementen ook binnen de activiteit Gemengd – Waterkant mogelijk te maken. Zo zijn de evenementen in en rondom de Street Culture Campus expliciet toegestaan. Wij stellen voor dit deel van de zienswijze ter kennisgeving aan te nemen maar de WOPLA wel aan te passen.

7.2 Programma
In de Street Culture Campus zullen de volgende activiteiten plaatsvinden: cultuur, sport, maakbedrijven, evenementen (binnen en buiten, maatschappelijk en aan de genoemde functies gerelateerde horeca). In de ontwerp-WOPLA zijn bijna al deze functies op de locatie van de toekomstige campus toegestaan: maakbedrijven, culturele voorzieningen, horeca (maximaal categorie 2/categorie B), leisure, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen. Alleen evenementen zijn niet toegestaan, maar bij de beantwoording van zienswijze 7.1 stellen wij voor evenementen ook mogelijk te maken. Hiermee zijn alle activiteiten van de Street Culture Campus mogelijk op basis van de WOPLA.

Bij de beantwoording van zienswijze 1 hebben wij voorgesteld het Mallegatpark ook te aan te wijzen voor cultuur en evenementen. In de WOPLA worden geen tijden vastgelegd voor de toegestane evenementen en activiteiten. De avondprogrammering past daardoor ook binnen de regels.

7.3 Meer dan achtergrondmuziek
Vooropgesteld: bij de beantwoording van zienswijze 1 stellen wij voor om op een aantal locaties, waaronder de Street Culture Campus, horecacategorie B mogelijk te maken. Horecacategorie B is een specifieke horecacategorie voor WOPLA'en is in feitelijk vergelijkbaar met exploitatiecategorie 3 / 24 uurshoreca. Binnen categorie B is horeca mogelijk met niet meer dan achtergrondmuziek, zonder dat de openingstijden begrensd zijn in de WOPLA. De openingstijden worden vastgelegd in de exploitatievergunning. Nb. exploitatiecategorie 3 met meer dan achtergondmuziek, zoals WOW verzoekt, wordt in WOPLA'en bestemd als horecacategorie C.

'Meer dan achtergrondmuziek' zoals WOW verzoekt, gaat in de praktijk om muziekniveaus van meer dan 80 dB(A) binnen en deze niveaus kunnen invloed hebben op omliggende geluidgevoelige functies zoals woningen. Deze muziekniveaus stellen zwaardere eisen aan de gevelwering, zeker als het om muziek met relatief veel bassen gaat (een zogenaamd dance- of housespectrum). Er is specifiek akoestisch onderzoek nodig om de impact op de omgeving te onderzoeken, en om de mate van gevelwering te bepalen. Dit specifieke onderzoek is niet uitgevoerd in het kader van de WOPLA. Het is ook niet mogelijk om doelmatig onderzoek uit te voeren zonder dat de exploitatie en de kenmerken van de bebouwing bekend zijn. Denk aan muziekniveau- en spectrum, openingstijden en de locatie van toegangsdeuren. Bovendien brengt een ruimte voor zware horeca in de nabijheid van woningen stevige bouwkosten met zich mee. Bijvoorbeeld vanwege geluidsluizen of een doos in doos-constructie.

In principe omarmen wij horeca met meer muziekgeluid bij de Street Culture Campus en nachthoreca op Zuid past bij de doelstellingen van het college. Maar om bovengenoemde

redenen stellen wij voor om nu niet op voorhand horecacategorie 3 met meer dan achtergrondmuziek mogelijk te maken (in de WOPLA-systematiek: categorie C). Zoals hierboven uitgelegd is daar nader onderzoek voor nodig, en stelt dit mogelijk extra bouwkundige eisen (met extra kosten) aan de bebouwing waar de horeca in komt.

Wanneer het bouwplan van de Street Culture Campus meer concreet is en akoestisch onderzoek aantoont dat bestaande en toekomstige woningen geen hinder ondervinden, kan de horeca met meer dan achtergrondmuziek alsnog mogelijk gemaakt worden met een omgevingsvergunning. In het kader van die vergunning worden dan de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Daarbij wordt onder andere getoetst aan de algemene regels over geluid uit artikel 22.63 van het Omgevingsplan Rotterdam. Dit is het wettelijk kader voor geluid met concrete normen. In artikel 22.63 is onder andere bepaald dat er niet meer dan 50 dB(A) etmaalwaarde op de gevel van omliggende woningen mag optreden. En dat er in omliggende of aanpandige woningen niet meer dan 35 dB(A) etmaalwaarde mag optreden. Die laatste regel is relevant wanneer er woningen naast of boven de ruimte zijn waar de activiteiten plaatsvinden.

Aanvullend willen wij WOW attenderen op de mogelijkheid om incidenteel te kunnen exploiteren met meer dan achtergrondmuziek. Hiervoor kan men bij de gemeente een zogenaamd ‘geluidje’ aanvragen, wat feitelijk een ontheffing is van horecacategorie B, die op basis van de vastgestelde WOPLA voor de Street Culture Campus gaat gelden. Maximaal 12 keer per jaar kan men zo’n ontheffing aanvragen waarmee het mogelijk is tot ca. 95 dB(A) in plaats van 80 dB(A) etmaalwaarde te exploiteren.

Op grond van het bovenstaande stellen wij voor dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Voorstel
Wij stellen voor om:
- onderdeel 7.1 ter kennisgeving aan te nemen, en;
- onderdeel 7.2 gegrond te verklaren
- onderdeel 7.3 ongegrond te verklaren;

en de ontwerp-WOPLA als volgt aan te passen:

Regels
- aan artikel 5 (Gemengd - Waterkant) wordt een nieuw sub ‘q’ toegevoegd, luidende: ‘evenementen’.

4. Ambtshalve wijzigingen

Het plan is behalve als gevolg van ingediende zienswijzen, ook om ambtshalve redenen op onderdelen aangepast. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van deze wijzigingen en de achterliggende reden daarvoor.

1. Ondergeschikte redactionele wijzigingen
Wij stellen u voor om ondergeschikte, redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren. Denk hierbij aan correctie van tekstuele fouten, inhoudelijke fouten, actualisatie van passages en aanscherping en verduidelijking van passages en regels. De voorgestelde wijzigingen hebben geen juridische gevolgen hebben voor de uitvoering van het plan.

2. Getijdenpark
Getijdenpark Feijenoord bestaat uit twee fasen. Fase 1 ligt nabij het Eiland van Brienenoord. In 2026 is met de aanleg gestart. Hiervoor is eerder een omgevingsvergunning verleend. Fase 2 ligt ter plaatse van Waterkant. Een groot deel van fase 2 valt binnen het plangebied van de ontwerp-WOPLA voor Waterkant. De WOPLA voor Waterkant vormt dan ook het planologisch kader voor het toekomstige park. De meest oostelijke punt van het getijdenpark valt echter buiten het plangebied. Dit is het gedeelte dat doorloopt onder de toekomstige 3e Stadsbrug.

Om te voorkomen dat er in de toekomst nog een planologische procedure voor de oostelijke punt gevoerd moet worden, wordt voorgesteld om dit gedeelte ook op te nemen in het plangebied van de WOPLA voor Waterkant. Het plangebied wordt dan uitgebreid met de functie Water en de aanduiding ‘specifieke vorm van water- afschermende voorziening en ‘recreatie’. Dit heeft geen gevolgen voor de uitgevoerde milieuonderzoeken.

Ook het vastgestelde m.e.r.-beoordelingsbesluit houdt voldoende rekening met het meenemen van heel fase 2 in de WOPLA:
- De Rivierkundige beoordeling ziet op heel fase 2 (inclusief het stukje getijdenpark waarmee het plangebied wordt uitgebreid);
- De KRW-toets ziet op geheel fase 1 en fase 2 (inclusief het stukje getijdenpark waarmee het plangebied wordt uitgebreid);
- In het onderzoek stikstofdepositie is op basis van de inzet van materieel voor geheel fase 2 het maatgevende jaar bepaald;
- De update quickscan ecologie ziet op hele getijdenpark.

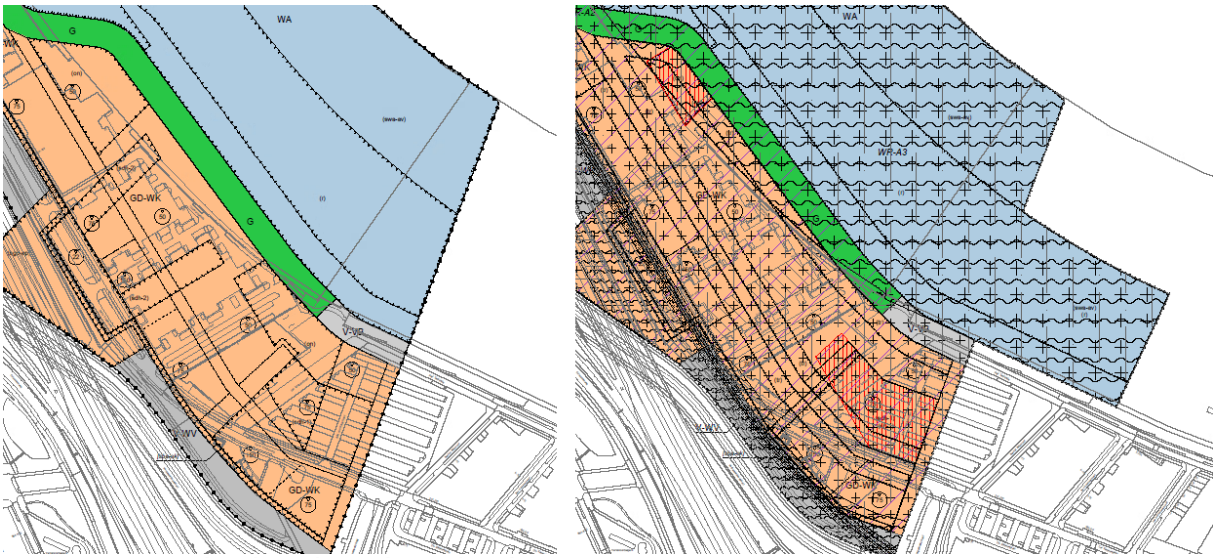
Inhoudelijk is de uitbreiding van het plangebied daarom niet van invloed op de effectbeoordeling en de conclusie van de m.e.r.-beoordeling. We stellen voor om bovenstaande motivatie op te nemen in de motivering van de WOPLA.

Voorstel
Wij stellen voor de oostelijke punt van het toekomstige getijdenpark fase 2 op te nemen in het plangebied van deze WOPLA, en de ontwerp-WOPLA als volgt aan te passen.

Toelichting
- De diverse passages en figuren die over het plangebied gaan of waarop het plangebied afgebeeld is, worden aangepast op de uitbreiding van het plangebied met de oostelijke punt van het getijdenpark;
- In paragraaf 1.3 wordt een korte passage opgenomen met uitleg over de wijziging van het plangebied tussen ontwerp en vaststelling;
- In paragraaf 5.16 wordt gemotiveerd waarom er geen nieuw m.e.r.-beoordelingsbesluit nodig is.

Verbeelding

Het plangebied wordt conform onderstaande figuur aan de westzijde uitgebreid met:
- de functie 'Water';
- de functieaanduidingen 'recreatie' en 'specifieke vorm van water – afschermende voorziening';
- de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie';
- de gebiedsaanduiding 'overige zone – gebied IJsselmonde'.



Figuur: voorstel uitbreiding plangebied

3. Wonen op de landaanwinning

Gebleken is dat de omgevingsvergunning die voor de landaanwinning van Rijkswaterstaat nodig is, niet verleend wordt voor woon (of logies-) functies op de landaanwinning. Dit op grond van de meest recente Beleidsregels Grote rivieren. Zie het concept-raadsvoorstel voor meer uitleg. Om deze reden wordt de woon- en logiesfunctie uitgesloten op de landaanwinning. Andere functies zoals maakbedrijven of maatschappelijke voorzieningen zijn nog wel toegestaan.

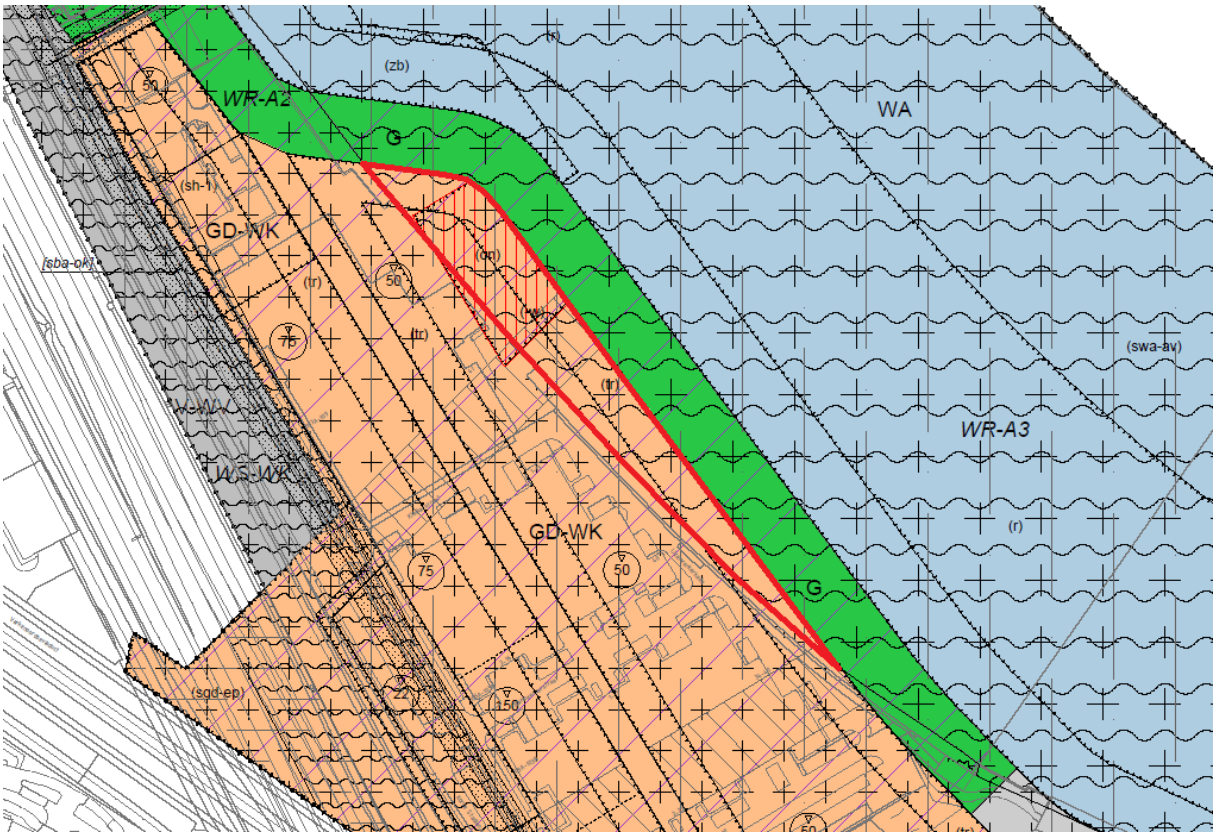
Voorstel

Wij stellen voor wonen uit te sluiten op de landaanwinning en de WOPLA als volgt aan te passen.

Toelichting
- Paragraaf 3.1 wordt aangevuld op het standpunt van Rijkswaterstaat over woningbouw op de landaanwinning, conform de uitleg in het concept-raadsvoorstel

Regels
- Aan artikel 5 (Gemengd – Waterkant) wordt een nieuw artikel 5.4.2 toegevoegd, luidende:
  5.4.2. Specifieke regels over wonen
  a. woningen en hotels zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'Wonen – uitgesloten';

Verbeelding
- Op de verbeelding wordt de aanduiding 'wonen-uitgesloten' opgenomen ter plaatse van de rode aanduiding op onderstaande figuur.



Figuur: voorstel aanduiding 'wonen uitgesloten'

4. Horeca

Op basis van de ontwerp-WOPLA is overal binnen de functie Gemengd – Waterkant daghoreca toegestaan. De wijze van bestemmen is niet conform recentelijk gemaakte werkafspraken, waarin vastgelegd is dat daghoreca bestemd wordt als 'horeca categorie A'.

Nb. bij de beantwoording van de zienswijzen wordt voorgesteld ook avondhoreca (horeca categorie B) op een aantal locaties toe te staan. Het totaal toegestane metrage horeca (2.000 m^2 bvo) uit de ontwerp-WOPLA blijft onveranderd, en geldt nu voor categorie A en B samen.

Voorstel
Wij stellen voor dit aan te passen, in die zin dat daghoreca nu bestemd wordt als 'horeca categorie A', en de WOPLA als volgt aan te passen.

Toelichting
- De passages over horeca worden redactioneel aangepast op het bovenstaande.

Regels
- Artikel 5.1 sub 'e' wordt aangepast in 'horeca categorie A, inclusief terrassen'
- Regel 5 van de tabel in artikel 5.4, lid 1 wordt als volgt aangepast:

Functie	**Oppervlakte in m^2 (b.v.o.)**	**Aantal**
Horeca categorie A en B	2.000 (gezamenlijk)	

- Het begrip 'daghoreca' in artikel 1.30 wordt verwijderd en artikel 1.51 wordt als volgt aangepast:
  1.51 Horeca
  Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en drank, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie met de volgende categorieën:
  - *Horeca categorie A: horeca die geopend mag zijn in de dag- avond periode tussen 7.00 en 23.00, waarbij alleen achtergrondmuziek is toegestaan*

- *Horeca categorie B: horeca die geopend mag zijn in de dag- avond- en nachtperiode (24 uur), waarbij alleen achtergrondmuziek is toegestaan*
- *Horeca categorie C: horeca die geopend mag zijn in de dag- avond- en nachtperiode (24 uur).*

5. Aanpassingen verbeelding vanwege stedenbouwkundig plan

Gebleken is dat de verbeelding op een aantal onderschikte punten aangepast moet worden om goed aan te sluiten bij het stedenbouwkundig plan. De kaart van het stedenbouwkundig plan is de afgelopen periode namelijk verfijnd en nader uitgewerkt. Het gaat om een verruiming van het bouwvlak bij het Mallegatpark, het aanpassen van een aanduidingsvlak voor een bouwhoogte en aanpassing van het bouwvlak in de zuidoostelijke punt van het gebied. De aanpassingen hebben geen grote inhoudelijke gevolgen voor de bouwmogelijkheden. De toegestane bouwhoogtes wijzigen ook nauwelijks. Alleen in de noordelijke punt mag er over een beperkt oppervlak 75 meter in plaats van 50 meter hoog gebouwd worden.

Wel zorgen de voorgestelde wijzigingen ervoor dat de bouwmogelijkheden van de vast te stellen WOPLA, enigszins afwijken van de bouwmogelijkheden die in het akoestisch onderzoek zijn gehanteerd. Het akoestisch onderzoek is namelijk overwegend gebaseerd op de bouwmogelijkheden van de ontwerp-WOPLA. De uitkomsten van het akoestisch onderzoek zijn echter nog steeds representatief. Dit omdat het kleine wijzigingen zijn en omdat het akoestisch onderzoek globaal van aard is. Het onderzoek is bedoeld om een indicatie te geven van de verwachte geluidbelasting, en om de uitvoerbaarheid van de WOPLA aan te tonen. In de WOPLA is vastgelegd dat gedetailleerd akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden wanneer de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw wordt aangevraagd.

Voorstel

Wij stellen voor de verbeelding af te stemmen op het stedenbouwkundig plan, en de WOPLA als onderstaand aan te passen. Ook stellen wij voor in de motivering uit te leggen waarom de conclusies van het akoestisch onderzoek nog steeds representatief zijn.

Motivering

- Aan paragraaf 5.14 wordt de volgende passage toegevoegd
  Zie tekstvoorstel in bijlage 3 van deze Nota.

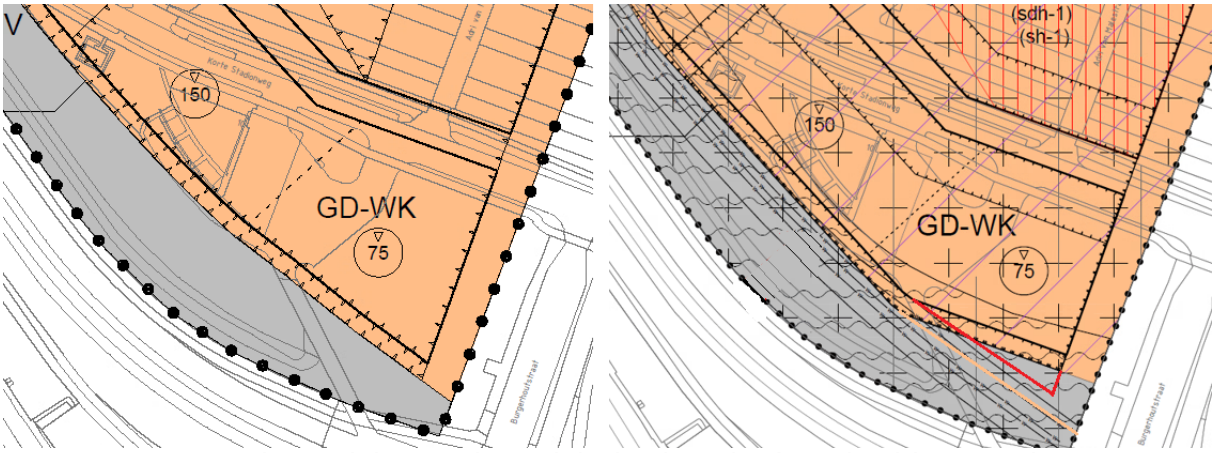
Verbeelding

- Het bouwvlak ter plaatse van het Mallegatpark wordt in noordwestelijke richting met ca. 1 meter uitgebreid, zodat het gelijk komt te liggen met de grens van de leidingenstrook. Alle aanduidingen voor omgevingsnormen en gebiedsaanduidingen die gekoppeld zijn aan het bouwvlak worden overeenkomstig aangepast;
- De grens tussen het gebied waar 50 meter en 75 meter hoog gebouwd mag worden in de noordelijke punt van het nieuwe woongebied, wordt iets naar het noorden gelegd;
- In de zuidoostelijke punt van het gebied verandert de vorm van het bouwvlak. Alle aanduidingen voor omgevingsnormen en gebiedsaanduidingen die gekoppeld zijn aan het bouwvlak worden overeenkomstig aangepast. De bouwmogelijkheden nemen per saldo iets af.

In onderstaande figuren zijn de wijzigingen verbeeld.



Figuur: aanpassing bouwvlak en aanduidingen Mallegatpark (rode aanduiding) en aanpassing grens bouwhoogte (blauwe lijn). De bouwvlakgrens, aanduidingsgrenzen en maatvoeringsgrens uit de ontwerp-WOPLA zijn met kruisjes aangeduid.



Figuur: aanpassing bouwvlak in zuidoostelijke hoek. Links de verbeelding van de ontwerp-WOPLA, rechts het voorstel voor de vaststelling. In de rechter figuur zijn de bestemmingsgrens (zalmroze) en bouwvlakgrens (rood) uit de ontwerp-WOPLA indicatief op het voorstel geprojecteerd.

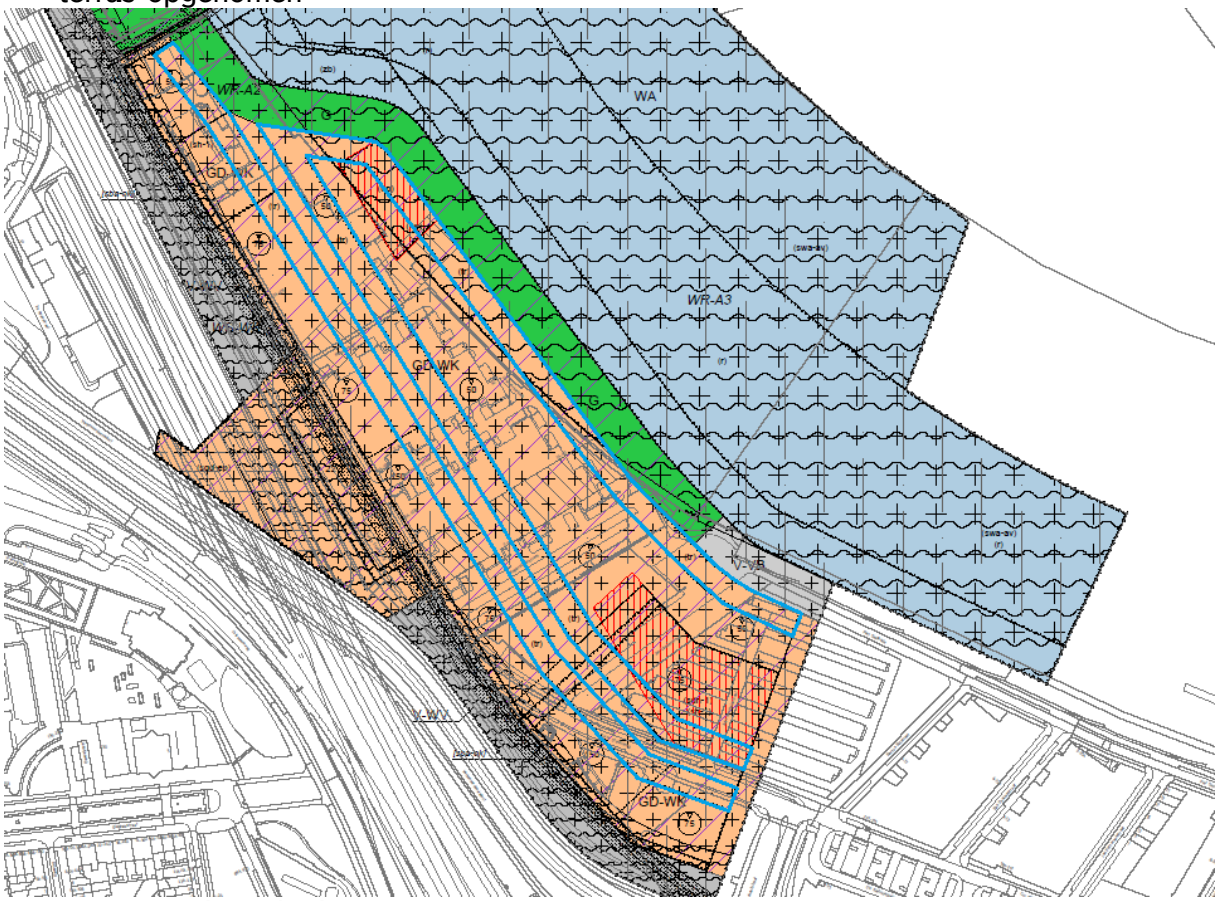
6. Terrassen

Op basis van de ontwerp-WOPLA zijn overal terrassen toegestaan. Het is niet wenselijk dat overal terrassen mogelijk zijn. Alleen aan de centrale as en nabij de waterkant zijn terrassen wenselijk.

Voorstel
Wij stellen voor alleen terrassen op de genoemde locaties toe te staan, en de ontwerp-WOPA als volgt aan te passen.

Regels
- Aan het bij ambtshalve wijziging 3 voorgestelde nieuwe artikel 5.4.2 wordt een nieuw lid sub 'b' toegevoegd, luidende:
  b. terrassen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'terrassen'
- Aan artikel 5.3.4 (specifieke beoordelingsregels stemgeluid) onder 'c' wordt een nieuw sub '4' toegevoegd, luidende:
  4. terrassen ter plaatse van de aanduiding 'terras' voor zover de woningen gelegen zijn binnen een afstand van 50 meter tot de aanduidingsgrens.

Verbeelding
- Ter plaatse van de blauwe aanduidingen in onderstaande figuur wordt de aanduiding 'terras' opgenomen



Figuur: voorstel aanduiding 'terras'

7. Locatie nieuwe school en kinderdagverblijf

In de ontwerp-WOPLA is een vrij groot zoekgebied voor de nieuwe basisschool en het kinderdagverblijf opgenomen. Het zoekgebied is aangegeven met de aanduiding 'onderwijs'. Inmiddels is de definitieve locatie van de school en het kinderdagverblijf meer concreet. De omvang van het zoekgebied en de aanduiding 'onderwijs' kan daarom verkleind worden.

Daarmee kan ook de aanduiding 'explosievoorschriftengebied' verkleind worden. Deze aanduiding is één op één gekoppeld aan de aanduiding 'onderwijs'. In de ontwerp-WOPLA zijn explosievoorschriftengebieden opgenomen ter plaatse van zeer kwetsbare gebouwen (in de context van omgevingsveiligheid). In Waterkant gaat het om een basisschool,

kinderdagverblijf en verpleeghuis. Op basis van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) gelden voor zulke gebouwen extra bouwkundige voorschriften, zoals explosie werend glas.

Het explosievoorschriftengebied en de bijhorende extra bouweisen, gelden in beginsel voor alle gebouwen en alle bouwlagen van een gebouw binnen dat gebied. Daar waar zeer kwetsbare gebouwen/locaties mogelijk worden gemaakt, is het verplicht een explosievoorschriftengebied op te nemen.

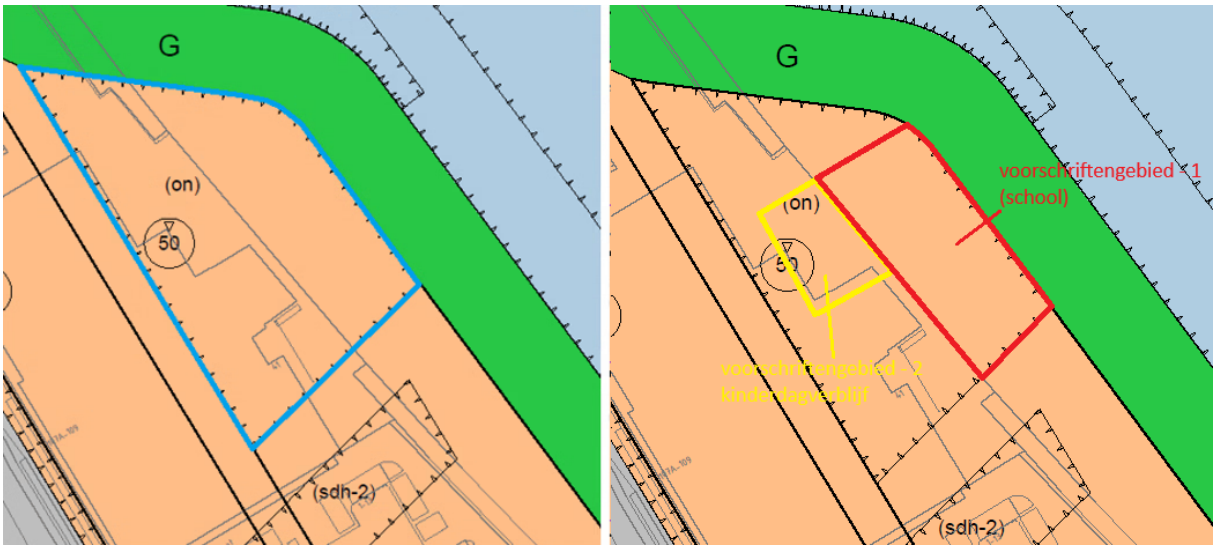
Het is echter mogelijk om binnen het voorschriftengebied onderscheid te maken tussen de verschillende bouwlagen, in die zin dat het voorschriftengebied alleen geldt voor bepaalde verdiepingen/bouwlagen. Binnen het gebouw waar het kinderdagverblijf is gepland, is alleen in de eerste twee bouwlagen (gemeten vanaf het niveau van de centrale as) een zeer kwetsbare functie voorzien. In de overige bouwlagen komen geen zeer kwetsbare functies. Omdat het explosievoorschriftengebied hogere bouwkosten met zich meebrengt, stellen wij voor een onderscheid te maken tussen de school en het kinderdagverblijf. Bij de school geldt het voorschriftengebied voor alle bouwlagen, bij het kinderdagverblijf alleen voor de eerste twee bouwlagen.

Voorstel
Wij stellen voor de aanduidingen ‘onderwijs’ en ‘overige zone – explosievoorschriftengebied’ aan te passen op het meer concrete zoekgebied voor de nieuwe school en het kinderdagverblijf, en om een onderscheid te maken ten aanzien van het aantal bouwlagen waarvoor het explosievoorschriftengebied geldt. Wij stellen voor de ontwerp-WOPLA als volgt aan te passen.

Regels
- Artikel 19.1 ‘overige zone - explosievoorschriftengebied’ wordt als volgt aangepast:
  19.1 overige zone – explosievoorschriftengebied – 1 en – 2
  a. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – explosievoorschriftengebied - 1' zijn aangewezen als explosievoorschriftengebied zoals bedoeld in artikel 5.14 van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
  b. bij de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – explosievoorschriftengebied - 2' zijn alleen de eerste twee bouwlagen, gemeten vanaf het peil, aangewezen als explosievoorschriftengebied zoals bedoeld in artikel 5.14 van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- Artikel 5.1, onder ‘o’, wordt als volgt aangepast: *Waarbij geldt dat Zeer kwetsbare gebouwen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding overige zone – explosievoorschriftengebied - 1, en – 2 en met dien verstande dat zeer kwetsbare functies ter plaatse van de aanduiding explosievoorschriftengebied - 2 alleen zijn toegestaan ter plaatse van de eerste 2 bouwlagen, gemeten vanaf het peil.*

Verbeelding
- De aanduiding ‘onderwijs’ wordt verkleind conform onderstaand voorstel, waarbij de aanduiding ter plaatse van de rode en gele begrenzing komt te liggen;
- De aanduiding ‘overige zone – explosievoorschriftengebied’ wordt uitgesplitst in een aanduiding ‘overige zone – explosievoorschriftengebied – 1’ ter plaatse van de rode aanduiding, en een aanduiding ‘overige zone – explosievoorschriftengebied – 2’ ter plaatse van de gele aanduiding.

Ter plaatse van de aanduiding ‘explosievoorschriftengebied – 1’ zijn alle bouwlagen aangewezen als explosievoorschriftengebied, bij de aanduiding ‘explosievoorschriftengebied – 2’ zijn alleen de eerste twee bouwlagen aangewezen als explosievoorschriftengebied.



Figuur: voorstel aanduidingen. Links de aanduidingen voor de school plus het kinderdagverblijf en het explosieaandachtsgebied uit de ontwerp-WOPLA (blauw aangeduid), rechts het voorstel voor de vaststelling (rood en geel aangeduid).

8. Explosieaandachtsgebied overige kwetsbare voorzieningen

Ook de locatie van de overige zeer kwetsbare voorziening (het verzorgingstehuis) is concreter. De aanduiding voor het explosieaandachtsgebied kan daarom verkleind worden.

Voorstel

Wij stellen voor de aanduiding 'overige zone – explosievoorschriftengebied' aan te passen op het meer concrete zoekgebied voor de overige zeer kwetsbare objecten, en de ontwerp-WOPLA als volgt aan te passen.

Verbeelding

- De ligging van de aanduiding 'overige zone – explosievoorschriftengebied' wordt aangepast conform onderstaand voorstel, en de omschrijving van de aanduiding wordt aangepast in 'overige zone – explosievoorschriftengebied – 1'



Figuur: voorstel aanduiding. Links de aanduiding uit de ontwerp-WOPLA (blauw aangeduid), rechts het voorstel voor de vaststelling (rood aangeduid).

9. Actualisatie passage geluid motivering

In de paragraaf 5.14 wordt melding gemaakt van een verkeersstudie voor de Kop van Feijenoord. Deze passage is op onderdelen niet meer actueel, in die zin dat gesteld wordt dat de resultaten van het onderzoek zullen worden meegenomen bij de vaststelling van de

WOPLA voor Waterkant. Het onderzoek is echter nog niet afgerond, er is een verdiepende studie in uitvoering. Het onderzoek brengt in beeld welke maatregelen nodig zijn om de bereikbaarheid en leefbaarheid van het gebied te waarborgen, met bijzondere aandacht voor de toekomstige ontsluitingsstructuur van Feijenoord. In het onderzoek is de ontwikkeling van de Waterkant meegenomen en de daarbij voorziene ontsluitingsstructuur als uitgangspunt.

Voorstel
Wij stellen voor de bedoelde passage in paragraaf 5.14 te actualiseren op basis van het bovenstaande, en de ontwerp-WOPLA als volgt aan te passen.

Motivering
Zie tekstvoorstel in bijlage 4 van deze Nota

10. Actualisatie stikstofonderzoeken
De stikstofberekeningen en bijbehorende Voortoets tijdelijke stikstofdepositie Waterkant in bijlagen 13 en 14 van de plantoelichting zijn geactualiseerd op basis van de Aerius-calculator van 6 oktober 2026. De geactualiseerde onderzoeken zijn opgenomen in bijlagen 9 en 10 van het concept-raadsvoorstel.

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

Voorstel
Wij stellen voor de geactualiseerde stikstofberekening (bijlage 9 van het concept-raadsvoorstel) en de geactualiseerde voortoets (bijlage 10 van het concept-raadsvoorstel) op te nemen in de bijlagen van de motivering. Ook stellen wij voor de conclusie van paragraaf 5.10.2 over stikstofdepositie aan te passen op de uitkomsten. De ontwerp-WOPLA wordt hiervoor als volgt aangepast.

Motivering
- Bijlage 13 (onderzoek stikstofdepositie) wordt vervangen door het onderzoek in bijlage 9 van het concept-raadsvoorstel;
- Bijlage 14 (voortoets) wordt vervangen door het onderzoek in bijlage 10 van het concept-raadsvoorstel;
- Paragraaf 5.10.2 wordt als volgt aangepast
  Zie tekstvoorstel in bijlage 5 van deze Nota.

11. Archeologie
In artikel 11 zijn regels opgenomen over bovengenoemde archeologische verwachtingswaarde. De regels verplichten archeologisch onderzoek te doen bij bepaalde bodemingrepen. Gebleken is dat de deze archeologische verwachtingswaarde niet voorkomt in het plangebied van de WOPLA. Het artikel kan daarom vervallen.

Ook is gebleken dat paragraaf 5.2.1 van de motivering iets aangescherpt kan worden. In de paragraaf wordt gesuggereerd dat de Archeologische Waarden – Beleidskaart de basis voor de verwachtingswaarden vormt. In de praktijk zijn dat echter de vigerende bestemmingsplannen, onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan Rotterdam. Wij stellen voor dit te verduidelijken.

Voorstel
Wij stellen voor artikel 11 van de regels te schrappen en de ontwerp-WOPLA als volgt aan te passen.

Motivering
- De passage over Waarde - Archeologie – 1 wordt geschrapt in paragraaf 9.2;
- De laatste zin van de passage 'Toetsingskader' in paragraaf 5.2.1 wordt als volgt aangepast:
  De archeologische verwachtingswaarden zijn vastgelegd in de vigerende bestemmingsplannen, die onderdeel zijn van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan Rotterdam. In het geval van Waterkant gaat het om de vigerende bestemmingsplannen 'Olympus' en 'Feijenoord'.

Regels
- Artikel 11 wordt geschrapt en de overige artikelen worden doorgenummerd

12. Maakbedrijven
Op basis van de ontwerp-WOPLA zijn overal binnen Waterkant maakbedrijven toegestaan, zonder nadere milieunormen. Hoewel via de begripsbepalingen al grotendeels is geborgd dat deze bedrijven geen grote milieuhinder mogen veroorzaken, is het wenselijk dit explicieter vast te leggen. De maakbedrijven mogen namelijk geen beperking vormen voor woningen, die direct naast of boven de bedrijven kunnen komen. Voor de normering kan aangesloten worden bij de VNG-systematiek 'bedrijven en milieuzonering'. Deze hanteert een bepaalde richtafstand tussen bedrijven en woningen, aan de hand van categorieën van bedrijvigheid. In het geval van Waterkant wordt aansluiting gezocht bij bedrijvencategorie 2, die direct naast of onder woningen toelaatbaar is. De milieuhinder van dit type bedrijven is gering.

Voorstel
Voorgesteld wordt de toegestane milieuhinder van maakbedrijven te reguleren en de ontwerp-WOPLA als volgt aan te passen.

Regels
- Artikel 5.1 (omschrijving toegestane activiteiten binnen Gemengd), lid 'b' wordt als volgt aangepast:
  b. maakbedrijven, qua milieuhinder vergelijkbaar met bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten

13. Parkeergarages
In de ontwerp-WOPLA is bepaald dat parkeergarages ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan, mits ze onder het peil liggen. Voor in- en uitritten en technische installaties is niets geregeld. Wij stellen voor dit alsnog te regelen om onduidelijkheden te voorkomen bij de bouwplantoetsing.

Voorstel
Voorgesteld wordt in- en uitritten en installaties bij parkeergarages ook toe te staan buiten het bouwvlak (mits deze onder het peil liggen), en de ontwerp-WOPLA als volgt aan te passen.

Regels
- Artikel 5.2.1 (beoordelingsregels voor gebouwen), sub 'b' wordt als onderstaand aangevuld:
  b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn parkeergarages *en bijbehorende voorzieningen zoals technische installaties en in- en uitritten*, voor zover gelegen onder het Peil, buiten het bouwvlak toegestaan.

14. Wijzigingen in de regels n.a.v. Omgevingsplan Rotterdam
Parallel aan de procedure van deze WOPLA wordt er gewerkt aan het opstellen van het (gemeentebrede) Omgevingsplan Rotterdam. Vanuit de WOPLA voor Waterkant wordt verwezen naar bepaalde bepalingen uit het Omgevingsplan. Omdat het Omgevingsplan de afgelopen periode aangepast is, kloppen een aantal verwijzingen niet meer. Wij stellen voor dit te corrigeren. Dit heeft geen inhoudelijke gevolgen voor de WOPLA van Waterkant.

Voorstel
Wij stellen voor artikelen 2.1, 3, 5.2 t/m 10.2, 12.2 t/m 15.2 en 22 af te stemmen op de huidige versie van het Omgevingsplan, en de ontwerp-WOPLA als volgt aan te passen.

Regels
Zie bijlage 6 van deze Nota

15. Participatie
Tijdens de terinzagelegging van de ontwerp-WOPLA is een informatiebijeenkomst voor omwonenden georganiseerd. Hiervan is een kort verslag gemaakt, wij stellen voor dit op te nemen in de motivering.

Voorstel
Wij stellen voor het verslag van de inloopavond (zie bijlage 7 van deze Nota) op te nemen in de motivering, en de WOPLA als volgt aan te passen.

Motivering
- Hoofdstuk 8 wordt aangevuld met de inhoud van het verslag.

16. Hoofdstuk 6 economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal
Vanwege een mogelijk onteigeningstraject is gebleken dat hoofdstuk 6 over de economische uitvoerbaarheid van de motivering van de WOPLA aangescherpt moet worden. De aanscherping heeft geen inhoudelijke of procedurele gevolgen voor het plan. De aangescherpte tekst is opgenomen in bijlage 7 van deze Nota.

Voorstel
Wij stellen voor hoofdstuk 6 van de motivering van de WOPLA aan te passen conform het tekstvoorstel in bijlage 7 van deze Nota.

Motivering
- Hoofdstuk 6 van de motivering wordt integraal vervangen door de tekst in bijlage 7 van deze Nota.

5. Bijlagen

Bijlage 1: tekstvoorstel passage effecten landaanwinning (zienswijze 2)

Landaanwinning effect Grote Rivieren en zoetwaterbeschikbaarheid
De planlocatie ligt buiten het stroomvoerend regime. De landaanwinning die benodigd is voor de ontwikkeling valt wel binnen het bergend regime. Met Rijkswaterstaat zijn tijdens de voorbereiding van de plannen voor de Waterkant afspraken gemaakt over de ingrepen in de rivier en de daarmee samenhangende randvoorwaarden en maatregelen in verband met het waterbergend vermogen en de afvoercapaciteit van de rivier.

Uit de rivierkundige beoordeling in bijlage 3 blijkt dat er door de ingrepen in de rivier plaatselijk een waterstandsverhoging optreedt, maar binnen een groter gebied een waterstandsverlaging. Er is geen sprake van een afname van het bergend volume. De ingrepen leiden niet tot een relevante verslechtering van de nautiek in de rivierbocht van de Esch. Verder blijkt uit de rivierkundige beoordeling dat er sprake is van significante erosie in de bestaande erosiekuil en in de binnenbocht van de rivier. Door de bodembescherming uit te breiden naar de binnenbocht en de bodemontwikkelingen in dit gebied te monitoren kan dit effect worden beperkt. In de oostelijke monding van het Zuiddiepje wordt minder baggeronderhoud verwacht en in de overige delen van het Zuiddiepje juist meer baggeronderhoud. Een nauwkeurige inschatting van de aanslibbing en aanzanding is op dit moment niet mogelijk. Daarom wordt hier geadviseerd om de bodemontwikkeling van het Zuiddiepje goed te monitoren.

Ook is een zogenaamde KRW toets uitgevoerd dat laat zien wat de mogelijke effecten zijn op de ecologische kwaliteit van de Nieuwe Maas. Uit dit onderzoek (bijlage 4) blijkt dat het getijdepark een positieve ecologische impuls oplevert voor de Nieuwe Maas. In de aanlegfase zal tijdelijk een achteruitgang optreden door o.a. vertroebeling. Hiervoor zijn mitigerende maatregelen mogelijk.

Ten slotte is gekeken of de landaanwinning effect heeft op de verzilting van de Nieuwe Maas waardoor via de inlaatpunten er mogelijk effect is op de zoetwaterbeschikbaarheid en waterkwaliteit in andere watersystemen. Uit onderzoek (bijlage 25 Svasek, Analyse effect verzilting getijdepark, maart 2026) blijkt dat de waterkwaliteit vanwege mogelijke extra verzilting niet zal verslechteren. Er zijn geen maatregelen nodig.

Bijlage 2: tekstvoorstel aanvulling paragraaf 5.7 motivering over groepsrisico (zienswijze 3.2)

Waarom hoge bebouwing aan de zijde van het spoor?
De beoogde dichtheid in de planlocatie moet samengaan met een aantrekkelijk gezond woonklimaat. Daarom is er in de planlocatie veel groene openbare ruimte voorzien die moet uitnodigen tot bewegen en ontmoeten. Dit gebeurt in de zone langs de rivier en het getijdenpark. Hier is een kadepark voorzien met veel groene verblijfsplekken en een maasparcours dat uitnodigt tot bewegen. De bouwhoogte langs de kade wordt beperkt gehouden zodat de kade voldoende bezonning heeft. Hierdoor zijn de hogere bouwhoogtes voorzien aan de zijde van het spoor.

Maatregelen uit verantwoording groepsrisico
- Bronmaatregelen: Er zijn geen bronmaatregelen mogelijk aan het spoor. Zie voor de verlegde vaargeul, de toelichting hieronder.
- Maatregelen met aanvullende bescherming: Dit betreft o.a. positionering van gebouwen zo ver mogelijk van het spoor af en zodanig dat een drukgolf weg kan of een gifwolk

optimaal verspreid, en vluchtroutes van bron af. De uitwerking van vluchtroutes en schuilmogelijkheden is onderdeel van de nadere stedenbouwkundige uitwerking. De locaties van zeer kwetsbare gebouwen zijn vastgelegd (voorschriftengebied) en bevinden zich zo ver mogelijk van het spoor.
- Omgevingsmaatregelen: Dit betreft o.a. een langsdam tegen plasbrand in de Nieuwe Maas en eventueel het voorkomen van omstroming door oilbooms. Maatregelen bij spoor o.a. in vorm van goten of dammen tegen plasbrand. Voor de bluswatervoorziening bij het spoor geldt dat indien deze niet op gronden van Prorail kan komen, deze als voorziening wordt meegenomen in de verdere stedenbouwkundige uitwerking van het plan.
- Bouwkundige maatregelen: te treffen maatregelen zijn o.a:. uit te schakelen ventilatiesystemen en scherfvrij en drukgolfbestendig ~~explosiewerend~~ glas (nabij het spoor) en schuilmogelijkheden.
- Organisatorische maatregelen: O.a. risico communicatie door de gemeente, voorlichting , bereikbaarheid, gescheiden verkeerstromen op aanrijroutes, bluswatervoorzieningen. Alles nader te bepalen in overleg met de brandweer.

Ondanks het treffen van maatregelen blijft er een restrisico over. Dit houdt in dat er in geval van een incident slachtoffers kunnen vallen.

Bijlage 3: tekstvoorstel paragraaf 5.14 (ambtshalve wijziging 5)

Wijzigingen bouwgrenzen en bouwhoogtes
Het geluid door de omliggende wegen, spoorweg en scheepvaart is (en de daarmee samenhangende cumulatieve geluidbelasting en het gezamenlijk geluid) is in beeld gebracht op basis van de maximale bouwgrenzen en bouwhoogtes voorafgaand aan de publicatie van het ontwerp-omgevingsplan. Na afronding van het akoestisch onderzoek is het stedenbouwkundig plan voor de Waterkant verder uitwerkt. Dit heeft geleid tot kleine aanpassingen in de bouwgrenzen en bouwhoogtes zoals die zijn vastgelegd in het vast te stellen omgevingsplan. Daarbij gaat het met name om de bouwgrenzen van de bouwblokken aan de zijde van het spoor. Aangezien de grenzen van de bouwvlakken met maximaal enkele meters zijn aangepast, geven de resultaten uit het akoestisch onderzoek een representatief beeld van de te verwachten geluidbelastingen. Dat geldt ook voor de aanpassingen in de bouwhoogtes. De maximale bouwhoogte wijzigt niet (hoogteaccenten van maximaal 150 meter hoog), maar de locatie en begrenzing van de mogelijke hoogteaccenten is iets gewijzigd.

Deze wijzigingen zullen niet van invloed zijn op de conclusies uit het akoestisch onderzoek. Daarbij is bovendien van belang dat vanwege het globale, flexibele karakter van het omgevingsplan in het kader van de benodigde omgevingsvergunningen voor de toekomstige gebouwen binnen het gebied sowieso een meer gedetailleerd akoestisch onderzoek nodig is, toegespitst op een concreet gebouwontwerp. In de regels van het omgevingsplan is geborgd dat wordt voldaan aan de instructieregels uit het Bkl en de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid. Het onderzoek in bijlage 19 is vooral bedoeld om een beeld te krijgen van de uitvoerbaarheid van het omgevingsplan (en de voorwaarden waaronder het omgevingsplan uitvoerbaar is). De kleine wijzigingen in de bouwgrenzen en bouwhoogtes zijn niet van invloed op de doorvertaling van de resultaten en conclusies in de planregels.

Bijlage 4: wijziging paragraaf 5.14, passage 'gevolgen voor omliggende bestaande woningen' m.b.t. verkeersstudie Kop van Feijenoord (ambtshalve wijziging 9)

Op verzoek van de gemeenteraad wordt momenteel gewerkt aan een verkeersstudie voor de Kop van Feijenoord. In de studie worden de verkeerskundige effecten van alle ontwikkelingen in dat gebied beschouwd. Vanwege de aanzienlijke toevoeging van woningen in de Kop van Feijenoord, waaronder aan de Piekstraat, wordt momenteel een verdiepend mobiliteitsonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek brengt in beeld welke

maatregelen nodig zijn om de bereikbaarheid en leefbaarheid van het gebied te waarborgen, met bijzondere aandacht voor de toekomstige ontsluitingsstructuur van Feijenoord. In het onderzoek is de ontwikkeling van Waterkant meegenomen en de daarbij voorziene ontsluitingsstructuur als uitgangspunt. De Oranjeboomstraat en Burgdorfferstraat worden hierin meegenomen.

In het kader van de ruimtelijke besluiten voor de nieuwe stadsbrug en de andere ruimtelijke ontwikkelingen binnen het studiegebied (en de in dat kader vereiste MER of mer-beoordeling) zal op basis van de meest actuele modellen een beoordeling plaatsvinden van de akoestische gevolgen voor de bestaande woningen langs de ontsluitende wegen binnen het studiegebied.

Bijlage 5: wijziging paragraaf 5.10.2, laatste alinea passage 'gebiedsbescherming' (ambtshalve wijziging 10)

(cursief: te wijzigen)

Uit de resultaten volgt dat in de gebruiksfase op geen enkel Natura 2000-gebied een overschrijding van de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar ontstaat. Op basis van de resultaten kunnen daarom voor de gebruiksfase significante effecten op voorhand worden uitgesloten. Het jaar dat fase 2 van het getijdenpark en een deel van de gebouwen worden gerealiseerd en werkzaamheden voor de landaanwinning worden uitgevoerd, is bepalend om het effect van de aanlegfase te beoordelen. *Uit de resultaten volgt dat in deze 12 maatgevende maanden voor drie Natura 2000-gebieden een stikstofdepositietoename is berekend. Het betreft de gebieden Biesbosch (toename maximaal 0,04 mol/ha/jaar), Solleveld en Kapittelduinen (toename maximaal 0,03 mol/ha/jaar) en Krammer Volkerak (toename maximaal 0,02 mol/ha/jaar). Vanwege de berekende depositietoenames is in een ecologische voortoets beoordeeld welke gevolgen de aanlegfase op de Natura 2000-gebieden hebben.* Uit dit aanvullende ecologische onderzoek (zie bijlage 14) volgt dat vanwege de maatgevende 12 maanden van de aanlegfase geen significant effect op de Natura 2000-gebieden ontstaat. Op basis van deze ecologische beoordeling zijn ook voor de aanlegfase significante gevolgen op de instandhoudingsdoelstellingen op voorhand uit te sluiten. Een passende beoordeling is om die reden niet noodzakelijk.

Bijlage 6: wijziging artikelen 2.1, 3, 5.2 t/m 10.2, 12.2 t/m 15.2 en 22 n.a.v. Omgevingsplan Rotterdam (ambtshalve wijziging 14)

(cursief: toe te voegen, doorgehaald: te schrappen)

<u>Artikel 2.1 toepassingsbereik</u>

a. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
b. De regels in afdeling 22.2~~, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3,~~ en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
c. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Waterkant waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0599.TAM911Waterkant-va01

<u>Artikel 3 Wijze van meten</u>

~~Bij toepassing van deze regels gelden, in aanvulling op en/of in afwijking van artikel 22.24~~ *In aanvulling op artikel 6.10 van dit omgevingsplan, gelden* de volgende meet- en rekenbepalingen:

<u>Artikel 5.2, 6.2, 7.2., 8.2, 9.2, 10.2 en 12.2, 13.2, 14.2, 15.2. (voor hernummering) Bouwregels en</u>

Beoordelingsregels bouwen

Daar waar verwezen wordt naar artikel 22.29 wordt dit gewijzigd in *artikel 22.29 lid c, artikel 6.31 en artikel 6.36* van het omgevingsplan

Artikel 5.2.3
In aanvulling op artikel ~~22.27~~ *6.24* en ~~22.36~~ *6.19* van het omgevingsplan, zijn bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet toegestaan.

~~Artikel 22 Aanvraagvereisten~~
~~De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2.van het omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit TAM-omgevingsplan.~~

Bijlage 7: tekstvoorstel inloopavond
Op dinsdag 13 januari 2026 heeft de Inloopbijeenkomst voor het Omgevingsplan Waterkant plaatsgevonden. Er waren ongeveer 50 mensen uit de directe omgeving, maar ook van buiten Rotterdam. Deze inloopbijeenkomst werd gehouden in het Cultureel Centrum van Difrenti Rutu aan de Bankwerkerstraat 7.

Aanwezigen konden informatie krijgen over het ontwerp wijziging omgevingsplan Waterkant (onderdeel van Rotterdams Tij). Daarnaast werd er uitleg gegeven over het vastgestelde stedenbouwkundige plan door het team van de Gemeente en van Rotterdams Tij en waren er impressies te zien van de toekomstige Waterkant. Mensen kregen ook toegelicht hoe de zienswijze procedure werkt.

Er zijn al meerdere bijeenkomsten georganiseerd over Waterkant. Er waren nieuwe gezichten, maar ook mensen van eerdere bijeenkomsten, de wijkraad en de klankbordgroep.

Er werden voornamelijk vragen gesteld over de verschillende woningtypes, de voorzieningen die er komen. En een vraag of de huidige sociaal maatschappelijke ondernemers ook een plek in de toekomstige Waterkant kunnen krijgen. Op dit moment wordt onderzocht hoe een deel van deze ondernemers een plek kan krijgen in de Street Culture Campus en de Makersplace. Ook kwamen er vragen over hoe de nieuwe bebouwing het uitzicht beïnvloedt, voor bijvoorbeeld de bewoners van de Veranda.

Bijlage 8: tekstvoorstel hoofdstuk 6
Onder de Omgevingswet geldt dat:
- De ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar mag zijn (letterlijke wettekst), en;
- Als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, het kostenverhaal verzekerd moet zijn.

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

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

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

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

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

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