

WATERKANT

Ladder voor duurzame verstedelijking

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	27 juli 2026
KENMERK	20230978/122688/JJ
PROJECT	Waterkant Rotterdam, ladderonderbouwing
PROJECTLEIDER	I. de Feijter
OPDRACHTGEVER	Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas
PROJECTNUMMER	20230978
AUTEURS	Julia Breukelman, Tommy Walvius, Joost Jansen
STATUS	Definitief



INHOUD

1. Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5

1.2 Vraagstelling 5

1.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking 6

1.3.1 Leegstandsaspecten 7

1.4 Leeswijzer 8

2. Behoefte gebiedsontwikkeling en rol Waterkant binnen Rotterdams Tij 9

3. Behoefte wonen 12

3.1 Kwantitatieve behoefte 12

3.2 Kwalitatieve behoefte 13

3.3 Conclusie 14

4. Behoefte maatschappelijk, cultureel, sport, dienstverlening 15

4.1 Kwantitatieve behoefte 15

4.2 Kwalitatieve behoefte 16

4.3 Conclusie 18

5. Behoefte horeca 19

5.1 Kwantitatieve behoefte 19

5.2 Kwalitatieve behoefte 20

5.3 Conclusie 21

6. Behoefte hotel met conferentieruimte 22

6.1 Kwantitatieve behoefte 22

6.2 Kwalitatieve behoefte 23

6.3 Conclusie 25

7. Behoefte kantoren 26

7.1 Kwantitatieve behoefte 26

7.2 Kwalitatieve behoefte 26

7.3 Conclusie 27

8. Behoefte leisure 28

8.1 Kwantitatieve behoefte 28
8.2 Kwalitatieve behoefte 28
8.3 Conclusie 30

9. Conclusie 31

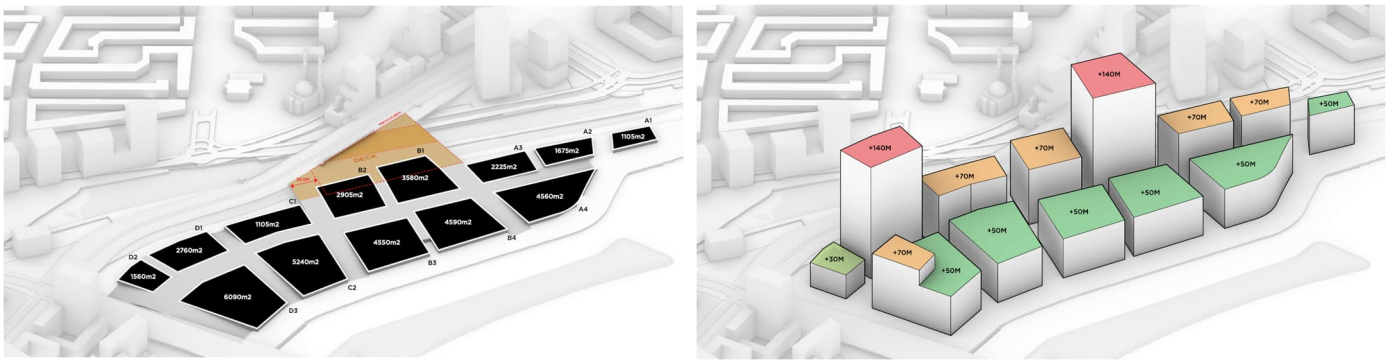
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De komende jaren zal een aantrekkelijke nieuwe wijk in Rotterdam worden ontwikkeld voor wonen, werken en recreëren: Rotterdams Tij. De wijk komt bij het nieuwe Getijdenpark in de Maas, is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Stadionpark en direct verbonden met de omliggende wijken in Rotterdam-Zuid. Rotterdams Tij helpt met het oplossen van het woningtekort. Er komen in het gebied zo'n 5.000 nieuwe woningen. Deze woningen zijn verdeeld over de vier nieuwbouwprojecten binnen Rotterdams Tij: Colosseumplot, Mallegat, Roseplot en Waterkant. Mensen kunnen in Rotterdams Tij dicht bij hun werk wonen. In het plan is namelijk ruimte voor bedrijven, werkplekken en culturele en maatschappelijke voorzieningen. Zo komt er een makersplace voor sociaal ondernemers: ondernemers die bijdragen aan opleiding en aan het werk helpen van mensen uit Zuid. Ook is er in het gebied ruimte voor street culture & urban sport initiatieven. Dit zorgt voor extra banen en meer kansen voor Rotterdammers van Zuid om hun talenten te ontwikkelen. Rotterdams Tij maakt de Maas voor iedereen bereikbaar, letterlijk en figuurlijk. Niet alleen voor de mensen die hier straks wonen en werken, maar ook voor de huidige bewoners van Zuid én andere Rotterdammers. Op geen andere plek in de stad is de rivier straks zo toegankelijk als hier, dankzij de groene oevers, trappen naar het water en directe verbinding met het Getijdenpark. Rotterdammers kunnen hier recreëren; aan, in en op het water én in het groene Getijdenpark. En dat in een aantrekkelijk gebied waar alle ruimte is voor fietsers en voetgangers.

Het Ambitiedocument Waterkant is de basis voor de verdere uitwerking van de plannen voor het deelgebied Waterkant. In de nieuwe visie staan zes uitgangspunten centraal: groene recreatieve bestemming, blauwe recreatieve bestemming, toekomstbestendige wijk, focus op de lokale gemeenschap, diverse leefstijlen en woningtypen en 365 dagen per jaar urban street culture. Er is er nu (ten opzichte van eerdere plannen) meer ruimte voor woningbouw en groen in dit deelgebied.

Binnen het stedenbouwkundige raamwerk zijn verschillende bouwvolumes mogelijk. Het uiteindelijke model wordt verder ontwikkeld, waarbij hoogwaardige openbare ruimtes en gebouwen met goede leefomstandigheden de uitgangspunten vormen.



Figuur 1.1. Indicatief raamwerk en maximale bouwhoogtes (bron: concept stedenbouwkundig plan Effect-OMA-LOLA, januari 2025)

1.2 Vraagstelling

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte aan de betreffende functies worden beschreven.

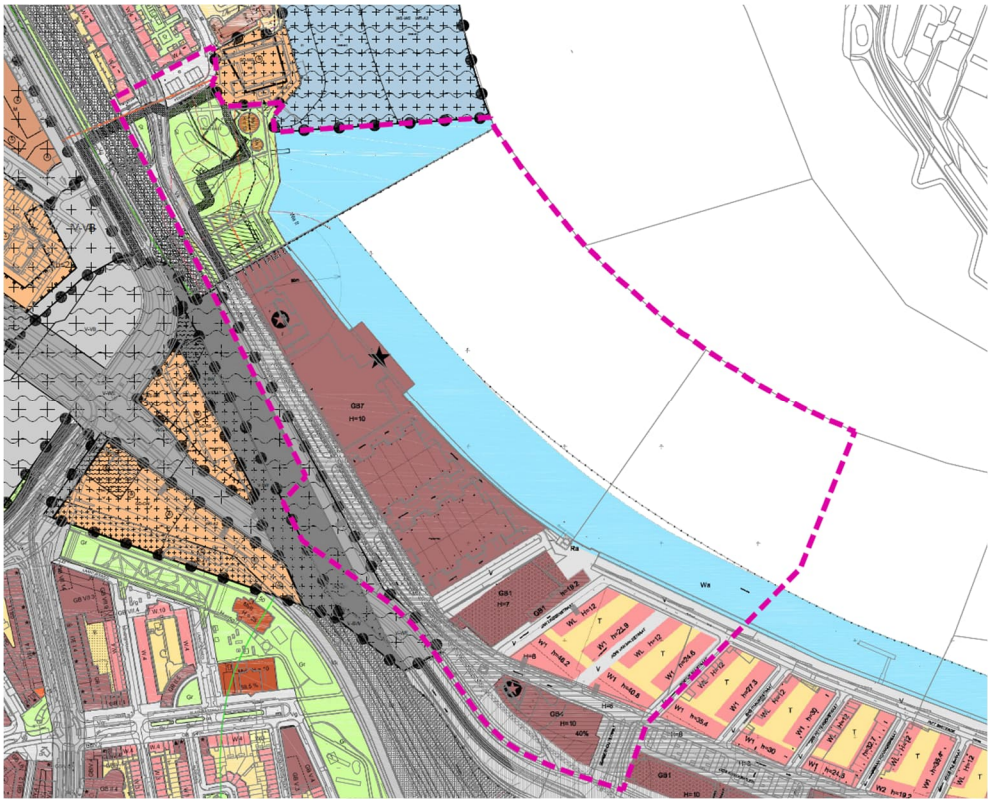
1.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van onder meer een bedrijventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied, of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, moeten de mogelijkheden worden bezien om binnen die gebieden in die behoefte te voorzien.
Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Voor stedelijke functies is de ondergrens 'in beginsel' 500 m^2. De geldende planologische mogelijkheden zijn vertrekpunt bij de beoordeling.

Als wordt voorzien in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling heeft betrekking op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, dan heeft de beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Toetsing

Startpunt voor het bepalen of een ontwikkeling een stedelijke ontwikkeling is, zijn de vigerende planologische mogelijkheden. Ter plaatse van het plangebied geldt voor het grootste deel het bestemmingsplan (tijdelijk deel omgevingsplan) ‘Olympus’ (figuur 1.2). Binnen de bestemmingen ‘Gemengde Bebouwing 1, 4 en 7’ zijn verschillende functies mogelijk: showrooms, groothandel, bedrijven, verkooppunt motorbrandstoffen en overige voorzieningen voor groen, openbaar nut en verkeer en vervoer. Binnen de bestemmingen ‘Woningen Laagbouw’ en ‘Woondoeleinden 1’ zijn woningen, maatschappelijke voorzieningen en praktijkruimten toegestaan.
Daarnaast valt het plangebied deels in het bestemmingsplan ‘Feijenoord’ waar een groenbestemming en verkeersbestemming geldt en het bestemmingsplan ‘Kop van Feijenoord’ met een verkeersbestemming.



Figuur 1.2 Geldende bestemmingsplannen (tijdelijk deel van het Omgevingsplan)

Het project is een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het gaat namelijk om maximaal 3.740 woningen en diverse voorzieningen met een totale oppervlakte van maximaal 70.000 m^2 zodat er sprake is van een substantieel project. Deze functies zijn nu deels niet planologisch mogelijk. Het project ligt in stedelijk gebied. Voor een duurzame, toekomstbestendige invulling is flexibiliteit in het programma nodig, maar wordt wel een maximum aan de verschillende onderdelen gesteld. Op basis van een vergelijking met de huidige mogelijkheden in de vigerende bestemmingsplannen is in tabel 1.1 per functie aangegeven of sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

1.3 Programmatische uitgangspunten

De ontwikkeling voorziet in woningen in diverse segmenten en een gevarieerd programma met maatschappelijke en commerciële functies en voorzieningen. Het programma is in onderstaande tabel opgenomen. Flexibiliteit om te variëren is gewenst ook om te kunnen inspelen op onverwachte omstandigheden.

De nieuwe activiteiten zijn, met uitzondering van bedrijvigheid, parkeren en infrastructuur en ondergeschikte functies, aan te merken als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In dat geval moet de behoefte worden beschreven. Deze laddertoets voorziet daarin. (tabel 1.1).

Tabel 1.1. Programma Waterkant

Activiteit	Aantal	Oppervlakte in m^2 (bvo)	Toelichting op functies	Stedelijke ontwikkeling
Woningen	3.740			ja
Maatschappelijk, cultureel, sport		29.000	Basisschool, kinderdagverblijf, speciaal onderwijs, verpleeghuis, begeleid wonen, sport, zwembad, culturele voorzieningen, gezondheidsvoorziening (huisarts, tandarts, etc.)	ja
Dienstverlening		4.000	Commerciële of maatschappelijke dienstverlening.	ja
Horeca		2.000	Hoofdzakelijk daghoreca (bijvoorbeeld café en restaurant). Op twee plekken ook avond- en nachthoreca met alleen achtergrond geluid.	ja
Hotel		6.000	200 kamers (taakstellend).	ja
Conferentieruimten bij hotel		2.000	Taakstellend bij hotel.	nee, ondergeschikt aan hotel
Kantoren		4.000	Max. 1.000 m^2 bvo per vestiging en maximaal 5 vestigingen. Kleinschalig verhuur van werkplekken.	ja
Leisure		13.000	Sportschool, speelfabriek, spa, wellness, urban sports, etc. Geen bioscoop.	ja
Bedrijvigheid		10.000	Ambachtelijke bedrijvigheid. O.a. placemaking, ateliers.	nee, al planologisch mogelijk
Totaal	**3.740**	**70.000**		

1.3.1 Leegstandsaspecten

Belangrijk doel van de ladder is dat de ontwikkeling niet mag leiden tot onaanvaardbare leegstand in de regio. Hierbij is het van belang te bepalen of het initiatief gebruik kan maken van bestaande leegstaande panden of bouwpercelen en of het initiatief niet leidt tot een onaanvaardbare situatie uit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan

locaties. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat hierbij met name de gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat centraal staan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de algemene behoefte aan de ontwikkeling van Waterkant beschreven. Dit wordt gedaan aan de hand van het vastgestelde Ambitiedocument Waterkant. In de navolgende hoofdstukken wordt de behoefte aan de individuele functies beschreven. De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt beschreven op basis van benchmarks, bestaande onderzoeken, trends en ontwikkelingen en relevante beleidskaders. Tot slot volgt in hoofdstuk 9 de conclusie.

2. BEHOEFTE GEBIEDSONTWIKKELING EN ROL WATERKANT BINNEN ROTTERDAMS TIJ

Waterkant is het gebied binnen Rotterdams Tij waar eerder onder andere een nieuw stadion zou komen. Nu het stadion er definitief niet komt, krijgt dit deelgebied een andere invulling. Waterkant wordt een unieke, grotendeels autovrije wijk waar woningen, horeca, openbaar vervoer en andere voorzieningen samenkomen. En waar optimaal gebruik wordt gemaakt van de kwaliteiten van de Maas en het Getijdenpark.
In Rotterdams Tij kunnen mensen die nu al op Rotterdam-Zuid wonen de volgende stap zetten in hun 'wooncarrière'. Maar er liggen ook volop kansen voor starters. Denk aan mensen die voor het eerst op zichzelf of samen willen gaan wonen. Of aan mensen die hun huurwoning verruilen voor hun eerste koophuis. De woningen in Rotterdams Tij zijn grotendeels appartementen, met name in de nieuwbouwprojecten Waterkant, Roseplot en Mallegat. De Colosseumplot biedt veel gezinswoningen, waardoor ook gezinnen hun droomwoning kunnen vinden.



Figuur 2.1. Skyline Waterkant (bron: Ambitiedocument Waterkant)

Herziene Gebiedsvisie stadionpark

De gemeente wil een aantrekkelijk stadsdeel creëren met een grote meerwaarde voor de stad en de omliggende wijken. Voor de omliggende wijken en de stad moet het gebied een sterkere en bredere functie voor vrijetijdsbesteding krijgen, hen een plek aan de rivier geven en daarmee bijdragen aan de woonkwaliteit. Met het Eiland van Brienenoord en Park de Twee Heuvels is hierin al een belangrijke stap gezet in de afgelopen jaren. Feyenoord/De Kuip en de Pathé zijn belangrijke publiekstrekkers, waaromheen allerlei horeca en leisure gegroeid is. Er is ruimte voor meer publiekstrekkers, commercieel en werkprogramma, maar wel in mixed use-oplossingen. En door het mixen van die functies, tegelijkertijd een gebied te creëren dat de hele dag veilig en aantrekkelijk is. Hier draagt ook de toevoeging van een groot aantal woningen aan bij, van stedelijk wonen aan de rivier tot wonen in een parkachtige setting.

Inzet is een transformatie van een gebied met een stadsranduitstraling naar een levendig stadsdeel, dat meer betekenis heeft op zowel regionaal niveau als voor de mensen uit de omliggende wijken.
De nieuwe identiteit van het gebied wordt gevonden in een ruim opgezet en groen gebied met lagere dichtheden gekoppeld aan het wonen van IJsselmonde en hogere dichtheden rond het OV-knooppunt en dichterbij de rivier.
De identiteit wordt bepaald door:

- Een sterk rivierfront met ruimte voor wonen, bedrijvigheid en intensieve vrijetijdsvoorzieningen: Waterkant.
- Een gebied voor actief sporten en recreatie met ruimte voor hoogwaardig wonen in het groen: Sportstad.
- Feyenoord met De Kuip en de nieuwe trainingsaccommodaties voor de profs, voor de amateurs en de jeugdopleiding.

Het Waterfront wordt flink uitgebreid en vernieuwd. Je kunt er langs de rivier wandelen en genieten van de Nieuwe Maas met zijn groene oevers en het Eiland van Brienenoord. Je kunt er wat eten, kajakken en zwemmen. Er is plek voor

straatcultuur, urban sports en evenementen. Naast vrije tijdsbesteding wordt er overdag doordeweeks op diverse plekken gewerkt en gestudeerd.
Het grootste deel van de woningbouw in Feyenoord City zal in Waterkant gerealiseerd worden. Echter altijd gemengd met ander programma waarmee een gemengd stedelijk milieu ontstaat.

Het versterken van het Stadionpark als economische motor voor Zuid kan sterk bijdragen aan de doelstellingen van NPRZ, waar het gaat om werkgelegenheid en stageplekken. Met het aantrekkelijker maken van het gebied voor bezoekers, zullen ook de bestedingen in het gebied toenemen. Met het versterken van de huidige voorzieningen en toevoeging van (commerciële) sport, leisure, horeca en nieuwe bedrijvigheid zal de werkgelegenheid in het gebied toenemen.

Ambitiedocument Waterkant

Het Ambitiedocument Waterkant is de basis voor de verdere uitwerking van de plannen voor het gebied Waterkant. De ambities voor de ontwikkeling van Waterkant zijn samengevat in een ambitieroos met daarin 5 hoofdambities.



Figuur 2.2. Ambitieroos Waterkant (bron: Ambitiedocument Waterkant)

1. Verbindt: verbinding met de omgeving. Met Waterkant ontstaat in Feyenoord City een nieuw stedelijk centrum dat fysiek, sociaal en ecologisch is verbonden met de omgeving. De identiteit van Rotterdam-Zuid wordt meegenomen en er zal samen worden gewerkt aan het toekomstige programma en de publieke ruimten. Winkels, bedrijven, sport, maatschappelijke voorzieningen, ontspanning en cultuur kunnen hun plek krijgen in de nieuwe wijk.
2. Place to be: bestemming in de stad voor iedereen. Het wordt een goed gemengde stadswijk waar voor veel verschillende groepen mensen iets te beleven valt. De urban plaza, de centrale as en het promenadepark bieden plek voor verschillende activiteiten om elkaar te ontmoeten. Diverse culturele en maatschappelijke voorzieningen dragen daaraan bij, zoals een buurthuis, bibliotheek, zorg en horeca. Bedrijfsruimtes, co-working spaces, repair cafés en een circulaire hub langs de spoorzijde zorgen voor levendigheid én werkplekken in de wijk. Een (grote) of meerdere (kleinere) publiekstrekkers zouden goed passen in Waterkant.
3. Groen & blauw: toegankelijke recreatieve openbare ruimte. De openbare ruimte in Waterkant wordt toegankelijk en aantrekkelijk voor iedereen die in (de omgeving van) het gebied woont of het gebied bezoekt. Langs de oever van de Maas wordt een nieuwe groenblauwe verbinding gelegd vanaf het Eiland van Brienenoord tot en met het Mallegatpark. Het groene promenadepark wordt een brede en toegankelijke parkruimte.
4. Gemixt & divers: eigenzinnige en gemengde stadwijk. Een nieuwe wijk ontwikkelen betekent vormgeven aan een nieuwe identiteit in een bestaande stad; gewenst zijn nieuwe vormen die verrassend vertrouwd aanvoelen en in het

verlengde liggen van de bestaande ‘new town’ die Rotterdam-Zuid is. Ook zal in het stadslandschap de gelaagdheid zichtbaar zijn die aansluit op het getijdenpark, hierdoor zal er natuur te vinden zijn van dak tot rivier. De architectuur van Rotterdam-Zuid kan als inspiratie dienen voor Waterkant. Deze open en diverse architectuur en typologie sluiten aan op de beoogde leefstijlen en is inclusief en uitnodigend. Dit wordt gedaan in stadsblokken, hoven, straten en midden- en hoogbouw.

5. Futureproof: toekomstige buurt. Waterkant wordt voorbereid op klimaatverandering. Er wordt gezorgd dat woningen en andere vitale functies veilig liggen voor hoogwater op de rivier. Ook wordt er ingezet op het delen van voorzieningen en ruimtes binnen en buiten. Door mobiliteithubs in de wijk wordt het delen van (elektrische) auto’s en fietsen normaal. Zo wordt Waterkant een buurt die toekomstbestendig is.

3. BEHOEFTE WONEN

In het plangebied worden maximaal 3.740 woningen mogelijk gemaakt. Gelet op de kenmerken van de omliggende wijken is gekozen voor minimaal 40% middelduur, waarvan minimaal 50% koop. De huidige indicatieve verdeling gaat uit van circa 16% goedkoop (sociale huur), minimaal 40% betaalbaar (middenhuur, middenkoop) en minimaal 50% koop.

Programma	Aantal	%
Goedkoop (sociale huur)	611	16
Middensegment (huur en koop)	1.600	43
Hoger/topsegment (huur en koop)	1.527	41
totaal	3.738	

Tabel 3.1 Indicatief woonprogramma

3.1 Kwantitatieve behoefte

In het project Waterkant worden maximaal 3.740 huur- en koopwoningen mogelijk gemaakt. De kwantitatieve behoefte aan (betaalbare) woningen blijkt uit diverse bronnen die hierna worden behandeld.

De gewenste woningvoorraadtoename voor de periode 2023 tot en met 2032 is door Gedeputeerde Staten vastgesteld als richtinggevend uitgangspunt voor de onderbouwing van de behoefte aan nieuwe woningen (nut en noodzaak) in plannen door gemeenten in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Uit deze **Woningbehoefteraming 2023** blijkt dat er in de regio Rotterdam behoefte is aan het toevoegen van 71.000 woningen. Ook in de periode 2033 t/m 2042 is indicatief behoefte aan ruim 41.000 woningen.

De regiogemeenten hebben het geactualiseerde Regioakkoord "**Nieuwe Woningmarktafspraken 2021 tot en met 2030" - Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam** (vastgesteld in 2022 door MRDH en in januari 2023 door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aanvaard) opgesteld ter uitwerking van het provinciale beleid. Ook is in 2023 de regionale **Realisatieagenda regio Rotterdam/Woondeal** vastgesteld, waarin afspraken zijn opgenomen tussen het ministerie van BZK, provincie, gemeenten, woningcorporaties en waterschappen die actief zijn in de regio Rotterdam. Daarin is op basis van het Regioakkoord 2022 afgesproken dat er in de regio Rotterdam 98.641 woningen bruto worden gebouwd in de periode 2021 t/m 2030. Op dat moment was er sprake van harde plancapaciteit voor 45.483 woningen. Dat betekent dat er nog ruim 50.000 woningen aan harde plannen ontwikkeld moeten worden. Ambitie is dat vanaf 2025 tweederde van de te bouwen woningen betaalbaar zijn en dat gemeenten die nog geen 30% hebben in de woningvoorraad, dienen toe te groeien naar dit percentage. Uitsplitsing van de bouwproductie per gemeente laat zien dat er in de gemeente Rotterdam tot 2030 44.100 woningen gebouwd moeten worden. Het voormalige project Feyenoord City (nu Rotterdams Tij) is opgenomen als een van de sleutelprojecten. De realisatieagenda is door GS vastgesteld.

Op 3 maart 2026 hebben GS het woningbouwprogramma 2025 van de regio Rotterdam vastgesteld, met in de periode 2026 tot en met 2035 115.418 bruto te realiseren woningen verdeeld over 927 plannen en verdeeld naar betaalbaarheidscategorieën. Voor de beoordeling is uitgegaan van alle door de gemeente zelf opgevoerde plannen in de Planregistratie Wonen per 1-1-2026 met ‘categorie planlijst’ 1 (plannen in uitvoering of kansrijke plannen) in de periode 2026 t/m 2035. De regionale planlijst bevat 29% sociale huur en 64% betaalbaar. Hiermee zet de regio goede stappen als het gaat om het plannen en bouwen van sociale en betaalbare woningen. In de gemeente Rotterdam valt 30% van de geplande woningen in de categorie sociale huur. Het percentage woningen in het betaalbare segment ligt op 57%.

In de **Rotterdamse woonvisie** is opgenomen dat er per jaar 3.500 tot 4.000 woningen gebouwd worden, zowel door nieuwbouw als tijdelijke woningen. Bij nieuwbouw wordt tot 2026 gestuurd op 55% betaalbare woningen en vanaf 2026 op 65% betaalbare woningen.

3.2 Kwalitatieve behoefte

Rotterdamse woonvisie (maart 2024)

Rotterdam is een stad in beweging. Steeds meer mensen willen er wonen, werken en verblijven. Het realiseren van voldoende woningen, werkgelegenheid en voorzieningen is essentieel om deze trek naar de stad op te kunnen vangen. Daarnaast is het bieden van een fijn en betaalbaar thuis aan alle huidige inwoners minstens zo belangrijk. Steeds meer Rotterdammers hebben moeite om een betaalbare en passende woning te vinden. Om Rotterdammers meer perspectief te bieden op een betaalbare woning die past bij hun behoeften zullen er vooral meer woningen in het middensegment moeten komen. De absolute omvang van de sociale voorraad dient daarbij stabiel te worden gehouden. De Rotterdamse Woonvisie heeft twee onderdelen: de visie op het gebied van wonen met een doorkijk tot 2040 en een concreet uitvoeringsprogramma met maatregelen voor de komende 5 jaar.

De ambities in de Woonvisie tot 2040 zijn:

1. Rotterdam is een betaalbare stad voor iedereen;
2. Rotterdam is een diverse en inclusieve stad: het streven is om wijken te creëren die de diversiteit van de wijk weerspiegelen, zodat iedereen er een thuis kan vinden en binnen dezelfde wijk kan doorstromen. Bovendien wordt ingezet op meer variatie op het gebied van gebouwen of blokken, met verschillende prijsklassen, afmetingen, doelgroepen en met ruimtes voor ontmoeting.
3. Rotterdam als innovatieve woonstad, met lef: Dit uit zich in:
    a. Nieuwe woonconcepten die inspelen op de veranderende bevolking met meer alleenstaanden en meer ouderen;
    b. Nieuwe instrumenten die het goed functioneren van de woningmarkt bevorderen;
    c. Bij nieuwbouw is altijd aandacht voor duurzaamheid, voorzieningen in de buurt, een aantrekkelijke openbare ruimte, voldoende groen, werkgelegenheid, en sociale cohesie. Hoogwaardige architectuur en stedenbouw dragen bij aan de kwaliteit van de stad.

Deze ambities komen samen in 4 pijlers die richtinggevend zijn voor de komende vijf jaar:

1. Meer en betaalbare woningen. Er wordt geprobeerd het absolute aantal sociale woningen stabiel te houden en het aantal woningen in het middensegment, voor zowel huur als koop wordt vergroot. De belangrijkste maatregelen:
    a. Per jaar wordt met de bouw van 3.500-4.000 woningen door nieuwbouw en tijdelijke woningen gestart. De stad wordt uitgedaagd om in de bestaande voorraad meer woonruimte te maken (denk aan optoppen en woningdelen).
    b. Er wordt bij nieuwbouw tot 2026 gestuurd op 55% betaalbare woningen (20% sociaal en 35% middensegment en vanaf 2026 op 65% betaalbare woningen (25% sociaal en 40% middensegment) en deze woningen zijn bedoeld voor mensen met een bijbehorend salaris.
    c. Er worden maatregelen genomen voor meer middensegment, door de inzet van koopinstrumenten en financiële middelen. Betaalbaarheid door gebruik te maken van zowel publieke als privaatrechtelijke instrumenten wordt geborgd.
    d. Er is aandacht voor de snelheid van bouwen van betaalbare woningen: er komt een nieuwe Rotterdamse Bouwwet, waarbij wordt geëxperimenteerd met flexibiliteit in regelgeving voor betaalbare woningen zonder de kwaliteit en de omgeving uit het oog te verliezen.
2. Toekomstbestendige en vitale wijken.
3. Huisvesting en aandachtsgroepen.
4. Betere positie op de woningmarkt.

Woon-werkakkoord Feyenoord City (januari 2021)

In het met de Provincie Zuid-Holland gesloten woon-werkakkoord Feyenoord City van januari 2021 staan afspraken over de 3.700 woningen die gerealiseerd zouden worden binnen Feyenoord City. De in Waterkant opgenomen woningen vallen onder de gemaakte afspraken van het gesloten woon-werkakkoord. De afspraak is om minimaal 450 sociale huurwoningen te realiseren. Daarvan worden 375 woningen gerealiseerd in Waterkant.

Deze afspraken, die ook contractueel met de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas zijn verankerd, gelden op breder gebiedsniveau en worden op dat niveau gerealiseerd en getoetst. Uiteraard is er wel een vertaling naar afzonderlijke plots, rekening houdend met kenmerken van aangrenzende wijken. Is er in de bestaande wijk weinig sociale voorraad, dan telt het nieuwbouwprogramma relatief veel sociaal. Dit geldt voor de toekomstige Waterkantontwikkeling bij de buurt Veranda. Zo dragen ontwikkelingen gericht bij aan verdere differentiatie en kansen voor een wooncarrière. De fasering van de sociale woningbouw komt overeen met de in beeld zijnde fasering ten tijde van het sluiten van het genoemde woon-werkakkoord.

Het woonprogramma voorziet verder in een mix aan midden en hoger segment appartementen. In voornoemd woon-werkakkoord zijn, inclusief de naar aanleiding daarvan aangenomen motie “Ruimte voor koop” (19bb24541), afspraken gemaakt over het programma. Gelet op de kenmerken van de omliggende wijken is gekozen voor minimaal 40% middelduur, waarvan minimaal 50% koop.

Regiodeal Rotterdam-Zuid II

Voor Rotterdam Zuid is in 2023 een convenant met het rijk gesloten. In dit convenant staan afspraken om de kwaliteit van leven, wonen en werken van inwoners en ondernemers in de regio Rotterdam Zuid II te verbeteren. Ingrepen in de verouderde woningvoorraad van Rotterdam Zuid moeten ervoor zorgen dat gemengde woonmilieus gerealiseerd worden, zodat woonruimte beschikbaar komt voor sociale stijgers uit Zuid. Bij dit alles is verduurzaming een belangrijk uitgangspunt.

3.3 Conclusie

Er is zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan woningen in Rotterdam. De bouw van 3.740 woningen in het plan Waterkant levert een bijdrage aan de regionale woningbouwopgave, en de gemeentelijke jaarlijkse bouwopgave. Waterkant (Feyenoord City) is opgenomen als sleutelproject in de regionale woningbouwafspraken.

Daarnaast wordt ook bijgedragen aan een evenwichtige opbouw van woningcategorieën in Rotterdam. Gelet op de kenmerken van de omliggende wijken is gekozen voor minimaal 40% middelduur, waarvan minimaal 50% koop. Van de 3.740 woningen die gerealiseerd worden is circa 60% betaalbaar.

4. BEHOEFTE MAATSCHAPPELIJK, CULTUREEL, SPORT, DIENSTVERLENING

In het plangebied wordt maximaal 29.000 m^2 bvo aan maatschappelijke-, cultuur- en sportvoorzieningen mogelijk gemaakt. Dit zijn voorzieningen zoals een basisschool, kinderdagverblijf, speciaal onderwijs, verpleeghuis, begeleid wonen, sport, zwembad, culturele voorzieningen en gezondheidsvoorzieningen (huisarts, tandarts, etc.). Ook wordt maximaal 4.000 m^2 bvo commerciële- en maatschappelijke dienstverlening mogelijk gemaakt, zoals bijvoorbeeld een apotheek, een kapper of schoonheidssalon.

4.1 Kwantitatieve behoefte

Ten aanzien van bepaalde basisvoorzieningen voor een wijk heeft het onderzoeksbureau Stipo kengetallen ontwikkeld (Kennisbank, Voorzieningenscan, van mensen naar meters, 2012). De kengetallen uit de voorzieningenscan stammen uit 2012, maar zijn wel de meest recente algemene kengetallen ten aanzien van benodigde voorzieningen in een buurt/wijk. Met de kengetallen kan een inschatting gemaakt worden van de behoefte aan maatschappelijke, culturele, zorg- en sport voorzieningen in een (nieuwe) buurt (tabel 4.1). Daarbij is uitgegaan van een toekomstig inwonertal van 7.106 (3.740 woningen x gemiddelde huishoudensgrootte Rotterdam 1,9). De scan is indicatief, mede omdat er nog geen inzicht is in de toekomstige leeftijdsgroepen in Waterkant.

Op basis van het te verwachten inwonertal in de nieuwe wijk kunnen er verschillende voorzieningen worden verwacht. Dit betekent niet dat al deze functies in de nieuwe buurt gerealiseerd moeten worden. Dit is een indicatie voor een passend voorzieningenaanbod berekend op basis van gemiddelden. Duidelijk is dat er behoefte is aan ruimte voor verschillende maatschappelijke, culturele, zorg- en sportvoorzieningen.

Tabel 4.1 Voorzieningenscan

functie/voorziening	gemiddeld aanbod per 1.000 inwoners in m^2	Waterkant (7.106 inwoners)
apotheek	31	220
basisonderwijs*	5.800	2.050
basisonderwijs speciaal onderwijs*	1.000	350
bibliotheek	60	430
buitenschoolse opvang*	585	210
buurthuis, dorpshuis en wijkcentrum	70	500
consultatiebureaus**	195	70
fysio- ergo- en oefentherapeuten	54	380
gymzaal	140	990
huisarts	56	400
jongerencentra***	110	80
kinderdagverblijf****	2.025	730
maatschappelijk werk	25	180
muziekschool en creativiteitscentra	10	70
peuterspeelzaal*****	2.650	950
sporthal	165	1.170
tandarts	57	410
verloskundigen******	39	60
verpleeghuis*******	1.760	1.970
verzorgingshuis*******	2.440	2.730
voortgezet onderwijs*******	5.200	3.880

zwembad	45	320
indicatie totaal		**18.150**

* per 1.000 4- tot 11-jarigen (CBS leeftijdsgroep 5-10 jaar)

** per 1.000 0-4-jarigen (CBS leeftijdsgroep 0-5 jaar)

*** per 1.000 12- tot 19-jarigen (CBS leeftijdsgroep 10-15 en 15-20 jaar)

**** per 1.000 2- en 3-jarigen (CBS leeftijdsgroep 0-5 jaar)

***** per 1.000 0 tot 3-jarigen (CBS leeftijdsgroep 0-5 jaar)

****** per 1.000 vrouwen 15-39 jaar (CBS leeftijdsgroep 15-20, 20-25 en 25-45 jaar)

******* per 1.000 65+'ers (CBS leeftijdsgroep 65-80 en 80+ jaar)

******** per 1.000 12- tot 18-jarigen (CBS leeftijdsgroep 10-15 en 15-20 jaar)

De gemeente Rotterdam heeft zelf ook een eigen model met referentiewaarden voor maatschappelijke voorzieningen. Op basis van deze rekentool wordt de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen in beeld gebracht. Uit de Referentiewaarden Maatschappelijke Voorzieningen, vastgesteld door B&W, is een behoefte van 19.771 m^2 bvo berekend (exclusief sportterrein en exclusief begeleid wonen) op basis van het maximaal aantal woningen.

Uit de indicatieve berekening volgt dat er alleen al voor de nieuwe inwoners in Waterkant behoefte is aan 18.000 a 20.000 m^2 bvo voorzieningen (exclusief sportterrein en begeleid wonen). Diverse voorzieningen hebben bovendien een buurtoverstijgende functie/wijkfunctie. Ook op de andere plots in de omgeving wordt een groot aantal woningen gerealiseerd, waardoor het aantal inwoners in het gebied fors toeneemt.

4.2 Kwalitatieve behoefte

BELEID

De kwalitatieve behoefte aan dienstverlening, maatschappelijke- culturele- en sportvoorzieningen komt voort uit gemeentelijk beleid. Zo heeft de gemeente Rotterdam ambities gesteld ten aanzien van vitale wijken.

Omgevingsvisie De veranderstad

In de omgevingsvisie De Veranderstad wordt voor vitale wijken gewerkt met verschillende perspectieven:

- Compacte stad: verlevendigen plinten van gebouwen door ruimte te bieden aan verschillende functies op de begane grond van gebouwen met een goede relatie met de straat. Ook worden steeds vaker functies gestapeld.
- Gezonde stad: ruimte voor georganiseerd en ongeorganiseerd sporten.
- Inclusieve stad: goede en betaalbare voorzieningen in de wijk in clusters of gekoppeld, ook aan openbare ruimte. Ruimte voor burgerinitiatieven aanbod van betaalbare (werk)ruimte en samenmaken, klusprojecten. Schoolomgeving als ankerpunt in de wijk met gemengde scholen op loopafstand met veilige aanloopstraten.

De gemeente streeft naar een mix van maatschappelijke, recreatieve en commerciële functies die past bij de wijk. En die alle wijkbewoners in staat stelt om op haar of zijn eigen manier mee te doen en anderen te ontmoeten. Ook wordt gestreefd naar een gezonde en levendige wijkeconomie, waar ruimte is voor buurtinitiatieven en werkgelegenheid dichtbij huis. Bij dit alles worden de bijzondere kwaliteiten en karakteristieken van de wijk (woonmilieu) en haar bewoners (leefstijlen) als uitgangspunt genomen. Voor een inclusieve wijk is het belangrijk dat dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen en je die via veilige loop- en fietsroutes kunt bereiken en dat er in alle wijken voldoende toegang tot OV of deelmobiliteit is.

Specifiek voor maatschappelijke voorzieningen stelt de gemeente in de omgevingsvisie dat het aanbod aan maatschappelijke voorzieningen vergroot moet worden, maar ook intensiever gebruikt moet worden. Zo blijven maatschappelijke voorzieningen bereikbaar voor alle Rotterdammers, wat bijdraagt aan een inclusieve stad. Bij gebiedsontwikkelingen moeten de referentiewaarden voor maatschappelijke voorzieningen worden toegepast zodat er voldoende capaciteit is. De referentiewaarden worden vroegtijdig meegenomen in projecten, zoals ook bij Waterkant is gebeurd.

Verschillende sectoren zorgen voor meer werkgelegenheid. Zo heeft de Rotterdamse economie zich verbreed met een groei van ICT-bedrijven, detailhandel, zorg, horeca, creatieve en innovatieve bedrijven.
Een belangrijke opgave voor de Rotterdamse economie is de verbreding en vernieuwing van de economie aan de hand van de transities (digitaal, circulair en energie). De ontwikkeling van een hoogwaardige diensteneconomie zorgt nu voor samenhang tussen de sectoren en een sterkere economie in het algemeen. Door de groei van het aantal inwoners, bezoekers en de dienstensector (met name consumentendiensten) kent Rotterdam nu een volwaardige, brede stedelijke economie met alle functies.

Nationaal Programma Rotterdam Zuid

Het NPRZ kent een integrale aanpak gebaseerd op drie pijlers: school, wonen, werk. Daarbij is er veel aandacht voor de snijvlakken van deze pijlers. De dimensie van sport en bewegen heeft raakvlakken met al deze drie pijlers. Sport bereikt wereldwijd miljarden mensen, arm rijk, zwart en wit. Sport is de taal die alle kinderen spreken. Wetenschappelijk onderzoek toont aan dat sport en bewegen de motor is achter sociale ontwikkeling en verbinding, stedelijke vernieuwing en lichamelijke- en geestelijke gezondheid. Sport en bewegen leiden tot betere prestaties op school, het opdoen van sociale vaardigheden en daarmee tot meer kansen op de arbeidsmarkt.

Herziene Gebiedsvisie stadionpark

Inzet is een transformatie van een gebied met een stadsranduitstraling naar een levendig stadsdeel, dat meer betekenis heeft op zowel regionaal niveau als voor de mensen uit de omliggende wijken.
Het grootste deel van de woningbouw in Feyenoord City zal in Waterkant gerealiseerd worden. Echter altijd gemengd met ander programma waarmee een gemengd stedelijk milieu ontstaat.

Het versterken van het Stadionpark als economische motor voor Zuid kan sterk bijdragen aan de doelstellingen van NPRZ, waar het gaat om werkgelegenheid en stageplekken. Met het aantrekkelijker maken van het gebied voor bezoekers, zullen ook de bestedingen in het gebied toenemen. Met het versterken van de huidige voorzieningen en toevoeging van (commerciële) sport, leisure, horeca en nieuwe bedrijvigheid zal de werkgelegenheid in het gebied toenemen.

Ambitiedocument Waterkant

De urban plaza, de centrale as en het promenadepark bieden plek voor verschillende activiteiten om elkaar te ontmoeten. Diverse voorzieningen dragen daaraan bij, zoals een buurthuis, bibliotheek, zorg en horeca.
Naast wonen en werken wordt er in Waterkant ook gezorgd, geleerd, gemaakt, gesport en gerecreëerd. Nieuwe voorzieningen moeten zowel omliggende wijken als de nieuwe mix van inwoners dienen. Denk aan onder andere een makersplace, een school, gezondheidsvoorzieningen, een buitenzwemvoorziening, indoor sporten, naast verschillende mogelijkheden voor buitensport. Ook kunnen huidige - tijdelijke - voorzieningen in de bestaande gebouwen worden meeverhuisd naar de nieuwbouw. Alle bestaande gebouwen worden gesloopt.

Visie Cultuur op Zuid

Ten aanzien van cultuurvoorzieningen heeft de gemeente een Visie Cultuur op Zuid opgesteld. Opvallend is dat het aantal culturele instellingen op Zuid en de deelname van bewoners aan cultuur lager is dan in de rest van Rotterdam of andere steden in Nederland. Dat moet meer benut worden en meer zichtbaar gemaakt worden door het versterken van de culturele programmering. Met als doel meer cultuurparticipatie, meer culturele bezoekers en een aantrekkelijker leef- en woonklimaat voor huidige én de nieuwe Zuiderlingen.

Dit wordt aangepakt door te zorgen voor nieuwe, toegankelijke en bereikbare culturele instellingen en specifieke wijkcultuur; een stevige culturele infrastructuur. Dit wordt onder andere gedaan door het ontwikkelen van fysieke culturele ruimte in de buurt (lokale infrastructuur) met als doel de afstand tot cultuur voor de bewoners op Zuid verkleinen. Op basis van een inventarisatie zijn referentiewaarden en voorzieningenplannen opgesteld voor het voorzieningenniveau op Zuid. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen voorzieningen met een meer stedelijk karakter (musea of grote stadspodia) en voorzieningen met een lokaal karakter (gebieds- of wijkfuncties). Hier is bij Waterkant rekening mee gehouden.

Uitgangspunten zijn:

- Culturele voorzieningen zijn voor Rotterdammers bereikbaar en toegankelijk en er is een toereikend aanbod in de gebieden;
- Stedelijke voorzieningen zijn verspreid over de stad en de gebieden – dus ook op Zuid;
- In de stad is voldoende culturele buitenruimte beschikbaar voor evenementen, festivals en beeldende kunst en openbare ruimte;
- In de stad is voldoende ruimte voor innovatie en (talent)ontwikkeling, in de vorm van ateliers, broedplaatsen, opnamestudio's, oefenruimten, maakplekken en presenteerruimtes voor o.a. kunstenaars, (pop)muziek en theatermakers;
- De stad heeft een fijnmazig netwerk van laagdrempelige bibliotheekvoorzieningen;
- De stad biedt iconen de ruimte om hun topniveau te behouden;
- Verschillende maatschappelijke functies worden (bij voorkeur) samengebracht op één plek;
- Maatschappelijke functies zijn goed bereikbaar en sluiten aan op ov-knooppunten in de stad.

4.3 Conclusie

De kwantitatieve behoefte aan het toevoegen van maatschappelijke-, culturele- als sportvoorzieningen en commerciële en maatschappelijke dienstverlening komt voort uit het toevoegen van ruim 3.700 woningen. Waterkant wordt een nieuw woon-werkgebied. De nieuwe inwoners in het gebied hebben behoefte aan voorzieningen, diensten en werkgelegenheid. Dit draagt bij aan een goede verzorgingsfunctie voor de nieuwe wijk.

Op basis van een indicatieve berekening van de benodigde voorzieningen in een nieuwe buurt blijkt dat op alleen al op basis van het aantal nieuwe inwoners in dit plot circa 20.000 m^2 nieuwe voorzieningen benodigd zijn (exclusief diensten, sport en begeleid wonen). Hierbij is nog geen rekening gehouden met de grote toename van het aantal inwoners in het hele gebied. De behoefte is veel groter dan alleen van de inwoners in dit deelgebied.

De noodzaak van de transformatie van dit gebied is gemotiveerd in diverse beleidsdocumenten, waaronder de Omgevingsvisie De Veranderstad, het Nationaal Programma Rotterdam Zuid, de Herziene Gebiedsvisie stadionpark en het Ambitiedocument Waterkant. Rotterdam zet in op het creëren van een aantrekkelijk stadsdeel met een grote meerwaarde voor de stad en de omliggende wijken. Hiervoor wordt een verouderd bedrijventerrein getransformeerd.

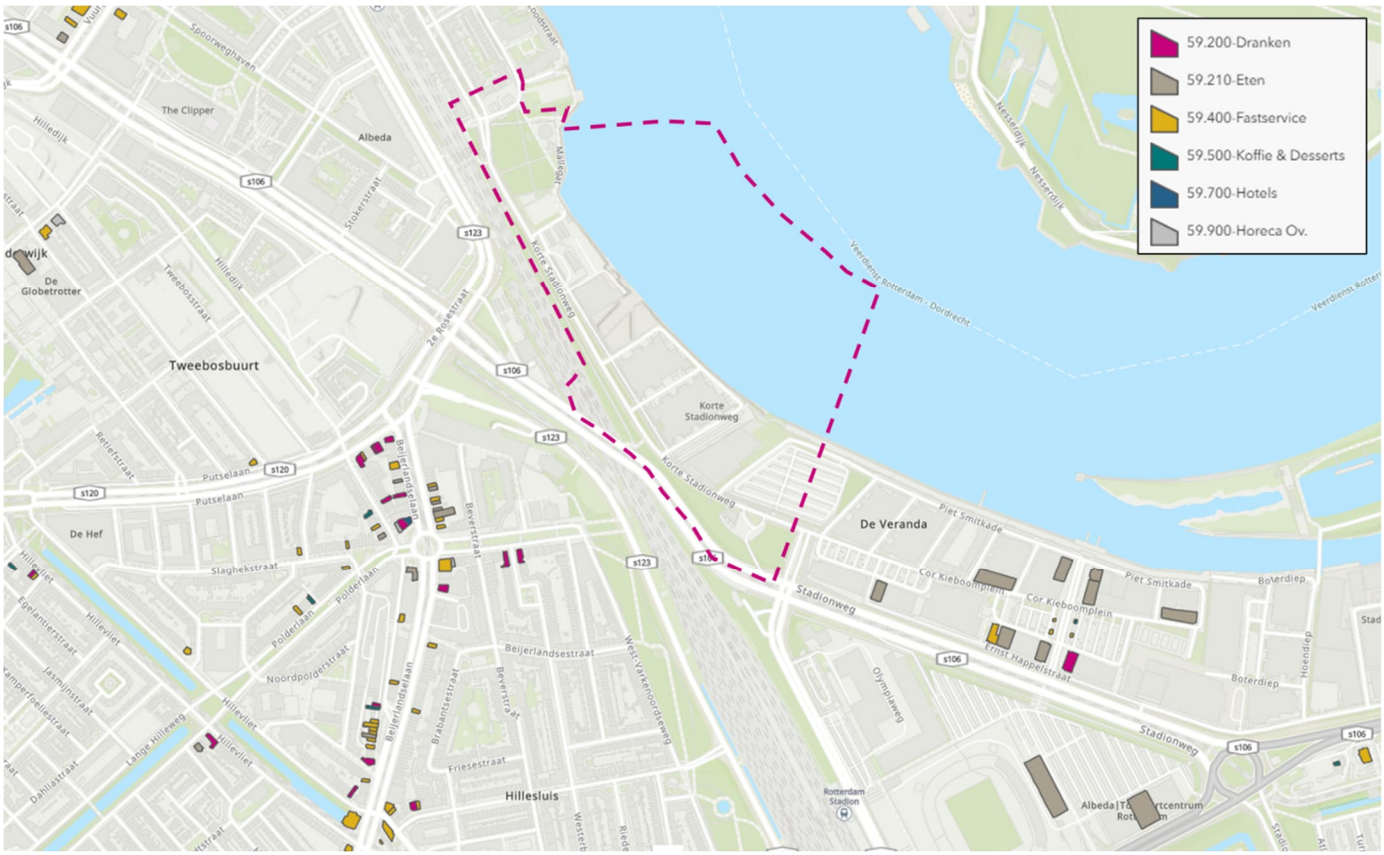
De algemene behoefte aan deze mix aan voorzieningen blijkt onder andere uit de gebiedsvisie Stadionpark en de gemeentelijke omgevingsvisie. Rotterdam zet in op het creëren van een aantrekkelijk stadsdeel met een grote meerwaarde voor de stad en de omliggende wijken. Rotterdam zet in op vitale wijken. In alle wijken wordt ingezet op een divers aanbod van woon- en werkruimte en voorzieningen die passen bij de stad. Bij een compacte stad hoort ook het verlevendigen van plinten van gebouwen, daarom wordt ruimte geboden aan verschillende functies op de begane grond met een goede relatie met de straat. Een mix aan maatschappelijke, recreatieve en commerciële functies is gewenst. In het project is rekening gehouden met de referentiewaarden voor maatschappelijke- en culturele voorzieningen.

5. BEHOEFTE HORECA

In het plangebied wordt maximaal 2.000 m^2 bvo aan horecavoorzieningen mogelijk gemaakt. Dit bestaat hoofdzakelijk uit daghoreca, zoals bijvoorbeeld cafés en restaurants. Op twee plekken is ook avond horeca mogelijk met alleen achtergrond geluid.

5.1 Kwantitatieve behoefte

In het plangebied is momenteel geen horeca aanwezig (figuur 5.1). In de directe omgeving is aan het Cor Kieboomplein een aantal grote restaurantketens gevestigd, zoals Happy Italy en De Beren. Daarnaast is aan de Beijerlandselaan verschillende, meer kleinschalige, horeca gevestigd.



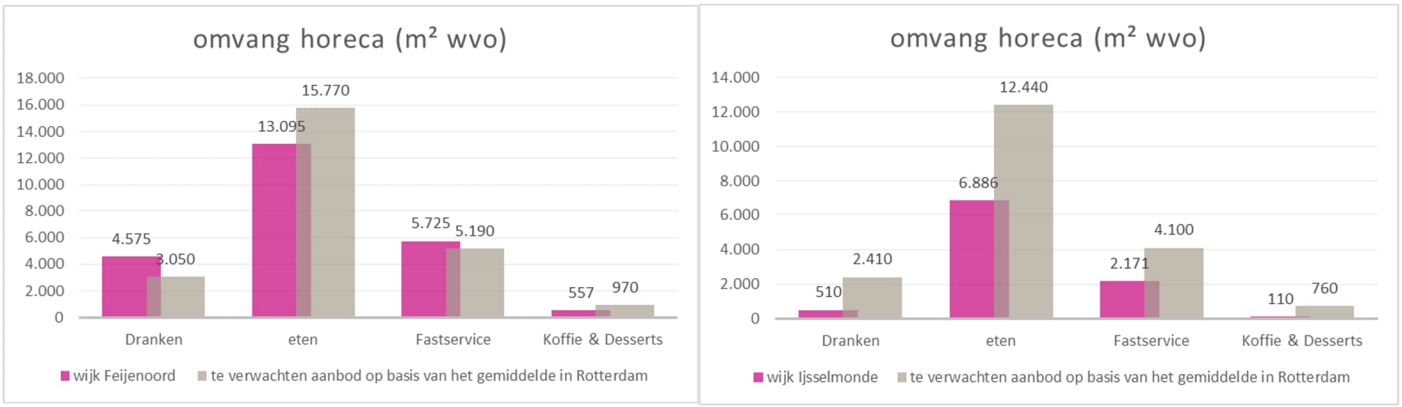
Figuur 5.1. Horecavestigingen in omgeving project 'Waterkant' (bron: Locatus, 2025)

Benchmark

Per 1.000 inwoners is in Rotterdam gemiddeld 315 m^2 wvo voor horeca aanwezig (de branches Dranken, Eten, Fastservice en Koffie & Desserts, Locatus, 2025). De ontwikkeling genereert gelet op de toename van het aantal woningen een eigen behoefte aan ondersteunende horecafuncties waaronder een café of restaurant. Door de ontwikkeling zal het aantal inwoners met ongeveer 7.100 toenemen (huishoudensgrootte van 1,9 x 3.740 woningen), waardoor alleen al vanuit de nieuwe inwoners behoefte is aan circa 2.200 m^2 wvo aan horeca. De horeca zal echter ook gebruikt worden door de andere gebruikers in het gebied, zoals de werknemers van de kantoren en overige bedrijvigheid.

De verwachting is dat de nieuwe wijk daarnaast een aantrekkingskracht heeft op bezoekers uit omliggende buurten. Waterkant ligt op de grens van de wijken Feijenoord en IJsselmonde. In figuur 5.2 is het huidige horeca-aanbod in beide wijken in beeld gebracht. Het horeca-aanbod in de wijk Feijenoord blijft iets achter bij het gemiddelde horeca-aanbod per inwoner

in Rotterdam, terwijl in IJsselmonde het aanbod in alle branches een flink stuk kleiner is. Op basis van het gemiddelde aanbod in Rotterdam wordt er in alle branches een groter aanbod verwacht, met name in de branche 'Eten'.
Toevoeging van horeca in het project Waterkant vervult niet alleen de behoefte van de nieuwe inwoners, maar draagt ook bij aan het vergroten van het aanbod voor de huidige inwoners van Feijenoord en IJsselmonde.



Figuur 5.2. Vergelijking van de omvang van horeca in de wijken Feijenoord en IJsselmonde met het gemiddelde in Rotterdam

5.2 Kwalitatieve behoefte

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Beter jaar voor de horeca in 2025 (ING, januari 2025)

De vooruitzichten voor de horeca voor 2025 zijn, met een verwachte volumegroei van 3%, gematigd positief (figuur 5.3). Dankzij een aanhoudende verbetering van de koopkracht, door hogere lonen en een lagere inflatie, geeft de consument dit jaar naar verwachting meer uit in de horeca. In 2024 werd door de meeste consumenten een pas op de plaats gemaakt qua horecabezoek. Dit kwam onder meer door de lage economische groei, een aanhoudend laag consumentenvertrouwen en nog altijd oplopende prijzen in de horeca.



Figuur 5.3. Volumeontwikkeling in de horeca (bron: ING)

Ondanks dat de cao-lonen in 2024, met gemiddeld 6,8%, harder stegen dan de inflatie, waren consumenten terughoudend met bestedingen. Zeker in de eerste helft van 2024. Dit komt onder meer door de hogere prijzen. De rem op consumentenbestedingen raakte ook de horeca, waardoor volumegroei in 2024 met 1% marginaal was. Dat consumenten het in 2024 wat rustiger aan deden blijkt ook uit de meest recente ING betaaltransactiedata. Hoewel de waarde van de pinbetalingen in eetgelegenheden, zoals restaurants en eetcafés, vorig jaar gemiddeld 7% hoger was dan in dezelfde periode een jaar eerder, kwam dit grotendeels door hogere prijzen. Het volume liet met 1,8% een beduidend lagere groei zien dan in 2023 (+4,4%).

Aandachtspunten in de horeca zijn personeelstekorten, prijsstijgingen en faillissementen. Ook in 2025 blijft de relatief hoge inflatie de horeca parten spelen en stijgen de prijzen naar verwachting gemiddeld met 5%. Dit komt met name door oplopende personeelskosten.

BELEID

De kwalitatieve behoefte aan horeca komt voort uit de ambities van de gemeente ten aanzien van levendige wijken zoals uitgewerkt in de **omgevingsvisie de Veranderstad**. Onderdeel van levendige wijken is een divers aanbod van woonruimte en verschillende voorzieningen. Een mix van maatschappelijke en commerciële functies is gewenst, waarbij functies in de plinten van gebouwen zorgen voor levendigheid op straat. Horeca is onderdeel van deze commerciële functies in de plint. Daarnaast vervult horeca ook een ontmoetingsfunctie voor inwoners uit de wijk. Dit draagt bij aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid voor inwoners, bezoekers en werknemers in de nieuwe buurt. Dit wordt ook benadrukt in het **Ambitiedocument Waterkant**. De ontwikkeling van verschillende voorzieningen, zoals horeca, dragen bij aan plekken om elkaar te ontmoeten.
Een publiekstrekker in Waterkant met regionale of landelijke aantrekkingskracht kan leiden tot extra behoefte aan horeca. Zo'n publiekstrekker wordt niet direct voorzien, maar zou kunnen landen in Waterkant gezien de aantrekkelijkheid van de plek aan de rivier en nabij een station. Dat zou aanleiding kunnen zijn om meer horeca mogelijk te maken.

5.3 Conclusie

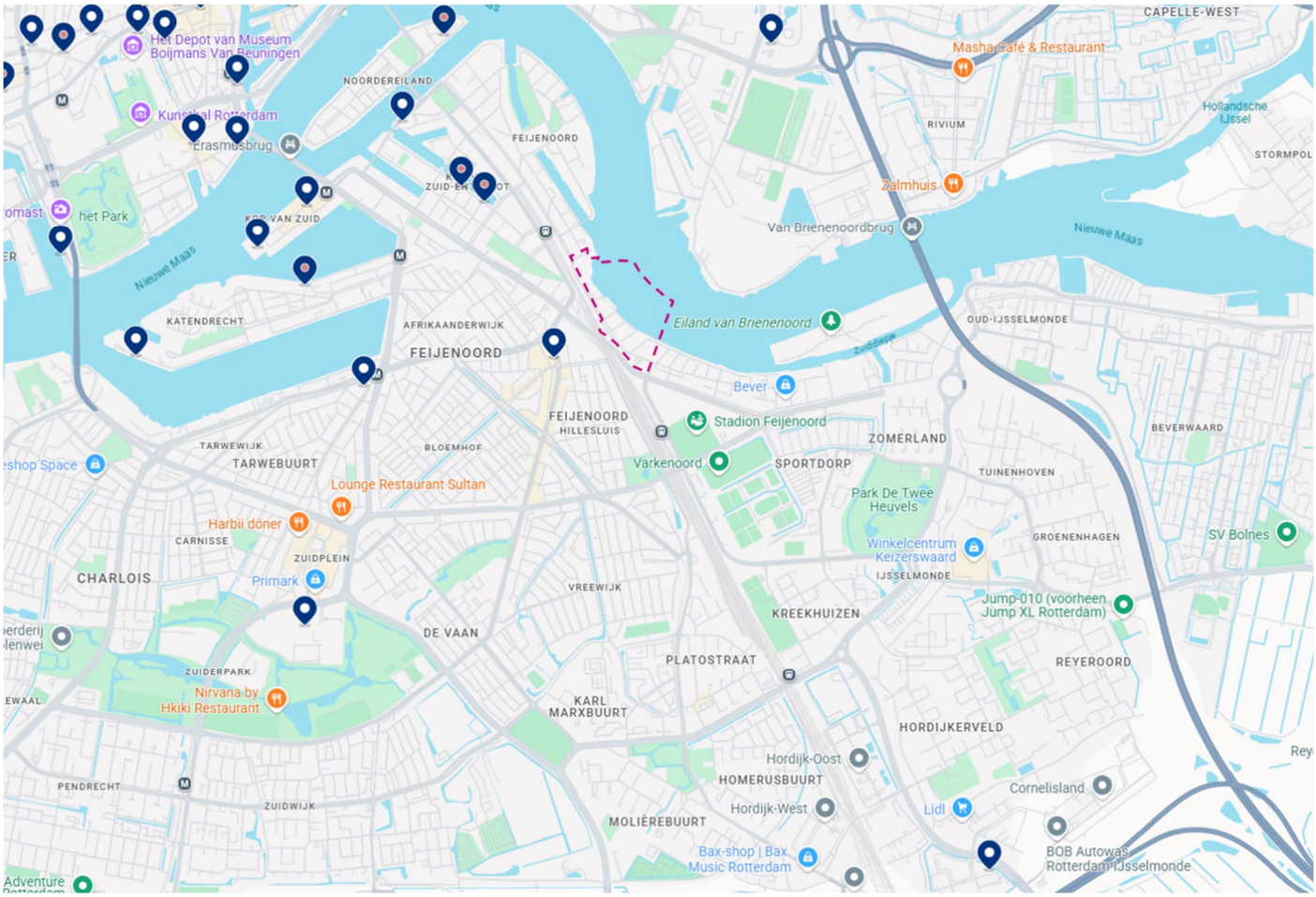
Er is zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan horeca. De ontwikkeling van woningen genereert draagvlak voor toevoeging van horeca als gevolg van de toename van het aantal inwoners in de buurt. Bovendien blijft het huidige horeca-aanbod in de omgeving achter bij het gemiddelde in Rotterdam. Toevoeging van horeca in Waterkant kan bijdragen aan het op peil brengen van de horecagelegenheden in Feijenoord en IJsselmonde. Daarnaast zorgt horeca voor een ontmoetingsplek in de buurt en draagt het bij aan een levendige wijk door een mix aan functies.

6. BEHOEFTE HOTEL MET CONFERENTIERUIMTE

In het plangebied wordt maximaal 6.000 m^2 bvo mogelijk gemaakt voor een hotel van 200 kamers, met daarbij behorende conferentieruimtes.

6.1 Kwantitatieve behoefte

In het plangebied zijn momenteel geen hotels aanwezig. Ook in de nabije omgeving is het aantal hotels beperkt. Ten opzichte van het centrum en Kop van Zuid zijn er in Feijenoord en IJsselmonde weinig hotels (figuur 6.1). Het dichtstbijzijnde hotel is het Flex-in aan de Beijerlandselaan, een kleinschalig en verouderd hotel.

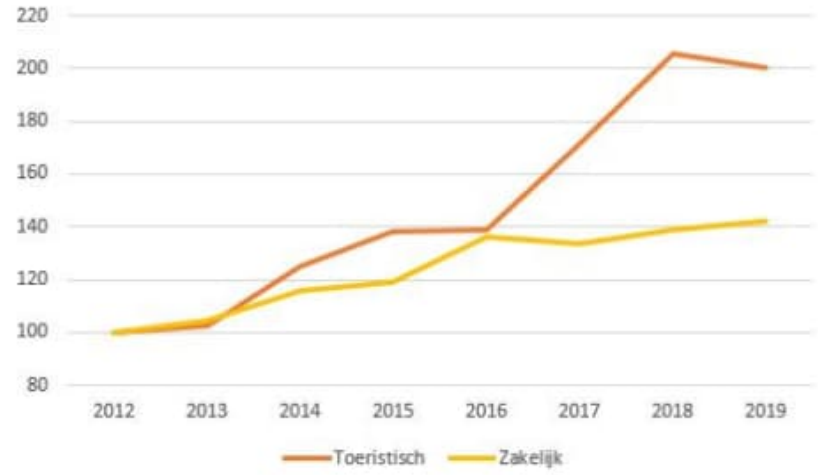


Figuur 6.1. Huidig aanbod hotels in omgeving 'Waterkant' (bron: booking.com)

Hotelmarkt in cijfers (2020)

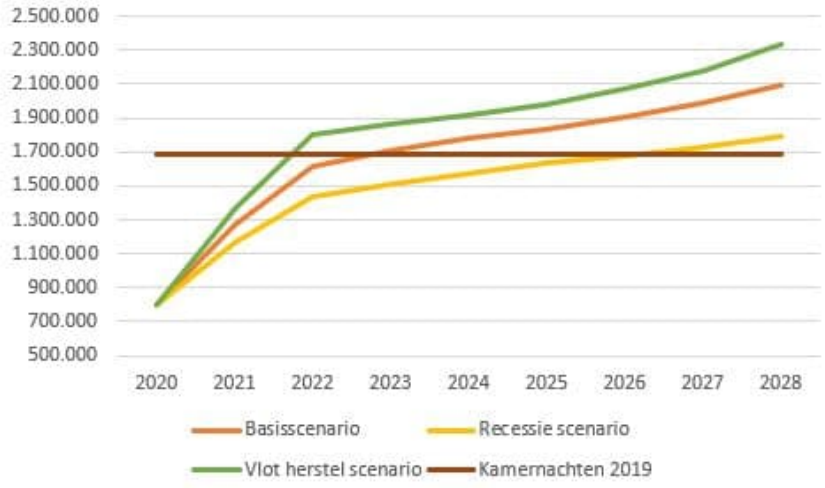
Als bijlage bij het Rotterdams hotelbeleid is het onderzoek 'hotelmarkt in cijfers' uit 2020 opgenomen. Hierin is in beeld gebracht hoe de hotelmarkt functioneert en wat de verwachting is ten aanzien van de toekomstige vraag naar hotels.

De vraag naar hotels heeft zich in Rotterdam zeer voorspoedig ontwikkeld sinds 2012 (figuur 6.2). De groeiende vraag naar verblijfsaccommodaties komt vooral voort uit de groeiende toeristische markt. In 2019, ten opzichte van 2017, groeide het totale aantal persoonsovernachtingen met 12%. Het aantal toeristische overnachtingen groeide met 17%, het aantal zakelijke overnachtingen met 7%. Dit heeft tot gevolg dat vanaf 2018 de toeristische vraag, uitgedrukt in persoonsovernachtingen, groter is dan de zakelijke vraag. De sterke groei van de toeristische vraag heeft zich vooral ingezet vanaf 2016. In de periode 2012-2016 liepen de toeristische en zakelijke groei ongeveer gelijk op.



Figuur 6.2. Ontwikkeling marktsegmentatie in aantal persoonsovernachtingen (index, 2012=100; bron CBS, bewerking ZKA)

Voor de verwachte toekomstige vraag is in de berekening uitgegaan van drie scenario's: basis, vlot herstel en recessie (figuur 6.3). De ontwikkeling kent voor ieder scenario een patroon van 1) een (zeer) sterke daling, 2) een periode van herstel en 3) uiteindelijk gevolgd door een periode van groei. Dit verloop is voor ieder scenario anders en wordt mede bepaald door verschillende prognoses voor de ontwikkeling van de toeristische, de zakelijke en de MICE-markt. In het basisscenario is er tot en met 2028 ruimte voor 8.500 kamers, in het vlot herstel scenario 9.500 kamers en in het recessie scenario 7.250 kamers.



Figuur 6.3. Geprognotiseerde groei kamernachten tot en met 2028

6.2 Kwalitatieve behoefte

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Toerisme in Nederland blijft groeien (CBRE Research, 2025)

Na het recordaantal toeristische overnachtingen in Nederland in 2023 is dit record in 2024 verder aangescherpt. Vanaf januari tot en met november steeg het aantal toeristische overnachtingen in Nederland met meer dan 4% ten opzichte van 2023. Het aantal overnachtingen van binnenlandse toeristen nam met 5% toe, terwijl buitenlandse toeristen met ruim 3% stegen.

De sterke stijging van het toerisme in Nederland bood hotels in 2023 de mogelijkheid om zowel vaste als variabele kosten door te berekenen in de kamerprijzen. In 2024 is deze rek echter duidelijk uitgeput; de gemiddelde kamerprijs daalde met

bijna 2%, ondanks een lichte stijging van de gemiddelde bezettingsgraad van 71,6% naar 72,6%. Hiermee presteert de Nederlandse hotelsector relatief goed in Europees verband, waar de gemiddelde bezettingsgraad in 2024 op 68,7% ligt.

Toch is de opbrengst per beschikbare kamer (RevPAR) in 2024 met 0,4% gedaald. Dit kwam voornamelijk door de 11% stijging van de loonkosten in de horecasector in 2024, die grotendeels het gevolg was van een schaarste aan personeel. Bovendien blijven hogere energiekosten een risico voor hotelexploitanten, gezien hun grote energieverbruik. Effectief kostenbeheer was daarom in 2024 cruciaal. Voor 2025 lijken de grootste kostenstijging achter de rug, met een dalende inflatie en normaliserende loonstijgingen in het verschiet. Vooruitzichten op een verdere toename in de bezettingsgraad en de verwachting van stijgende kamerprijzen zullen de exploitatie in 2025 naar verwachting verbeteren.

De voorgenomen btw-verhoging van het kabinet van 9% naar 21% op hotelovernachtingen, die mogelijk op 1 januari 2026 ingaat, creëert enige onzekerheid over de omzetontwikkeling van Nederlandse hotels op middellange termijn. Het is onduidelijk of exploitanten deze verhoging volledig kunnen doorberekenen aan hun gasten, gezien de prijsgevoeligheid van hotels.

Sterke ontwikkeling van de hotelsector in secundaire steden (ABN AMRO/Horwath HTL, 2024)

Rotterdam is in de ranking een plaats gedaald en is nu de 3^{e} hotelstad van Nederland. De hotelmarkt van Rotterdam is goed hersteld van de coronacrisis. Rotterdam profiteerde hierbij van de omslag die het voor de coronacrisis had gemaakt, van bijna puur zakelijke hotelmarkt naar aantrekkelijk toeristisch product. Rotterdam scoort onder meer goed op sociaal/cultureel gebied zoals kwaliteitsrestaurants, nachtcultuur en horeca.

BELEID

Hotelbeleid Rotterdam: wakker worden in een wereldstad (2024)

'Goede groei' is de centrale opgave waar Rotterdam met de omgevingsvisie op inzet. In de Visie Toerisme (2020), het Horecabeleid en de Horecagebiedsplannen ligt niet voor niets nadruk op een goede balans tussen rust en reuring. In navolging hiervan, en vanwege de veranderingen in de maatschappij, is de ontwikkeling van beleid voor de hotelsector óók in deze tijd van onzekerheid belangrijk voor de stad. Een passend hotelaanbod dat bijdraagt aan de economische en toeristische uitdagingen voor de stad, vraagt om concrete ambities en sturing. Juist daarom is het nu voor de hotelsector in Rotterdam belangrijk dat de balans tussen rust en reuring centraal wordt gesteld en dat kansen worden benut om de uniciteit van gebieden in de stad te etaleren.

Het hotelbeleid kent vier ambities:

- Een gecontroleerde groei van de hotelsector verspreid over de stad. De focus verschuift van de Binnenstad naar andere delen van de stad. Hotelontwikkelingen in de Binnenstad zijn onder voorwaarden (rond Centraal station, Coolsingel, Blaak) alleen nog wenselijk in het gedefinieerde business district en het Rijnhavenkwartier.
- Spreiding van hotels en vestiging van specifieke typen hotels passen bij het karakter van de omgeving. In 2030 is het aantal hotels in en buiten de binnenstad meer met elkaar in balans.
- Nieuwe hotels dragen bij aan de ambities van Rotterdam.
- Aan nieuwe initiatieven wordt pas medewerking verleend als aangetoond is dat er sprake is van draagvlak (economisch en maatschappelijk) en daarmee aannemelijk is dat de impact op gebieden aanvaardbaar is.

Een nieuw hotel is kansrijk als de locatie positief scoort op de volgende onderdelen:

- Is de locatie onderdeel van een gebied zoals opgenomen in de Strategische Verkenning Verstedelijking voor Rotterdam?
- Is de locatie gelegen in een aangewezen business district?
- Is de locatie, afhankelijk van het type hotel, goed bereikbaar (voornamelijk) met hoogwaardig openbaar vervoer?
- Past het hoteltype in de (woon)omgeving? Sluit het goed aan op de buitenruimte? Is er een (openbaar toegankelijke) horecavoorziening?
- Is de locatie gelegen in een zone met recreatief perspectief?

6.3 Conclusie

Het toerisme neemt toe in Nederland, dit biedt perspectief voor de hotelbranche. Het aantal toeristische overnachtingen is in 2024 verder gestegen. Na de coronacrisis is de hotelsector goed hersteld. De bezettingsgraad en kamerprijzen zijn de afgelopen jaren gestegen. Rotterdam heeft de afgelopen jaren een omslag gemaakt van een bijna puur zakelijke markt naar een aantrekkelijke toeristische markt. De verwachting is dat er tot 2028 in Rotterdam vraag is naar 7.250 tot 9.500 kamers.

De ontwikkeling van een hotel in Waterkant sluit aan bij het gemeentelijk beleid van een goede spreiding van hotels over de stad. Toevoegen van een hotel in Zuid draagt bij aan een betere balans tussen hotels in het centrum en ten zuiden van de Maas. De ontwikkeling sluit aan op de voorwaarden voor een kansrijke ontwikkeling:

- De locatie is opgenomen in de Strategische Verkenning Verstedelijking, als onderdeel van Feyenoord City.
- De locatie is onderdeel van een ‘stedelijke knoop’.
- De locatie is goed bereikbaar met openbaar vervoer, tramhaltes en het huidige en nieuwe treinstation liggen dichtbij.
- Conform de ‘Beleidskaart Ontwikkeling Hotelvestiging’ zijn hoteltypes A, E en F toegestaan, respectievelijk een klein-schalig hotel, short stay en appartementenhotel of (pod)hostel.

7. BEHOEFTE KANTOREN

In het plangebied wordt maximaal 4.000 m^2 bvo aan kantoorfuncties mogelijk gemaakt. De maximale omvang per vestiging is 1.000 m^2 bvo en er worden maximaal vijf vestigingen mogelijk gemaakt. Dit is bedoeld om kleinschalige werkruimtes te verhuren.

7.1 Kwantitatieve behoefte

Behoefteraming kantoren Zuid-Holland (mei 2023)

In het kader van de kantorenvisie is de behoefte aan kantoren in de provincie Zuid-Holland geactualiseerd en nader uitgewerkt. Hierin wordt geconcludeerd dat de kantorenmarkt zich van een ruimte markt met kwantitatief overaanbod heeft bewogen naar een krappe markt met kwalitatieve schaarste. Daarnaast voldoet de kwaliteit niet altijd aan de (toekomstige) vraag. Geconcludeerd dat uitbreiding plaats dient te vinden zodat de toenemende vraag naar kantoorruimte beantwoord kan worden en niet meteen leidt tot zeer krappe marktomstandigheden. De nieuw toe te voegen voorraad dient gebouwd te worden op de meest hoogwaardige locaties (locaties met een hoog voorzieningenniveau, hoge stedelijke dichtheid, functiemenging en goede (OV/intercity)bereikbaarheid), zodat deze voorraad voldoet aan de wens van de brede gebruikersgroep.

Voor de Rotterdamse Regio geldt dat om de verwachte stijgende opname van 161.700 m² in 2030 te kunnen beantwoorden zonder dat het leegstandspercentage onder de model-leegstand terecht komt, zowel uitbreiding als (gedeeltelijke) vervanging van de voorraad plaats dient te vinden. In 2030 kent de Rotterdamse regio een uitbreidingsvraag tussen de 78.900 en 110.900 m² en een vervangingsvraag van maximaal 329.700 m². Waar de uitbreidingsvraag leidt tot een groei van de voorraad, zal de (gedeeltelijke) vervanging ervoor zorgen dat de voorraad een gezondere kwaliteitsmix omvat waardoor ingespeeld wordt op toenemende (kwalitatief hoogwaardige) opname van de sterk vertegenwoordigde kantoorhoudende sectoren, terwijl ook rekening wordt gehouden met sectoren in de regio met een andere ruimtebehoefte.

De uitbreidingsvraag komt voor het grootste deel van de gemeente Rotterdam: uitbreidingsvraag van 76.100 - 100.400 m^2.

7.2 Kwalitatieve behoefte

BELEID

Nota kantoren gemeente Rotterdam (2019)

De ruimte om de groei van de stad te accommoderen wordt steeds schaarser. Dit geldt ook voor kantoorruimte, al is het kantorenaanbod nog groter dan in andere grote steden. Dankzij een succesvolle transformatieaanpak en toenemende vraag is het aanbod bijna gehalveerd. En deze trend zal doorzetten omdat het bij de gemeente bekende planaanbod voorziet in een krimp van de voorraad van 277.000 m² in de periode tot 2023. Dit betekent dat als op korte termijn geen nieuwe (harde) plannen voor nieuwbouw worden gerealiseerd, er op stedelijk niveau sprake zal zijn van schaarste. Zeker omdat ook de toenemende vraag tot een invulling van het bestaande aanbod leidt. Om de groei van de stad in goede banen te leiden en tegemoet te komen aan de veranderende eisen van bedrijven, bewoners, bezoekers en investeerders is nieuwbouw, transformatie en herontwikkeling een must. Demografische trends, klimaatverandering en diverse technologische ontwikkelingen (o.a. digitalisering en robotisering) zorgen ervoor dat een belangrijk deel van de bestaande ruimte in Rotterdam zal moeten worden geïntensiveerd. Dit vergt ook aanpassingen aan de gebouwen in deze gebieden: sloop en nieuwbouw of herontwikkeling. De kantorennota geeft kaders voor de ruimtelijke inpassing van kantoren.

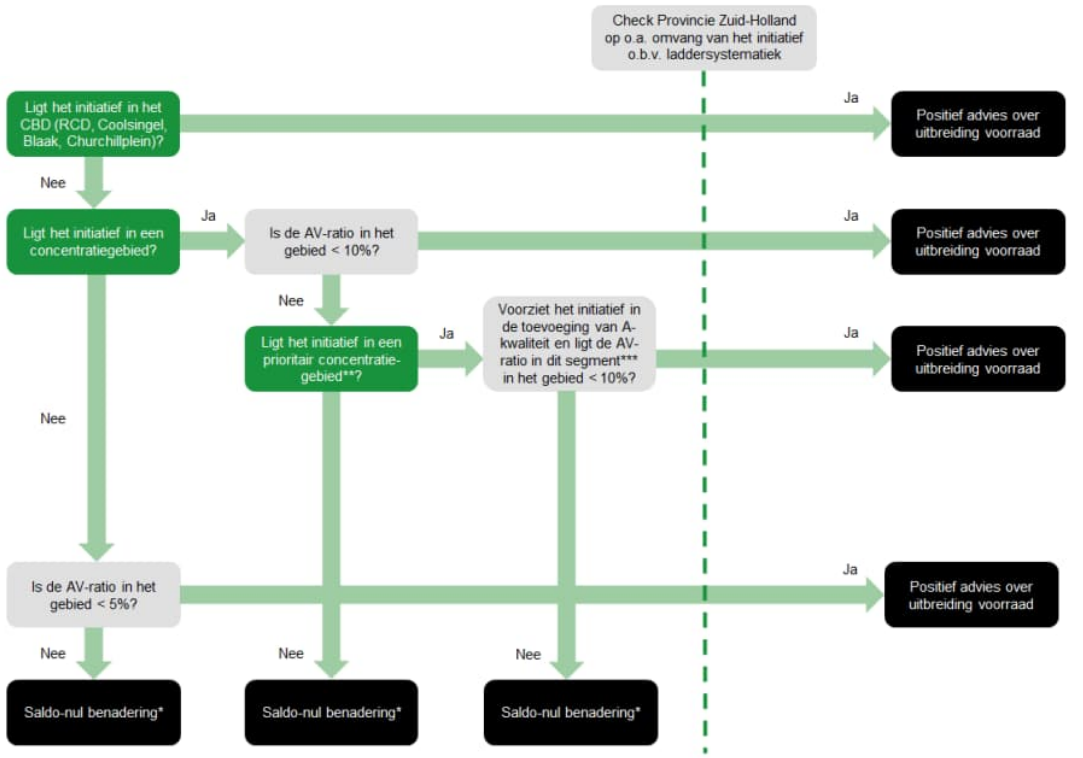
De doelstelling van de kantorennota is om in de periode tot 2030 richting te geven aan de ontwikkeling van de Rotterdamse kantorenmarkt, met als bovenliggende doelen:

1. Het optimaal faciliteren van de (nieuwe) economie in gebieden en in vastgoed;
2. Een goede balans tussen vraag en aanbod van kantoorruimte op stedelijk en gebiedsniveau;

3. Een verduurzaming van de kantorenvoorraad en -omgeving.

Om de groei en transitie bij te benen, is het belangrijk dat er in Rotterdam – op de juiste locaties – voldoende initiatieven voor nieuwbouw en upgrading worden ontplooid. Het Rotterdamse kantorenbeleid gaat uit van een gebiedsgerichte aanpak. Speciale status heeft het Central Business District (CBD) dat in lijn met de provinciale en regionale kantorenstrategie als toplocatie zal worden versterkt.1 De andere 5 prioritaire gebieden zijn Overige Binnenstad (o.a. Scheepvaartkwartier, Westblaak en Boompjes), Kop van Zuid, Hart van Zuid, Brainparken (incl. EUR-campus) en Alexandrium (incl. M. Meesweg). Hiernaast zijn er “andere concentratiegebieden” die specifieke doelgroepen en niches faciliteren. Het betreft hier het Erasmus Medisch Centrum, Rotterdam Makers District, Port City, Rotterdam The Hague Airport en Feijenoord City.

Om initiatiefnemers te helpen bij de wettelijk verplichte onderbouwing van de behoefte aan nieuwbouw, is de Rotterdamse ladder voor een toekomstbestendige kantorenvoorraad ontwikkeld (figuur 7.1). Deze ladder geeft snel inzicht in de markttechnische haalbaarheid van nieuwbouw en borgt op stedelijk en gebiedsniveau een goede balans tussen vraag en aanbod. Het gebied is geen concentratiegebied, maar de AV-ratio is kleiner dan 5%.



* Een plan voor nieuwbouw wordt alleen positief beoordeeld als het gepaard gaat met een plan voor onttrekking van tenminste dezelfde omvang in hetzelfde gebied
** Als prioritaire concentratiegebieden zijn aangemerkt: Alexandrium (incl. Marten Meesweg), Overig centrum, Kop van Zuid, EUR Campus + Brainpark en Hart van Zuid
*** De kwaliteitssegmenten worden intersubjectief door de grootste makelaars in Rotterdam beoordeeld. In deze beoordeling – die jaarlijks wordt uitgevoerd – worden de kantoorpanden in de prioritaire concentratiegebieden gecategoriseerd naar A-, B- en C-kwaliteit.

Figuur 7.1. Kantorenladder

7.3 Conclusie

In de gemeente Rotterdam is behoefte aan uitbreiding van het kantorenaanbod. Tot 2030 is er een uitbreidingsvraag van tussen de 76.100 en 100.400 m^2. De beoogde ontwikkeling ligt echter niet in een aangewezen kantorengebied. Gezien de behoefte aan werkgelegenheid in woongebieden, is ervoor gekozen om maximaal 5 kleinschalige kantoorvestigingen mogelijk te maken.

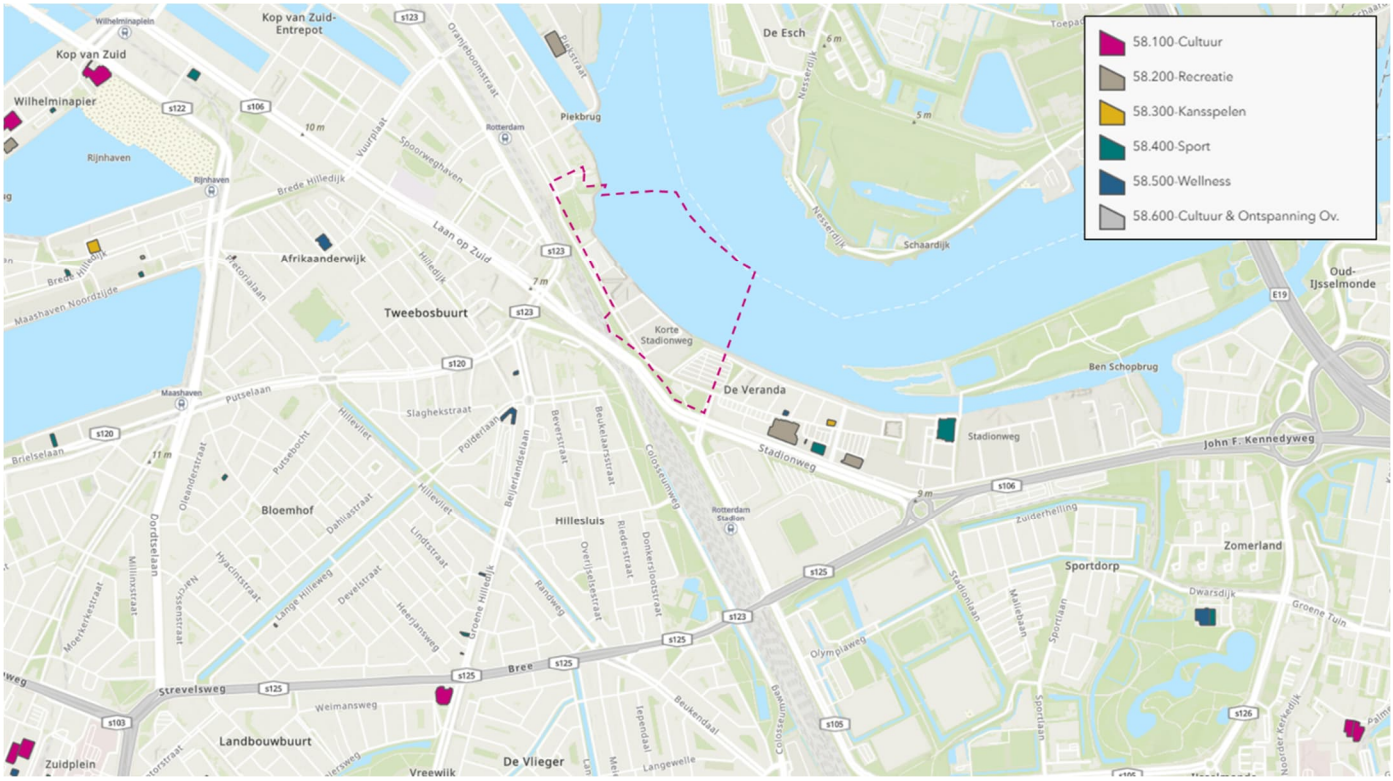
8. BEHOEFTE LEISURE

In het plangebied wordt maximaal 13.000 m^2 bvo aan leisurevoorzieningen mogelijk gemaakt. Dit kunnen zijn een sportschool, speelfabriek, spa, wellness, urban sports, etc. Er wordt geen bioscoop mogelijk gemaakt.

8.1 Kwantitatieve behoefte

In het plangebied is een aantal leisurefuncties gevestigd, namelijk de Speelfabriek, een speelwerkplaats voor kinderen, een padelbaan, en ateliers. Voor deze bestaande aanbieders in het plangebied wordt gekeken of en, zo ja, hoe deze in de nieuwe plannen ingepast kunnen worden.

Op het naastgelegen Cor Kieboomplein is een aantal grootschalige leisurefuncties te vinden (figuur 8.1), een bioscoop, een eventcenter met verschillende activiteiten zoals minigolf of karten, en een sportschool. Andere sportscholen zijn op 1 kilometer of verder te bereiken. De leisurevoorzieningen in Waterkant zijn een aanvulling op het aanbod op het Cor Kieboomplein.



Figuur 8.1. Huidig aanbod aan ‘cultuur en ontspanning’ (bron: Locatus, 2025)

8.2 Kwalitatieve behoefte

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Platform Vrijetijdskennis: Vrijetijdstrends voor 2023, 2024 en 2025

Het vrijetijdsgedrag van de Nederlander wordt met name beïnvloed door de inflatie. Het is opvallend dat consumenten nog steeds veel geld uitgeven aan leisure, maar zij letten wel op hun budget. Toerisme en recreatie helpen mensen ‘te genieten van het nu’. Door de diverse onverwachte crisissen van de afgelopen twee jaar leven mensen met ‘Carpe Diem” motto. Het live ontmoeten van mensen maar ook hosts wordt steeds belangrijker. Zeker nu door personeelstekorten veel processen geautomatiseerd worden.

Vrije tijd lijkt een steeds belangrijker onderdeel van ons leven te zijn. Het aanbod van concepten en producten groeit daarom nog steeds. Door het flex-/ parttime-werken genieten consumenten ook méér van deze tijd. De groei in aanbod komt van bijvoorbeeld steeds meer Family Entertainment Centers en door investeringen in attractieparken en dierentuinen, en door meer evenementen.

De Nederlander is in 2025 steeds meer op zoek naar ontsnapping uit het dagelijkse leven. Men wil letterlijk even uitloggen uit de hectiek en problemen in de huidige samenleving. Ook lijkt onze maatschappij steeds sneller te worden en lijkt rust/ontspanning meer waarde te krijgen. Vrijetijdsactiviteiten die mensen echt onderdompelen in een andere wereld zijn daardoor populair. Denk hierbij aan attractieparken en dierentuinen maar ook bioscopen en Family Entertainment Centra. Ook de horeca blijft hiervan profiteren, de consument besteedt nog steeds geld aan 'uit eten'.

Sectorale trends Sport en Bewegen (SBB Trendrapport Zorg, Welzijn en Sport)

1. **Groeiende maatschappelijke rol van sport:** De sport en bewegen branche raakt steeds intensiever verbonden met andere domeinen. Met gezondheidszorg maar ook participatie en leefbaarheid. Ook die verbinding met cultuur is iets wat meer en meer in beeld komt. De verbinding met beleidssectoren wordt intensiever en breder. Sport wordt vaker ingezet als middel voor het bevorderen van bijvoorbeeld gezondheidszorg of participatie.
2. **Meer diversiteit in sport:** Het sportlandschap verandert. De aantallen sporters, het aantal verschillende sporten, sportaanbieders en de manier van sporten zijn anders dan 20 jaar geleden. Mensen nemen minder genoegen met een massaproduct, ook binnen de sport verwachten mensen dat het aanbod zo nauw mogelijk aansluit op hun voorkeuren.
3. **De veranderende sporter:** Mensen gaan steeds meer 'ongeorganiseerd' sporten en er is een toename in sporten die mensen zelf gemakkelijk alleen kunnen ondernemen op het moment dat het hen uitkomt. De afgelopen jaren is een groei waarneembaar in sportdeelname van fitness en duursporten. De sporter stelt steeds meer en andere eisen aan het sportaanbod.
4. **Knowledge-based sporten:** De sportbranche en de gezondheidszorg groeien steeds dichter bij elkaar. Doordat de zorgvraag verder stijgt is er ook steeds meer behoefte aan 'knowledge-based' sporten. Dat betekent dat er voorafgaand wetenschappelijk onderzoek is uitgevoerd naar welke bewegingen of behandelplannen het beste aanslaan bij bepaalde diagnoses.
5. **Digitalisering:** Digitale technologie oefent steeds meer invloed uit op de sportbranche. De grens tussen offline en online sport begint steeds meer te vervagen. Er is een behoefte om steeds meer kennis te vergaren over hoe mensen bewegen (bijvoorbeeld via smartwatches).

Toenemende populariteit gezondheid en wellness

De gezondheids- en wellnessbranche beleeft een enorme groei, aangewakkerd door millennials die steeds meer investeren in hun gezondheid en welzijn. Deze bewuste consumenten vragen niet alleen naar de nieuwste trends, maar willen ook wetenschappelijk onderbouwde bevestigingen van hun keuzes. Deze trend wordt verder aangedreven door de toenemende interesse in preventieve gezondheidszorg, biologische producten, duurzaamheid en op maat gemaakte fitnessprogramma's[1].

Toename populariteit urban sports[2]

Urban sport is het stadium van een hype allang voorbij. De populariteit is overal zichtbaar en groeit snel, niet alleen binnen de jongerencultuur maar vooral ook daarbuiten. Die snelle groei begon in coronatijd: vrije tijd werd grotendeels besteed buiten de deur, maar niet aan georganiseerde volkssporten. Het was alsof mensen van alle leeftijden gingen buitenspelen zoals kinderen dat doen. Men ging op zoek naar een individueel (of in klein groepsverband) te beoefenen sport die bij ze past. Het resultaat van zo'n zoektocht werd al snel één van de vele urban sports. De toegankelijkheid van urban sport is: overal te beoefenen, geheel op eigen gelegenheid en goedkoop of gratis.

[1] https://business.virtuagym.com/nl/blog/de-belangrijkste-trends-op-het-gebied-van-gezondheid-en-wellness/
[2] https://www.leisurelands.nl/nl/blogs/welke-urban-sport-past-bij-jou

Toen de coronamaatregelen minder streng werden, en de populariteit van urban sport niet minder werd, werd duidelijk dat urban sport de jongerencultuur overstijgt. Urban sport is bij iedereen populair geworden. Inmiddels worden urban sports beoefend door sporters van alle leeftijden en niveaus.
Dat sluit aan bij twee maatschappelijke trends: toenemende aandacht voor gezondheid en individualisering van sportieve activiteiten. Mensen zijn zich steeds meer bewust van de fysieke én mentale voordelen van beweging. Dat kan zorgen voor extra motivatie! Helaas is er een aantal mogelijke drempels om te bewegen. De hoogste drempels ontstaan doordat sporten tijd en geld kost. Die drempels worden verlaagd door de toegankelijkheid van urban sports: gratis en in de buurt. Urban sports is laagdrempelig en kan daarom bijdragen aan het 'in beweging krijgen ' van jongeren op Zuid. Het betreft dus niet alleen sport maar ook maatschappelijke ontwikkeling van een doelgroep die anders moeilijk bereikt wordt.

BELEID

Ook de kwalitatieve behoefte aan leisure komt voort uit de ambities van de gemeente ten aanzien van levendige wijken zoals uitgewerkt in de **omgevingsvisie de Veranderstad**. Onderdeel van levendige wijken is een divers aanbod van woonruimte en verschillende voorzieningen. Een mix van maatschappelijke en commerciële functies is gewenst, waarbij functies in de plinten van gebouwen zorgen voor levendigheid op straat.

Voorzieningen zoals sportfaciliteiten, culturele activiteiten, wellness of urban sports vervullen zowel een fysieke als sociale functie. Het is een plek voor beweging, elkaar ontmoeten en nieuwe dingen leren. Een mix aan functies draagt bij aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de wijk.

In het Ambitiedocument Waterkant komt deze sociale functie ook terug. Niet alleen is er de ambitie voor een gemixt en divers voorzieningenaanbod, maar moet ook een ‘place to be’ gecreëerd worden, waarbij het een prettige plek is om te wonen en verblijven.

- Urban sports en street culture zijn een belangrijk en essentieel onderdeel van de gebiedsontwikkeling Waterkant. Rotterdam Zuid is dé plek voor urban sports en street culture en Waterkant gaat dat verder versterken door veel ruimte hiervoor te bieden. Er zijn nu al plekken waar urban sport communities bij elkaar komen in het gebied en samen activiteiten organiseren voor de stad. Dit wordt voortgezet zodat Waterkant een centrale plek kan zijn voor activiteiten zoals hip hop, spoken word, parkour, skate, straatvoetbal, 3x3 basketbal, (kleine) concerten, evenementen en een kinderprogramma.
- Naast wonen en werken wordt er in Waterkant ook gezorgd, geleerd, gemaakt, gesport en gerecreëerd. Nieuwe voorzieningen moeten zowel omliggende wijken als de nieuwe mix van inwoners dienen. Denk aan onder andere een makersplace, een school, gezondheidsvoorzieningen, een buitenzwemvoorziening, indoor sporten, naast verschillende mogelijkheden voor buitensport. Ook worden de huidige – tijdelijke - voorzieningen in de bestaande gebouwen op de locatie zo goed mogelijk geïntegreerd in het nieuwe plan.

8.3 Conclusie

Om van het woon-werkgebied Waterkant ook een vitale en levendige wijk te maken, maken leisurevoorzieningen deel uit van het programma. Een mix aan functies zorgt voor levendigheid op straat. Dat is de ambitie van de gemeente Rotterdam in haar wijken. Voor diverse bestaande aanbieders in het plangebied wordt gekeken hoe deze in de nieuwe plannen ingepast kunnen worden. Toevoeging van leisurevoorzieningen sluit aan bij de functie die het Cor Kieboomplein al heeft met verschillende leisure-en sportfuncties. Van die aantrekkingskracht kan gebruik gemaakt worden. Bovendien speelt het in op verschillende trends in Nederland, zoals de groter wordende interesse in gezondheid, sport en ontspanning.

9. CONCLUSIE

Er is in Rotterdam sprake van een grote woningbehoefte. Hieraan wordt invulling gegeven door het mogelijk maken van een aantrekkelijke nieuwe wijk voor wonen, werken en recreëren. Uit de ladderonderbouwing volgt dat er behoefte is aan woningen in combinatie met een breed palet aan voorzieningen.