

# WATERKANT

## FEYENOORD CITY

Consultatiedocument

Maart 2023



OMA

LO  
LA

EFFEKT

## Inleiding

Voor u ligt het consultatiedocument voor Waterkant Feyenoord City. Waterkant is het deelgebied van Feyenoord City aan de Maas waar eerder onder andere een nieuw stadion voor Feyenoord was gepland. Nu een nieuw stadion op deze locatie niet meer aan de orde is, geeft dit aanleiding om de mogelijkheden voor een andere invulling van deze plek te verkennen. Onder aansturing van de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas en het gemeentelijk projectteam Stadionpark hebben EFFEKT, OMA en LOLA deze ruimtelijke verkenning naar de Waterkant uitgevoerd.

Dit document schetst een inspirerende visie om van Waterkant een unieke buurt te maken met een hoogstedelijk milieu, waarbij optimaal gebruik wordt gemaakt van de kwaliteiten van de Maas, de ligging van de plek in de stad en op Zuid en aan het beoogde getijdenpark Feyenoord.

Vertrekpunt is het masterplan voor Feyenoord City dat eind 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. De doelstellingen en ambities van dit plan staan nog steeds overeind. De uitwerking van deelgebieden heeft vanzelfsprekend actualisatie nu een nieuw stadion is weggefallen. Ook het voorkeursbesluit voor een nieuwe brug (inclusief een tramverbinding van Kralingse Zoom naar Zuidplein), een nieuw station Stadionpark en de plannen voor Feijenoord XL zijn redenen om het masterplan Feyenoord City te actualiseren.

Waterkant vormt samen met de Stadskant (Colosseum- en Roseplot) en Mallegatplot deelgebied 1 van Feyenoord City. Dit is het deelgebied waar de realisatie als eerste kan worden gestart. De bouwplannen voor de drie genoemde plots waren ten tijde van het besluit van de Raad van State al in ontwikkeling. Deze worden gestaag voorgezet richting een definitief ontwerp en omgevingsvergunningsaanvraag, gericht op een start van de bouw in 2024. Voor deze plots worden aparte (project) bestemmingsplannen opgesteld en in procedure gebracht.

Dit document is bedoeld om het gesprek aan te gaan met de stad en zijn bewoners over wat de kansen en mogelijkheden zijn om van Waterkant een aantrekkelijk stedelijk gebied te maken dat bijdraagt aan de ambities voor Rotterdam-Zuid.

De resultaten van deze gesprekken worden verwerkt in een ambitiedocument voor Waterkant. Dit ambitiedocument zal in het najaar aan de gemeenteraad ter vaststelling worden aangeboden en is de basis voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan Waterkant.



# INHOUD

## 1

### INTRODUCTIE:

#### **Historie planvorming**

Masterplan Feyenoord City

(pag. 6)

#### **Vervolg planvorming**

Masterplan Feyenoord City 2.0

(pag. 8)

## 2

### GEBIEDSANALYSE:

#### **Analyse**

Plangebied in context van de omgeving

(pag. 12)

#### **Analyse**

Huidige en toekomstige situatie

(pag. 14)

#### **Stedelijk beleid**

Oostflank

(pag. 16)

#### **Opgaves voor het plangebied**

Verbindingen in plaats van barrières

(pag. 17)

#### **Technische condities**

Beperkingen en aandachtspunten

(pag. 18)

## 3

### VISIE EN AMBITIES:

#### **Waterkantplot in Feyenoord City**

Onderdeel van een grotere ontwikkeling

(pag. 22)

#### **Doelstellingen**

Ambitieroos

(pag. 24)

#### **Nieuwe bestemming Rotterdam-Zuid**

Strategie

(pag. 28)

#### **Verbinden met Rotterdam-Zuid**

Een zachte overgang van getijdenpark tot hoogstedelijk

(pag. 30)

## 4

### CONCEPT:

#### **Raamwerk**

Stappenplan

(pag. 34)

#### **Raamwerk**

Openbare ruimte

(pag. 48)

#### **Landschap en landaanwinning**

Landschap met geïntegreerde oplossingen

(pag. 50)

#### **Autovrije buitenruimte**

Uitdagende oplossingen

(pag. 51)

#### **Voorbeelduitwerking**

Verweven met de context

(pag. 52)

# 1

## Introductie

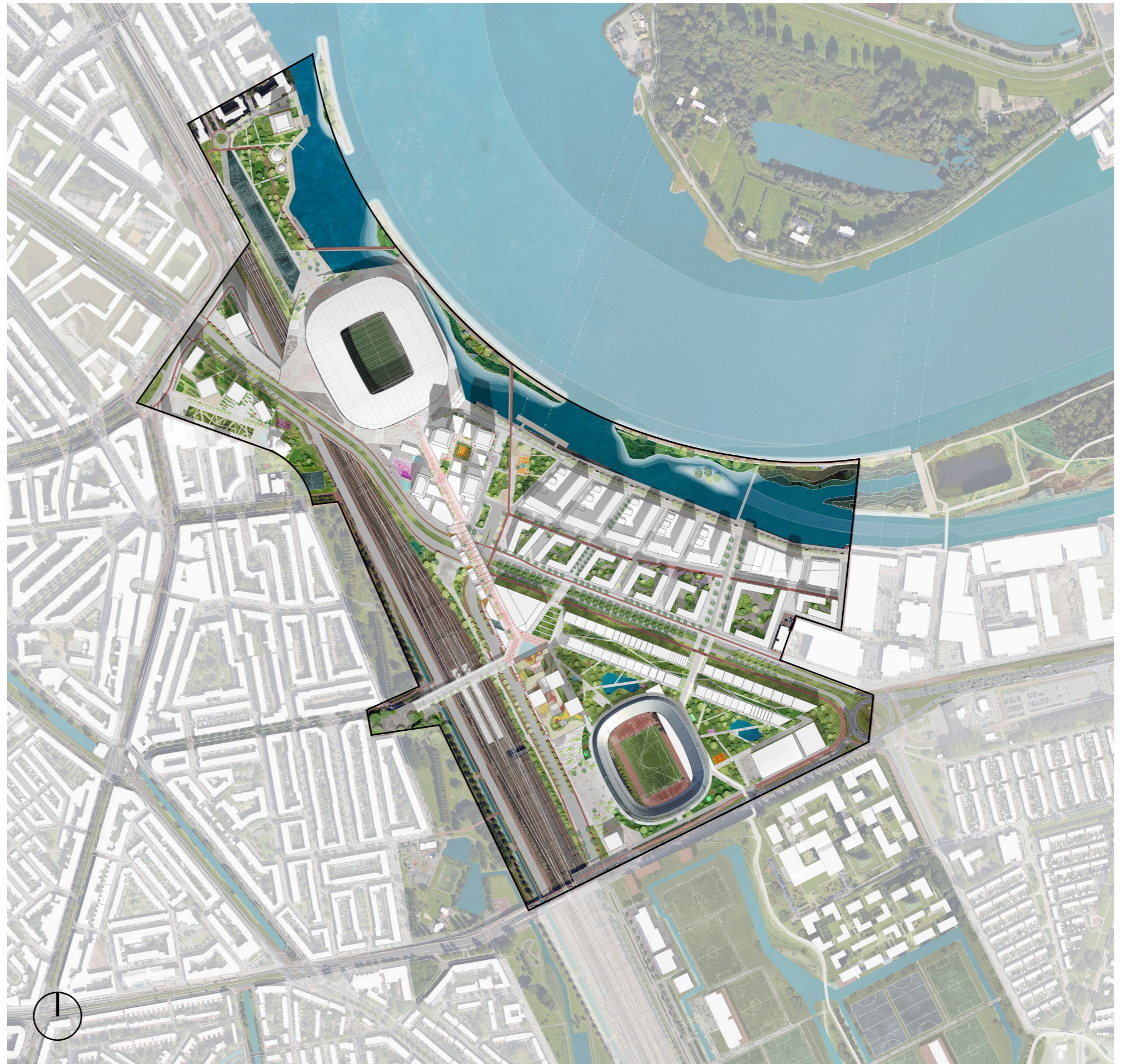


# HISTORIE PLANVORMING

## MASTERPLAN FEYENOORD CITY

Sinds 2015 is gewerkt aan de plannen voor Stadionpark en Feyenoord City. In deze periode is veel kennis en inzicht over het gebied Feyenoord City opgebouwd. Denk hierbij aan de (technische) mogelijkheden en onmogelijkheden in het gebied. De specifieke eigenschappen van het gebied met de er doorheen lopende infrastructuur en zijn hoogteverschillen binnen het gebied bieden uitdagingen, maar ook kansen er een bijzonder gebied van te maken.

Rond alle planvorming in al die jaren heeft veel participatie met de omgeving plaatsgevonden, die ons inzicht in de wensen en zorgen vanuit bewoners en ondernemers heeft gegeven. Al deze kennis en inzichten zijn gebruikt om te komen tot dit consultatiedocument met een nieuw perspectief voor Waterkant.



2015    2016    2017    2018    2019    2020    2021    2022    2023

DEC 2015    NOV 2016    MEI 2017    NOV 2017    JAN 2018    MEI 2018    JUL 2018    SEP 2019    JUN 2020    DEC 2020    FEB 2021    MEI 2021    JUN 2021    OKT 2021    NOV 2021    APR 2022    JUL 2022    OKT 2022    DEC 2022

17 DEC: KICK-OFF FEYENOORD CITY

DEC: Concept Gebiedsvisie Stadionpark (Gemeente van Rotterdam)

JAN-FEB: Bestemmingsplan vastgesteld ter inspectie

22 MEI: NvU Stadion

JUL: oprichting Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas (Stigam)

Vergunning Fasttrackplots AM-Barcode

JUN: Stedenbouwkundig Herontwerp Stadionplot

13 SEP: Definitief Ontwerp Buitenruimte Stadion

JUN: NvU Mallegatplot

Start bouw Imagine (Barcode) Q4-2020

17 DEC: Officieel Bestemmingsplan

11 NOV: Persconferentie Raad van toezicht Feyenoord over heroverweging stadion opties

Okt: NvU Colosseumplot & Rosestraatplot

14 OKT: KICK-OFF PLAN B

7 DEC: Definitief geen nieuw stadion, GEBIEDSONTWIKKELING GAAT DOOR

# VERVOLG PLANVORMING

## MASTERPLAN FEYENOORD CITY 2.0

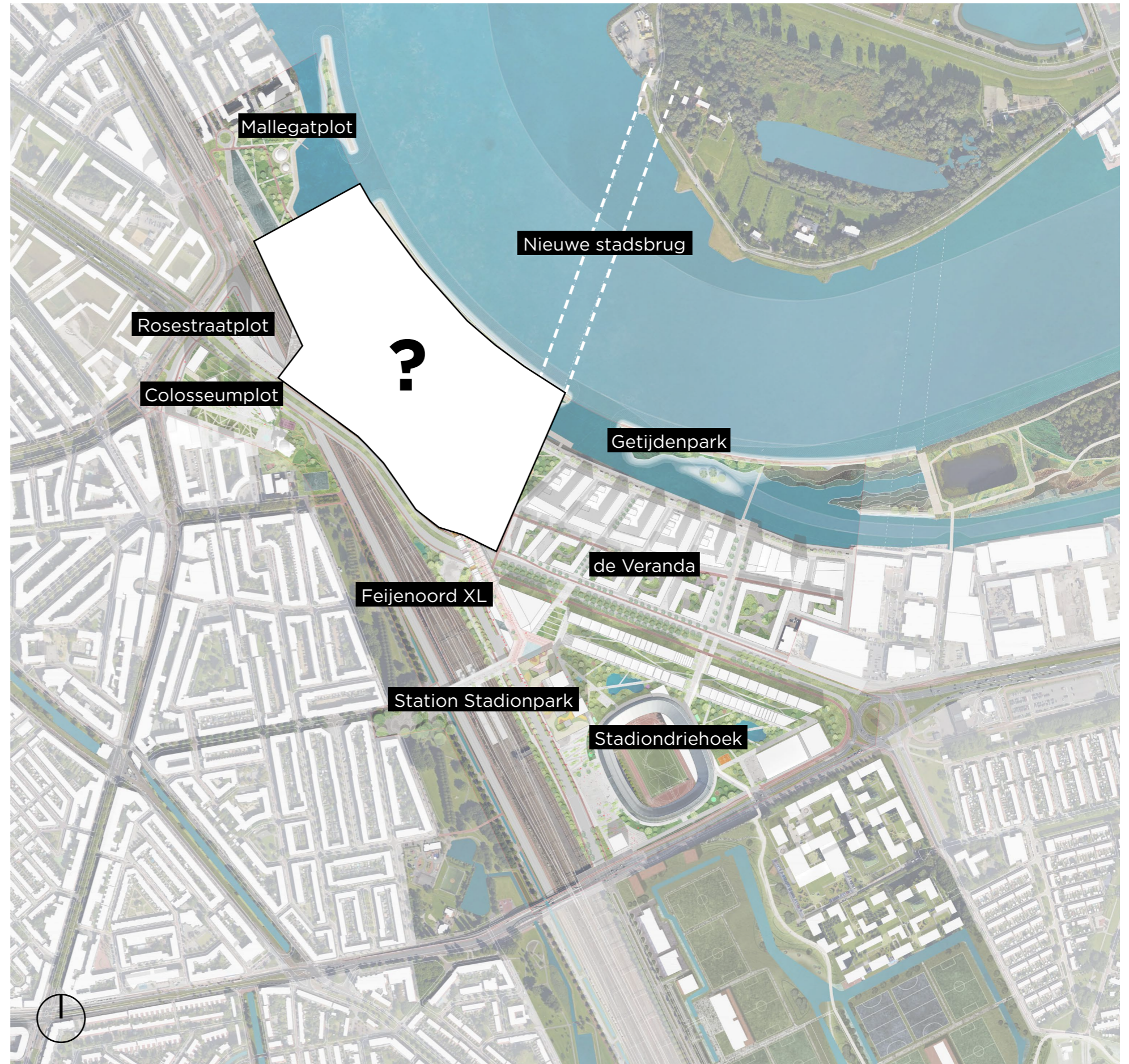
Dit consultatiedocument is de start van een nieuwe fase van planvorming voor het gebied Feyenoord City. Tot de zomer van 2023 zullen we gesprekken voeren met omwonenden, toekomstige bewoners, mogelijke gebruikers, professionele stakeholders, de gemeenteraad en vele anderen om input op te halen.

Daarnaast zullen in overleg met stakeholders verdiepende studies worden uitgevoerd om de haalbaarheid van de visie te onderzoeken, behoeftes te bespreken en tot nadere keuzes te komen. Ook zal worden onderzocht welke functies met lokale, stedelijke en/of regionale aantrekkingskracht, naast wonen en de daarbij behorende voorzieningen, in het gebied een plek kunnen krijgen en wat er nodig is om die functies naar het gebied te halen. Hiertoe zullen we in gesprek gaan met culturele instellingen, onderwijsinstellingen en ons netwerk in de Rotterdamse urban streetculture scene. Met dit document roepen we een ieder op die ideeën voor het gebied heeft om zijn input te leveren.

De uitkomsten van het consultatieproces zullen na de zomer van 2023 worden verwerkt in de geactualiseerde gebiedsvisie Stadionpark, het masterplan Feyenoord City 2.0 en een ambitiedocument voor Waterkant. Deze producten zullen eind 2023 aan de gemeenteraad van Rotterdam ter vaststelling worden voorgelegd.

Het masterplan Feyenoord City 2.0 en het ambitiedocument zullen de basis vormen voor de verdere uitwerking van het plan voor de Waterkantplot en Mallegatpark. De daarop volgende stap betreft het opstellen van een stedenbouwkundig plan. Het planologisch kader zal parallel aan het maken van een stedenbouwkundig plan worden vormgegeven in een omgevingsplan dat naar verwachting eind 2024 kan worden vastgesteld. Het streven is de eerste bouwplannen in dit gebied in 2026 tot uitvoering te brengen.

De planvorming voor Waterkant is, in de samenhang met andere processen en projecten met raakvlakken met Feyenoord City, schematisch weergegeven in de tijdlijn op de pagina hiernaast.





**GEBIEDSUITWERKING OOSTFLANK**

Opstellen producten



Q4: VO Colosseumplot



Q1: VO Mallegatplot



Ontwikkelvisie en herziening Omgevingsvisie

APR: Stakeholder gesprekken

MEI-JUL: Gesprek met de raad

MEI-OKT: Ter inzage legging en vaststelling

MRT-JUN: Vooroverleg en ontwerpbestemmingsplan

JUL-DEC: Ter inzage legging en vaststelling bestemmingsplannen

Vorbereiding uitvoering en start bouw eerste woningbouwplots

Planvorming (incl. participatie per plot)

**DEELGEBIED 1**

Mallegatplot  
Colosseumplot  
Roseplot

2022

2023

2024 →

JUL 2022 AUG 2022 SEP 2022 OKT 2022 NOV 2022 DEC 2022 JAN 2023 FEB 2023 MRT 2023 APR 2023 MEI 2023 JUN 2023 JUL 2023 AUG 2023 SEP 2023 OKT 2023 NOV 2023 DEC 2023

**WATERKANT**

JUL: Start selectieprocedure nieuw teamlid

**14 OKT: KICK-OFF PLAN B**

8 SEP: Pitch selectieprocedure: EFFEKT

**WATERKANT**  
Urban Explorations

Consultation Document DRAFT  
Mars 2023

OMA LO LA EFFEKT

DEC-MRT: Consultatiedocument Waterkant

APR-AUG: Stadsgesprekken / haalbaarheid / onderzoek

SEP-DEC: Opstellen vast te stellen producten:

- Geactualiseerde gebiedsvisie Stadionpark, incl. Feijenoord XL, brug, station
- Masterplan Feijenoord City 2.0, incl. station en FeijenoordXL
- Ambitiedocument Waterkantplot
- Herziening grondexploitatie Feijenoord City

**STADION PARK**

-Vervoluitwerking  
-Stedenbouwkundigplan en/of NVU's  
-Opstellen omgevingsplan(nen)  
-Definitief ontwerp getijdenpark  
-Planning volgt

Uitvoerings-strategie  
-Procedures  
-Relatie met brug & station  
Plan uitwerking compensatie locatie spooreplacement & verwijderen

**DEELGEBIED 2 EN 3**  
Veranda en Stadiendriehoek

**DEELGEBIED 4**  
Station Stadionpark FeijenoordXL

Gesprekken eigenaren

Uitgangspunten Masterplan bepalen Participatie

ProRail - onderzoek uitplaatsing goederen spooreplacement IJsselmonde

# 2

## Gebietsanalyse

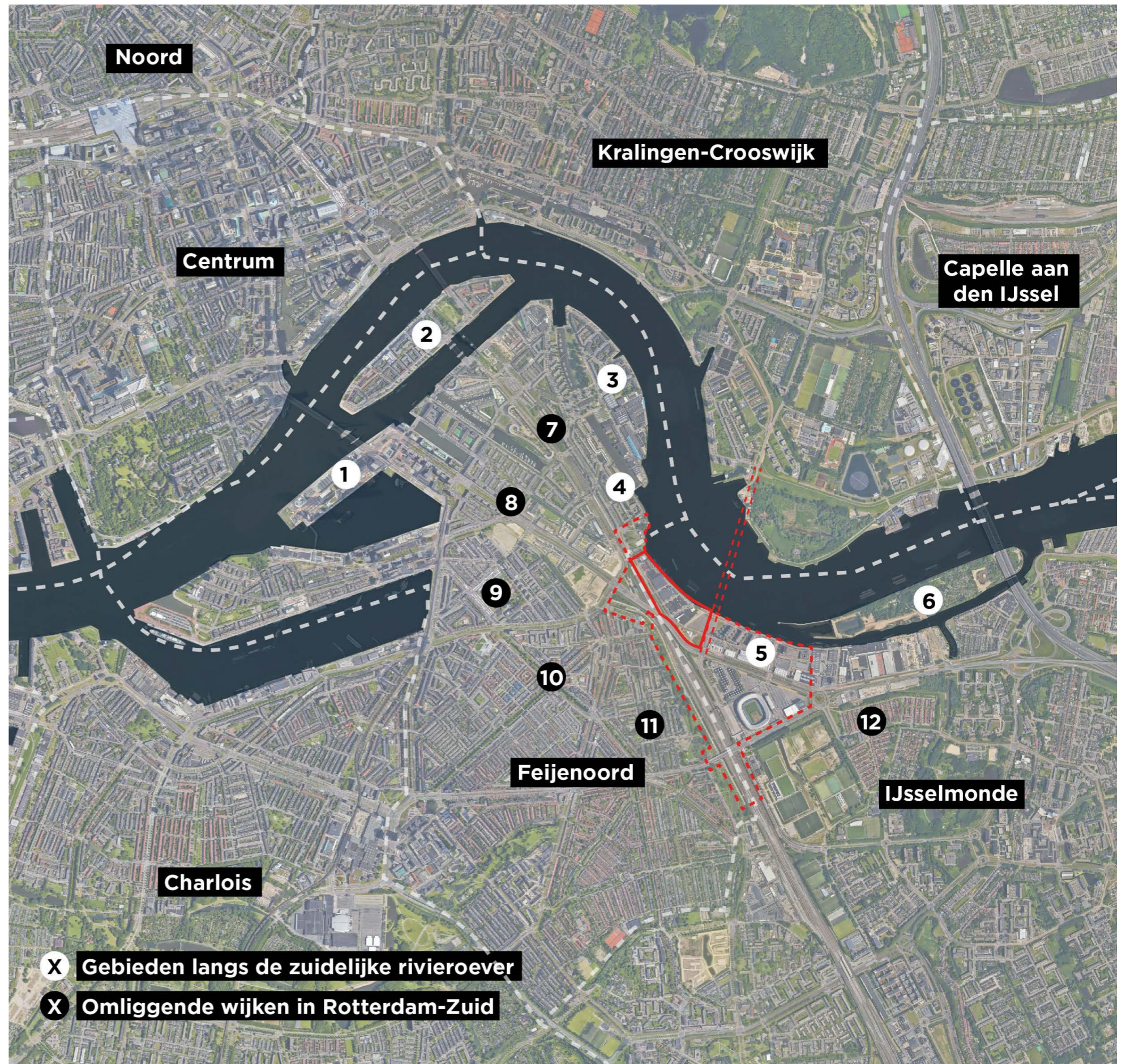


# ANALYSE

## PLANGEBIED IN CONTEXT VAN DE OMGEVING

Het plangebied ligt aan de rivier de Nieuwe Maas in Rotterdam-Zuid. Historisch gezien is Rotterdam-Zuid altijd nauw verbonden geweest met de ontwikkeling van de haven aan het eind van de 19e eeuw. Vanwege de snelle groei en bedrijvigheid van de haven werden in korte tijd woonwijken gerealiseerd die voornamelijk bestonden uit goedkope huisvesting voor havenarbeiders. In de daarop volgende decennia heeft Rotterdam-Zuid zich verder doorontwikkeld, maar het gebied kent nog steeds grote uitdagingen, waaronder de kwaliteit van de woningvoorraad, werkgelegenheid, opleidings- en carrièrekansen, gezondheid en aantrekkelijkheid van de openbare ruimte. Om hier verandering in te brengen, werd in 2011 het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ) geïntroduceerd: een aanvalsplan om in 20 jaar de achterstanden te bestrijden en het leven in de zogenaamde focuswijken te verbeteren. Deze wijken grenzen direct aan het Feyenoord City gebied.

Het plangebied maakt deel uit van een reeks grootschalige samenhangende gebieden langs de zuidoever van de Maas. De nieuwe stadsbrug scheidt de wijken Veranda en Waterkant. Het geeft de mogelijkheid om er een aparte wijk met een eigen identiteit van te maken.





1  
KOP VAN ZUID



2  
NOORDEREILAND



3  
FEIJENOORDKADE



4  
PIEKSTRAAT



5  
DE VERANDA



6  
EILAND VAN  
BRIENENOORD



7  
ORANJEBOOMSTRAAT



8  
PARKSTAD



9  
AFRIKAANDERWIJK



10  
BLOEMHOF



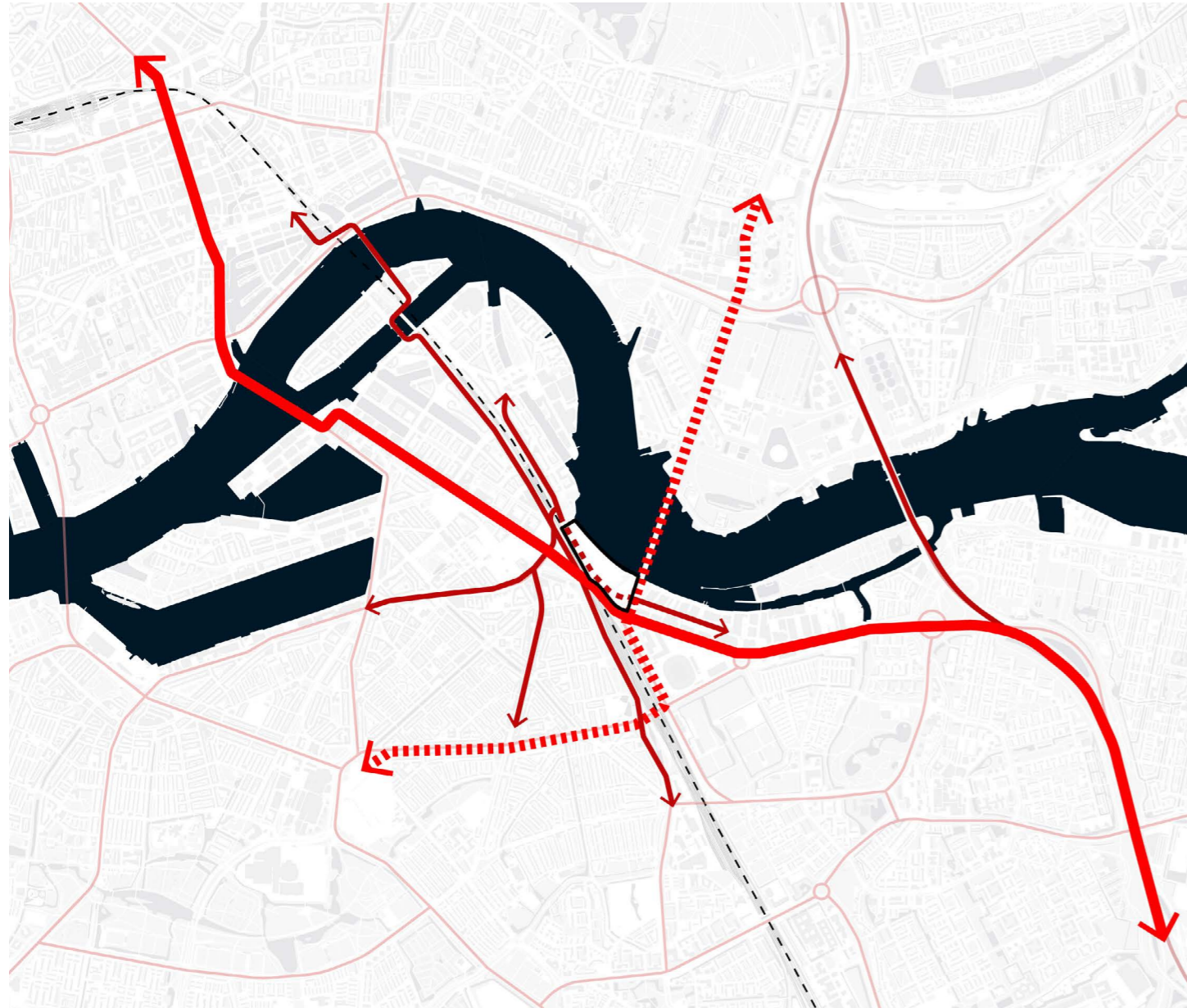
11  
HILLESLUIS



12  
SPORTDORP

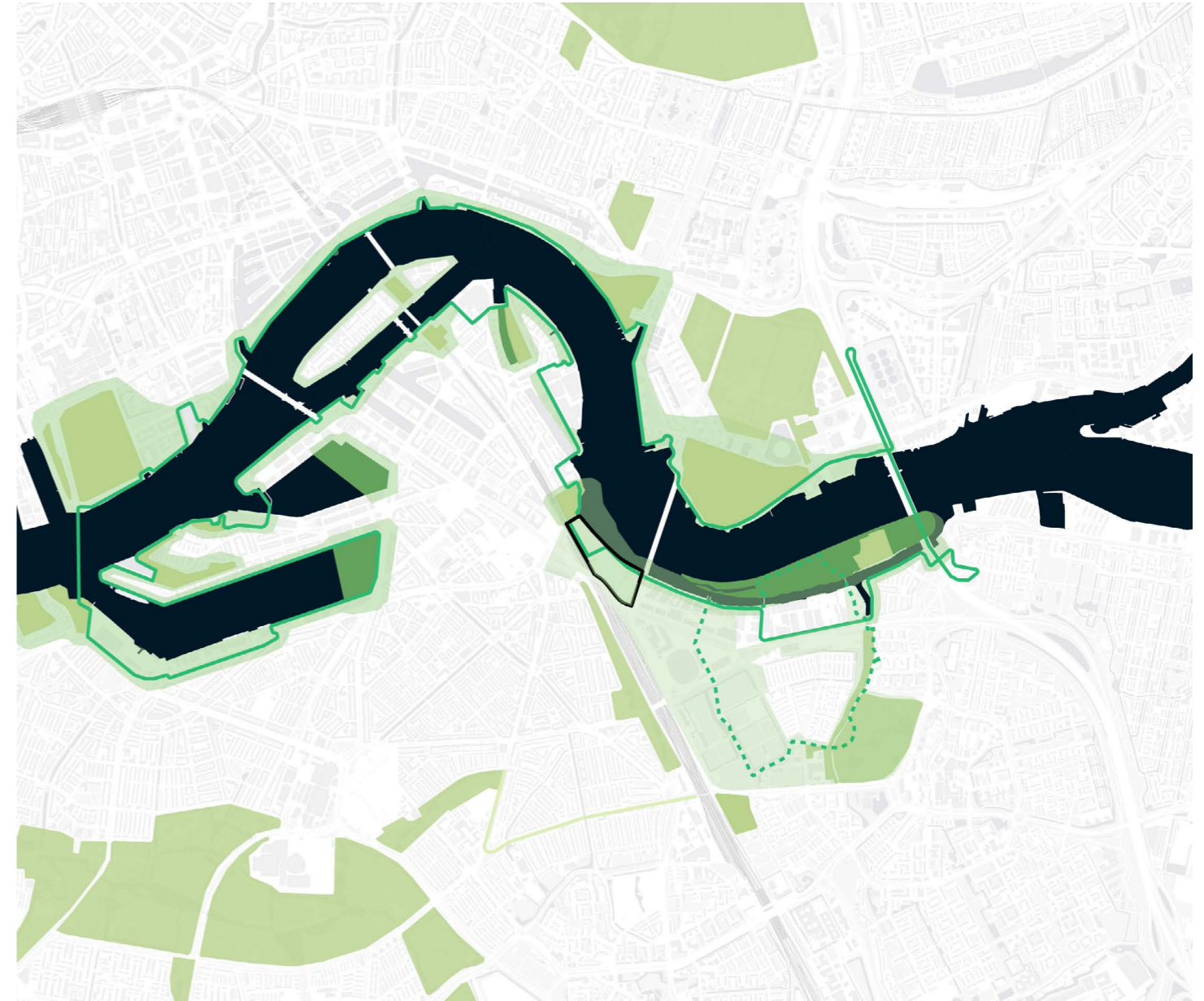
# ANALYSE

## HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE



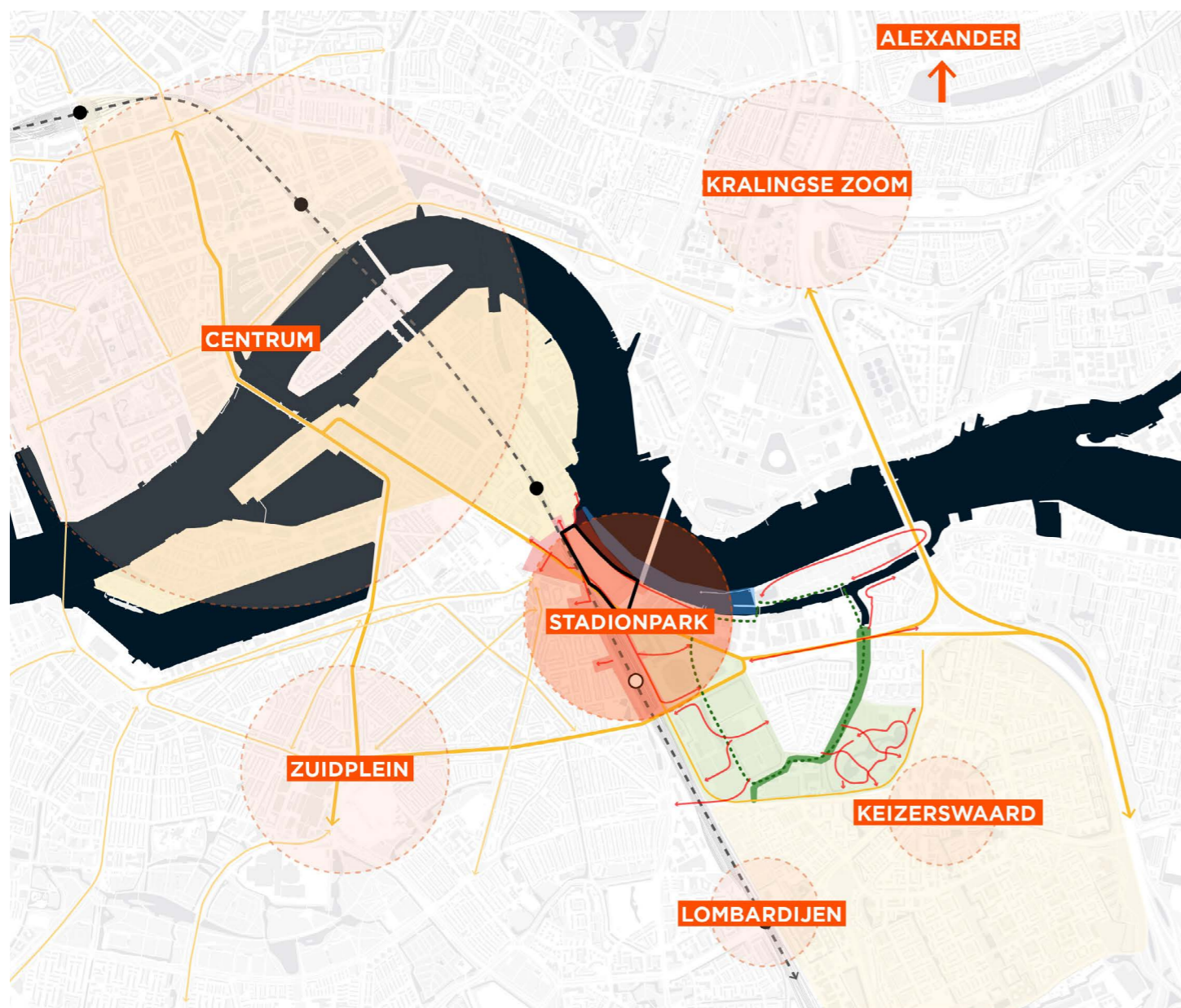
### **VERBONDEN MET DE STAD** KNOOPPUNT VAN INFRASTRUCTUUR

Het plangebied ligt op een bijzondere plek in de stad, aan de rivier op een (nieuw) knooppunt van infrastructuur met bijzondere voorzieningen en groen in de nabijheid. In de directe nabijheid van het gebied nadert Parkstad steeds verder zijn voltooiing en is de Roseknoop in uitvoering. Het redelijk geïsoleerde gebied wordt zo steeds meer onderdeel van de stad. Tegelijk zijn er nog barrières te slechten om het gebied daadwerkelijk op de omliggende wijken aan te sluiten en goede (langzaamverkeers)verbindingen te realiseren om tot een optimale verknoping te komen met meerwaarde voor Waterkant, de omliggende wijken en de stad.



### **UNIEKE PLEK AAN DE MAAS** STEDELIJKE GROENSTRUCTUREN

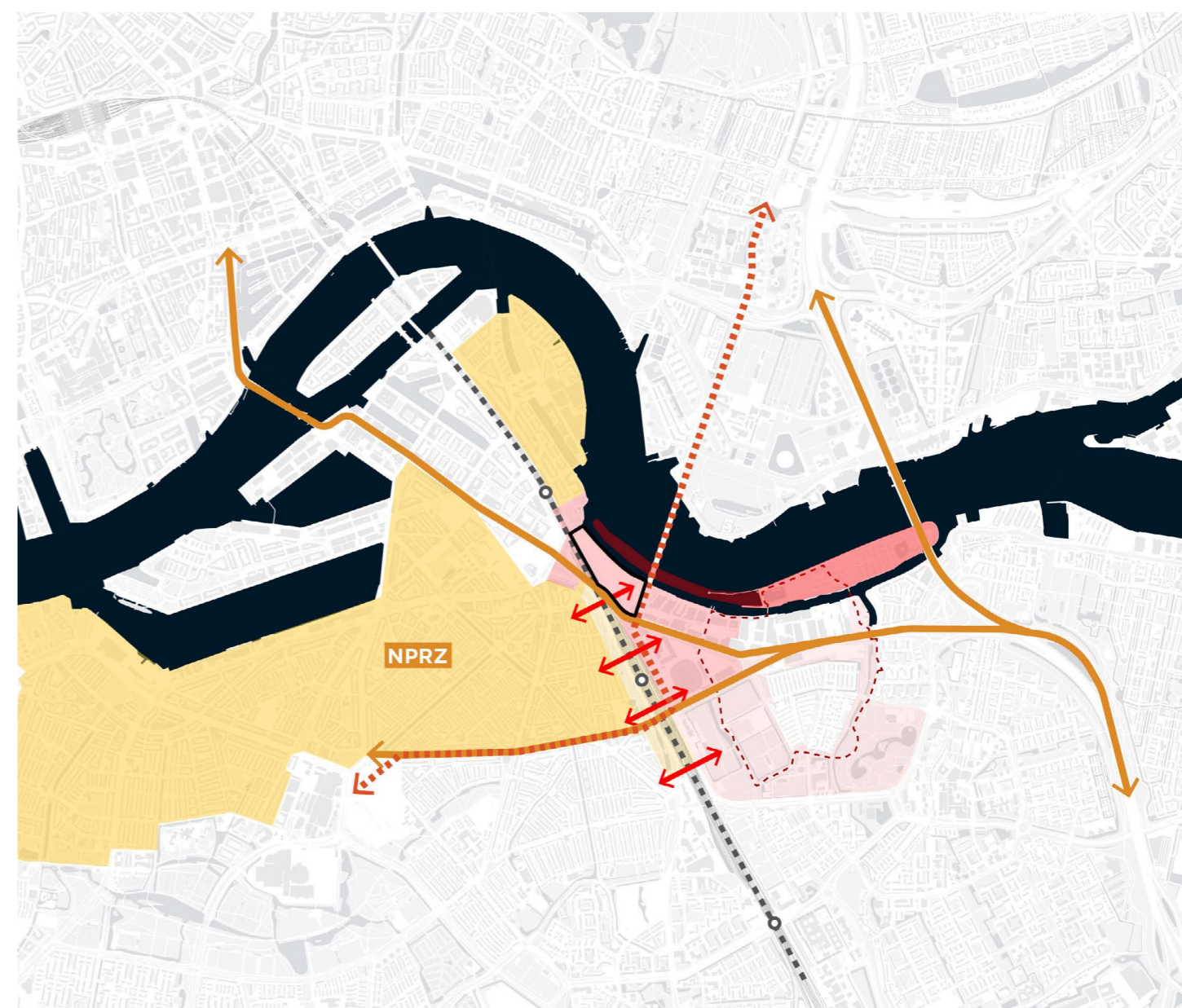
De meest unieke kwaliteit is de plek aan de rivier, waar de inwoners van Rotterdam-Zuid direct aan de rivier kunnen komen sporten en genieten. Dit kan een belangrijke nieuwe recreatieve plek voor Rotterdam worden, mits er een aantrekkelijk en goed toegankelijk en verbonden gebied gerealiseerd wordt. De huidige situatie is hard en stenig die niet als recreatief of onderdeel van een ecologische structuur kan worden gezien. Echter, zeker in combinatie met het stadsproject Getijdenpark Feyenoord, kan de ecologische structuur versterkt worden en kan er een nieuwe bijzondere plek in Rotterdam ontstaan.



## TOEKOMSTIGE STEDELIJKE KERN

### GEBIEDSVISIE

Feyenoord City is onderdeel van een grotere ontwikkeling in de stad, namelijk de Oostflank (Alexander-Zuidplein). In dit NOVI-gebied zal Rotterdam circa 30.000 woningen gaan toevoegen, waarvan een flink deel in Feyenoord City. In november 2022 zijn afspraken gemaakt over de nieuwe stadsbrug, de tram van Kralingse Zoom naar Zuidplein en het (nieuwe) Station Stadionpark. Dit versterkt de bereikbaarheid van het gebied en vergroot de mogelijkheden om een nieuw goed verbonden centrumgebied in dit deel van de stad te maken. Feyenoord City en Waterkant in het bijzonder dienen een grote bijdrage te leveren aan deze woningbouwopgave voor Rotterdam.



## KANSGEBIED MET AMBITIE

### NATIONAAL PROGRAMMA ROTTERDAM-ZUID

Feyenoord City dient bij te dragen aan de doelstellingen van het programma NPRZ. Het ligt tegen een aantal van de woonwijken aan dat onderdeel van het NPRZ is. Belangrijke ambitie voor het project is het bijdragen aan de doelstellingen van het NPRZ. De sociaal-maatschappelijke ambities maken daarom integraal deel uit van de plannen. Tegelijk met deze ruimtelijke planvorming wordt gewerkt aan het concretiseren van de maatschappelijke ambities voor Feyenoord City.

# STEDELIJK BELEID

## OOSTFLANK

Rotterdam is een stad met van oudsher een sterk contrast tussen de noordoever en de zuidoever van de Maas. In de oostflank van de stad versterken verdere verstedelijking en een nieuwe stadsbrug de onderlinge relatie tussen de oevers, en de relatie met de Maas. Dit zijn aanleidingen tot een opgave waarbij er tegelijkertijd meer vitale wijken en een meer verbonden stad ontwikkeld worden.

- De geïsoleerde woonbuurten kunnen zich ontwikkelen tot een aaneengesloten netwerk. Nu liggen er diverse oudere en nieuwere uitbreidingen ingeklemd tussen infrastructuur en groen, maar is de onderlinge samenhang beperkt. Ook de rivier is een barrière. Bij het aanpakken van het netwerk in combinatie met bescheiden verstedelijking langs deze routes kan de samenhang sterk verbeterd worden.
- Er is een aantal grote OV-knooppunten, maar dit zou voor meer stadscentra kunnen worden benut. Dit geldt ook voor Waterkant als onderdeel van de OV-knoop van Feyenoord City. De gebiedsontwikkelingen in Feyenoord City brengen nadrukkelijk veel woningen en voorzieningen in een voorheen dun bebouwd gebied.
- Van gescheiden stadsdelen naar één ongedeelde stad betekent dat Rotterdam gaat denken als een metropool, in de lijn van een stad als Berlijn. Er zijn duidelijk verschillende identiteiten en sferen maar ze lopen gemoedelijk in elkaar over, en het voelt overal als Rotterdam.
- De voorziene groenstructuur voor de oostflank is een slim geschakeld netwerk van stads-, wijk- en buurtgroen. Dit netwerk verbindt de stad met het buitengebied, de verschillende wijken met elkaar en misschien nog wel belangrijker: het werkt als een sociale verbinder en creëert gebruiksgroen op de schaal van de wijk. Ook kan het de stad helpen om te anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering, zoals hittestress en risico op wateroverlast.
- Met Waterkant is het doel om bestaande parken te versterken en voor goede verbindingen vanuit bestaande wijken te zorgen. De rivier wordt als centrale verbinder benut en dit transformeert beide oevers naar een groen verblijfsgebied van topkwaliteit, ingebed in het regionale landschap.



Omgevingsvisie Rotterdam



# OPGAVES VOOR HET PLANGEBIED

## VERBINDINGEN IN PLAATS VAN BARRIÈRES



### CENTRAAL MAAR AFGESLOTEN GEBIED INFRASTRUCTUUR ALS BARRIÈRE

De infrastructuur rondom Waterkant is op stedelijk niveau belangrijk, met potentie voor het gebied in de toekomst. Helaas heeft het gebied op lokaal niveau daar nu nauwelijks profijt van. Het zorgt voor doorsnijdingen, fragmentering en barrièrewerking voor voetgangers, fietsers en ook autoverkeer. Infrastructuur domineert het straatbeeld, met grootschalige parkeervoorzieningen en het viaduct over het spoor.

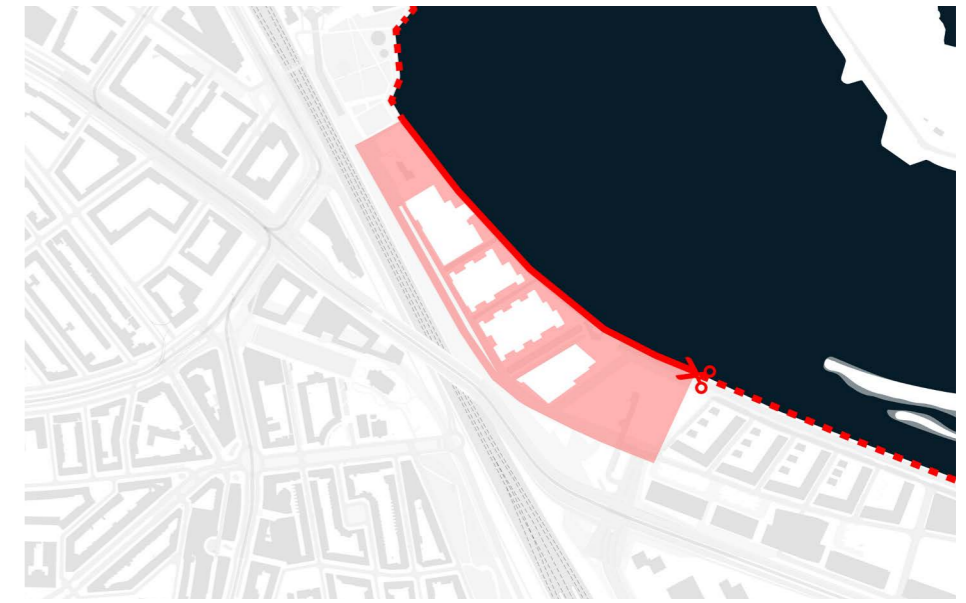
Waterkant heeft de kans om bij te dragen aan het 'ontviaducten' van het huidige Varkenoordseviaduct en de grote barrière van het spoor te overbruggen. Goede verbindingen voor voetgangers en fietsers zijn essentieel om een levendig en aantrekkelijk gebied te maken en de Nieuwe Maas te ontsluiten voor bewoners van Zuid.



### GEÏSOLEERDE STADSDELEN VERZWAKTE ONDERLINGE CONNECTIES

Het plangebied is erg afgesloten van de stadswijken eromheen. Dat is zonde, want hierdoor worden deze stadswijken andersom ook erg afgesloten van de Nieuwe Maas. Dit heeft ook te maken met het huidige, bedrijfsmatige karakter van het gebied, met loodsen en werkplaatsen. Als je er niet hoeft te komen, ga je er ook niet heen. Daarnaast heeft het gebied nauwelijks connectie met de overkant van de rivier, behalve visueel.

Met de nieuwe stadswijk Waterkant moet nadrukkelijk de verbinding met, en versterking van de bestaande stadswijken worden gezocht. Met toekomstige ontwikkelingen in bebouwing en openbaar gebied moet het gebied bereikbaar en écht onderdeel van Zuid worden.



### DOMINANTE INFRASTRUCTUUR EN INDUSTRIE LOS VAN DE RIVIER

In de huidige situatie is de oever van de Maas op meerdere plekken ontoegankelijk en erg verhard. Rotterdam heeft als doel alle oevers met elkaar te verbinden, met recreatieve routes langs de Nieuwe Maas: het Maasparcours. Daarnaast zijn het landschap en de ecologie van lage kwaliteit en diversiteit. Het gebied en de directe omgeving zijn sterk versteend met weinig hoogwaardig groen.

Het is essentieel bestaande ecologische structuren te versterken en te verbinden met elkaar. Met het toevoegen van groen kan een kwalitatief en hoogwaardig verblijfsgebied worden gemaakt. De rivieroevers en het getijdenpark zijn daar een groot onderdeel van en kunnen een recreatieve bestemming worden voor heel Zuid.



# TECHNISCHE CONDITIES

## BEPERKINGEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de ontwikkeling van Waterkant moet rekening worden gehouden met de randvoorwaarden van het gebied. Belangrijke aspecten hierbij zijn:

- De nabijheid van het spoor (overkluizing, geluid, externe veiligheid, en barrière).
- De integratie van de primaire waterkering.
- De integratie van de doorgaande watertransportleidingen van Evides.
- De inpassing van de stadsbrug en de ontsluiting van het gebied voor verschillende modaliteiten.
- De ligging buiten de dijk (klimaatadaptatie, waterveiligheid, externe veiligheid).

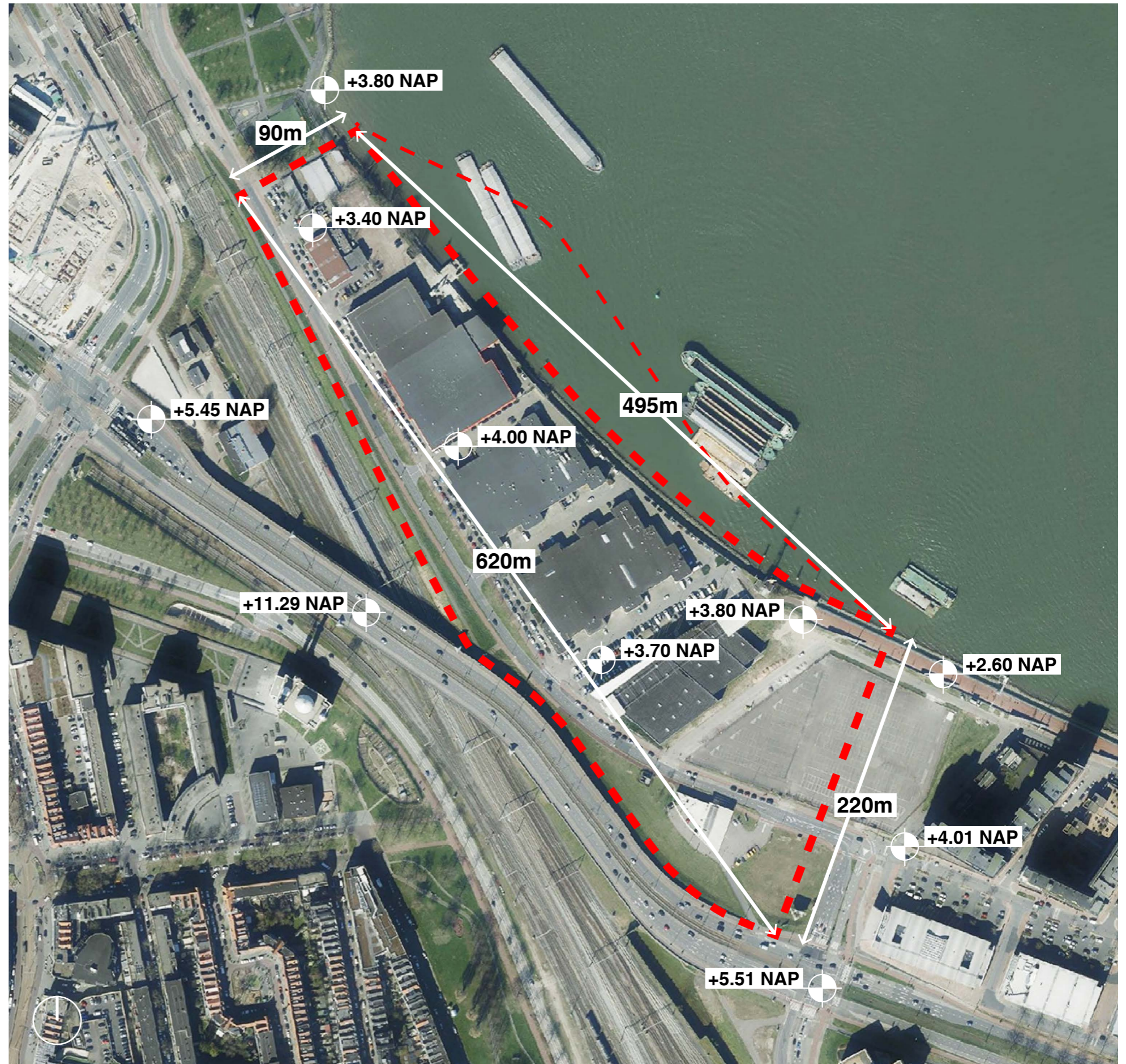
In dit consultatiedocument zijn de ambities en de basisstructuur voor het gebied geschetst. Hierbij zijn opties geschetst hoe met deze aspecten omgegaan zou kunnen worden. Tijdens de consultatieperiode zullen de technische, beleidsmatige en financiële haalbaarheid van de opgenomen opties en eventuele extra alternatieven met de desbetreffende stakeholders verder worden verkend.

### Landaanwinning

Bij het analyseren van het gebied is geconstateerd dat er sprake is van een smal plangebied tussen rivier en spoor. Belangrijke consequenties hiervan zijn:

- De beperkingen om een hoogstedelijk milieu en een aantrekkelijke stedelijke structuur te realiseren.
- Moeilijk om de hoogteverschillen in het gebied goed te overbruggen.

Om deze reden zijn in het basismodel de landaanwinning en het getijdenpark meegenomen. Tevens zijn scenario's zonder landaanwinning in beeld gebracht. Parallel aan de consultatie zullen deze scenario's inhoudelijk en financieel worden uitgewerkt om tot een keuze te komen.





### NIEUWE STADSBRUG VERBETERDE BEREIKBAARHEID

Er staat een nieuwe stadsbrug gepland over de Nieuwe Maas die zal landen aan de Burgerhoutstraat. Deze toekomstige infrastructuur zal Rotterdam-Noord en Rotterdam-Zuid beter met elkaar verbinden en brengt grote kansen voor het plangebied.



### VERVOER GEVAARLIJKE STOFFEN OVER HET WATER 25M PLASBRAND ZONE

Vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over water moeten bij eventuele bebouwing binnen 25 m vanaf de kade structurele maatregelen worden genomen.



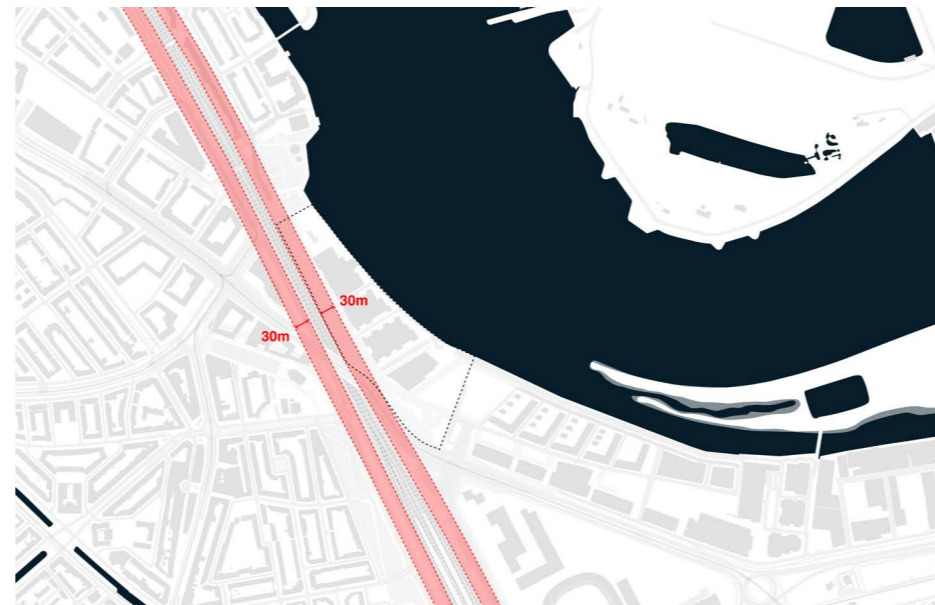
### WATERLEIDINGEN EVIDES ONDERGRONDSE INFRASTRUCTUUR

De watertransportleidingen van Evides, waarmee drinkwater voor Rotterdam wordt aangevoerd, lopen van Zuid naar Noord langs de Olympiaweg, kruisen de waterkering bij de Burgerhoutstraat en lopen langs de waterkering naar het Mallegatpark waar zij de rivier kruisen.



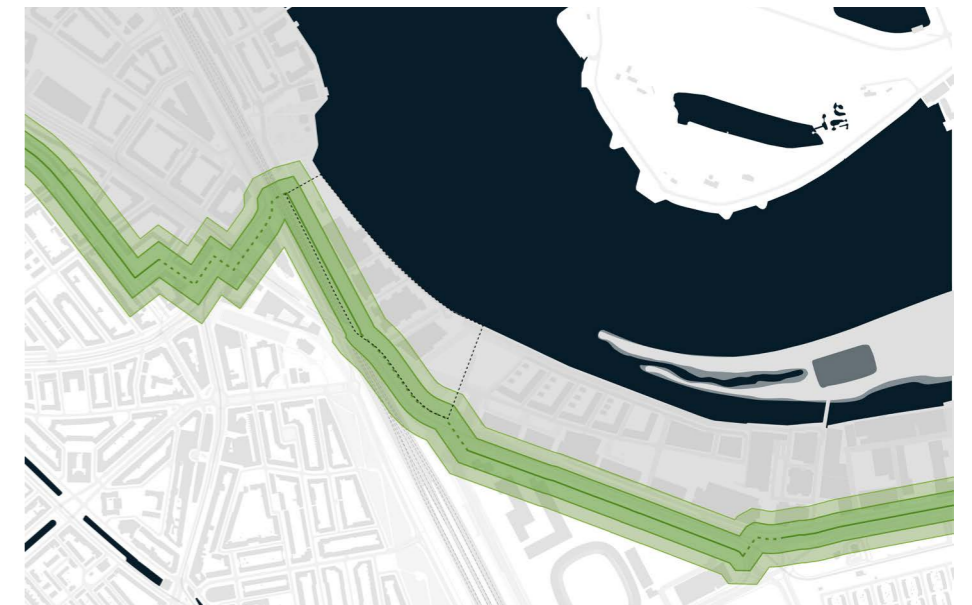
### ONTWIKKELING LANGS HET SPOOR GELUIDSOVERLAST

Aan de rand van het plangebied leiden de passerende treinen tot overschrijding van de maximale waarden. Het heeft de voorkeur woongebouwen op enige afstand te projecteren om geluidsoverlast zoveel mogelijk te beperken. Daarnaast zijn maatregelen mogelijk als een voldoende geluidwerende gevel, een geluidluwe zijde of buitenruimte, of een overkluizing van het spoor.



### VERVOER GEVAARLIJKE STOFFEN OVER HET SPOOR 30M PLASBRAND ZONE

Vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor gelden er randvoorwaarden voor de gebiedsontwikkeling. Er geldt een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter rond het spoor.



### ONTWIKKELING LANGS DE DIJK BUITENDIJKS GEBIED

Het masterplangebied ligt buitendijks, naast de primaire waterkering van IJsselmonde en Feijenoord. Deze primaire kering dient ter bescherming van Rotterdam-Zuid tegen hoogwaterstanden op de Nieuwe Maas. De dijk is niet overal te zien, en ligt op meerdere plekken verscholen onder andere infrastructuur. De integratie van de waterkering in de nieuwe wijk met betrekking tot beheersbaarheid, robuustheid en toekomstbestendigheid is een belangrijke onderzoeksopgave.

# 3

## Visie en ambities



# WATERKANTPLOT IN FEYENOORD CITY

## ONDERDEEL VAN EEN GROTERE ONTWIKKELING

Waterkant is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Stadionpark. In deze visie zijn de volgende ambities geformuleerd:

1. Stadionpark als vrijetijdsgebied
2. Stadionpark als onderdeel van Rotterdam Woonstad
3. Stadionpark als economische motor
4. Stadionpark als mobiliteitsknoop

In de gebiedsvisie zijn voor de deelgebieden specifiekere ambities geformuleerd. Voor de opgave voor de Waterkantplot is dit een sterk rivierfront met ruimte voor wonen, bedrijvigheid en intensieve vrijetijdsvoorzieningen, waarbij ook gekeken wordt naar een publiekstrekker.

Waterkant moet beschouwd worden in relatie tot het gehele gebied Feyenoord City. Dit betreft als eerste de verbindingen met de rest van het gebied en de omgeving, waarbij met name een goede verbinding met het nieuwe station Stadionpark zeer belangrijk is. Daarnaast is programmatische afstemming van belang.

Parallel aan de consultatie over dit document zullen gesprekken met de stakeholders in de rest van Feyenoord City worden gevoerd. Volgend op de besluitvorming over het nieuwe station Stadionpark, is verdichting van de Stadiondriehoek een logische volgende stap. Hierbij is het blijven functioneren van de Kuip als voetbalstadion een belangrijk gegeven. In de Stadiondriehoek lijken (met name rond het station) daarom functies als onderwijs, uitgaan, sport en economische functies logisch. Uiteindelijk zullen de functies in Waterkant en de rest van het gebied elkaar aan moeten vullen. Op basis van deze consultatie voor Waterkant en de gesprekken met de stakeholders in de andere gebieden zal dit in het masterplan Feyenoord City 2.0 bij elkaar komen.





# DOELSTELLINGEN AMBITIEROOS

Voor Feyenoord City is een ambitieus ontwikkeld met daarin de ambities voor het gehele gebied. Waterkant is onderdeel hiervan, maar neemt een eigen positie in binnen het grotere plan. Zo heeft Waterkant de unieke kwaliteit van de ligging aan het water wat veel kansen biedt voor recreatie en wat het gebied als geheel een aantrekkelijke bestemming kan maken. Ook zal de beoogde programmatische invulling met veel woningen en voorzieningen het gebied een natuurlijk zwaartepunt maken binnen Feyenoord City.

## GROENE RECREATIEVE BESTEMMING

Integratie met natuur  
Toegang tot het getijdenpark  
Creëren van biodiversiteit  
Groene stedelijke ruimtes



## TOEKOMTBESTENDIGE WIJK

Klimaatadaptatie  
Flexibele gebouwen, gereed voor veranderingen programma  
Energieproductie  
Waterbeheer  
Autovrije buitenruimte  
CO2-arme ontwikkeling  
Natuurinclusief en ecologisch netwerk



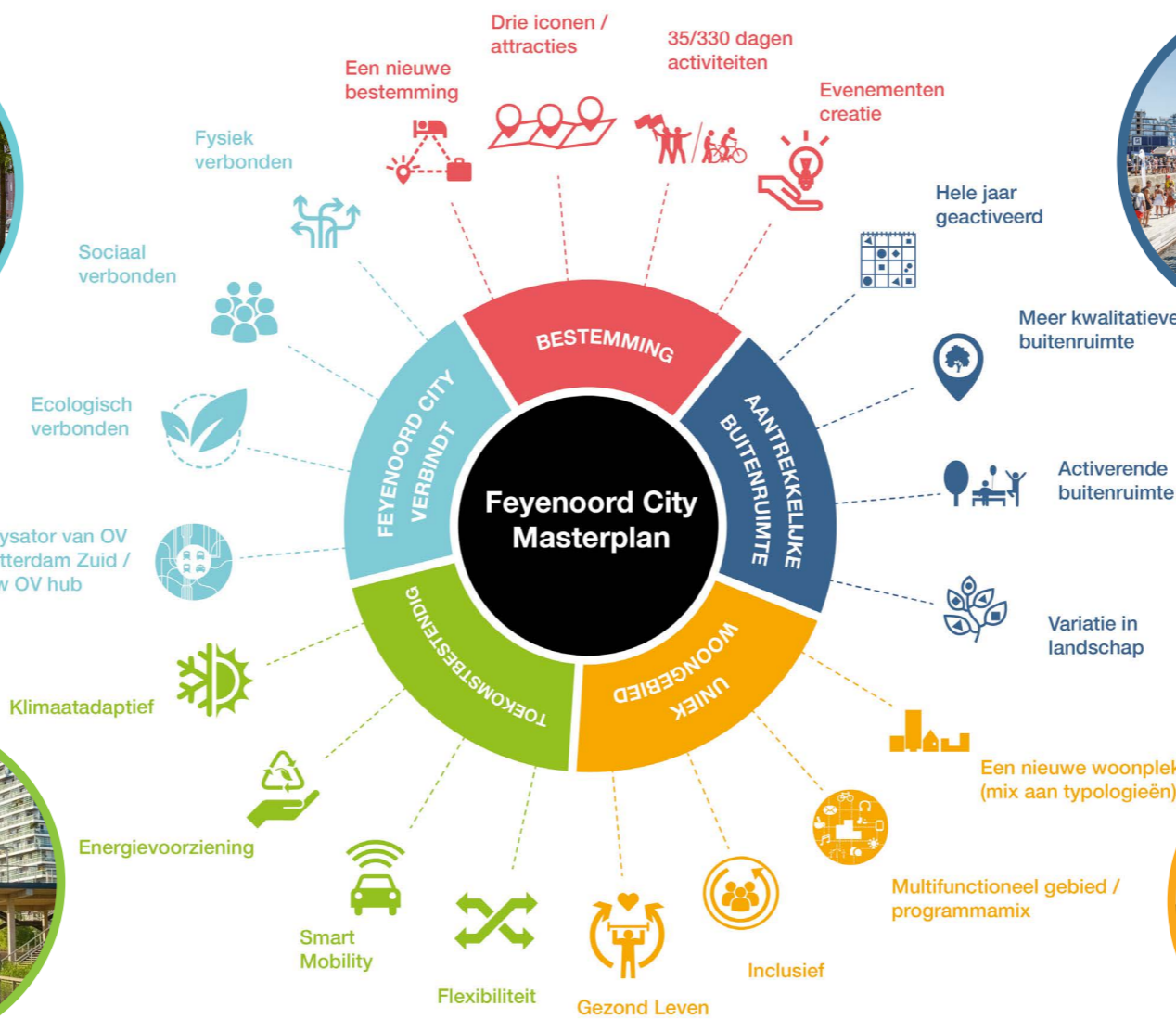
## 24 UUR/365 DAGEN URAN STREET CULTURE

Ruimte voor ongeorganiseerde sporten  
Locaties in de buitenlucht  
Tijdelijk gebruik op braakliggende terreinen  
Geschikt voor veranderende wensen  
Inclusieve openbare ruimtes  
Podium bieden



## BLAUWE RECREATIEVE BESTEMMING

Bereikbaarheid van het water (toegang & veiligheid)  
Integratie van watergerelateerde voorzieningen (havenbad, kanoën...)  
Promenade langs het water  
Nieuwe Maas als stedelijke parkruimte  
Rotterdam havenstad



## FOCUS OP DE LOKALE GEMEENSCHAP

Kleine detailhandel  
Lokale diensten  
Openbare functies op de begane grond  
Gemeenschappelijke voorzieningen voor bewoners  
Inclusieve gemeenschappen  
Ondernemingen met impact

## DIVERSE LEEFSTIJLEN EN TYPOLOGIEËN

Diverse gebouwtypes  
Groot aanbod van wooneenheden  
Gezond leven bevorderen  
Van jong tot oud  
Plek voor iedereen







## BLAUWE RECREATIEVE BESTEMMING

### BLAUWE BUITENRUIMTE

**Waterkant krijgt grootse vergezichten over een actief plezierwater. Naast de drukbevaren Nieuwe Maas ontstaat een beschutte waterloop van Mallegatpark tot langs de Brienenoord.**

- Beschut door de langsdam ontstaat hier nieuw waterleven in een lager tempo, met ruimte voor recreatie.
- Rotterdam raakt hier echt het water, met groene oevers in plaats van stenen taluds.
- Aan Waterkant worden de stadse kant en de parkrand integraal ontworpen, tegelijkertijd. De grote trekkers zijn de groene boulevard en het havenbad.
- Het getijdenpark heeft haar recreatieve plekken georiënteerd op het zuiden; dit is een groot pluspunt binnen de gehele Waterkant.
- Uniek is dat hier straks een aaneengesloten en natuurlijk waterparadijs ontstaat, helemaal tot aan de Brienenoord, met diverse sferen en intensiteiten: van cultureel naar natuurlijk.
- Faciliteiten: sauna, kayak(verhuur), havenbad.



## GROENE RECREATIEVE BESTEMMING

### GROENE BUITENRUIMTE

**Waterkant is waar Feyenoord City de Nieuwe Maas ontmoet. Hier ontstaat de plek waar je kan recreëren en ontspannen in het contrast van stad en natuur, waar je ziet en gezien wordt.**

- De groene promenade is wat Waterkant tot een parkervaring maakt.
- Vanaf Mallegatpark helemaal langs het water naar de nieuwe stadsbrug en daar voorbij tot aan het Eiland van Brienenoord.
- Welkom voor iedereen die hier voor het eerst op bezoek is, en welkom voor wie er al heel lang woont in de omgeving van Waterkant. Lekker flaneren langs de promenade.
- Weelderig groen met grote bomen en ligweides.
- Het getijdenpark is hierin de recreatieve ruggengraat met goede bezonning en verbonden door een aantal bruggen met het vasteland.
- Nieuwe habitats voor inheemse vogels, zoogdieren en insecten, met veel schaduw en beschutting.
- Faciliteiten: speelplekken, urban sports, calisthenics, bouldering, parkour, buitenfitness, padel, volleybal, basketbal en plekken om te ontspannen en uit te rusten.

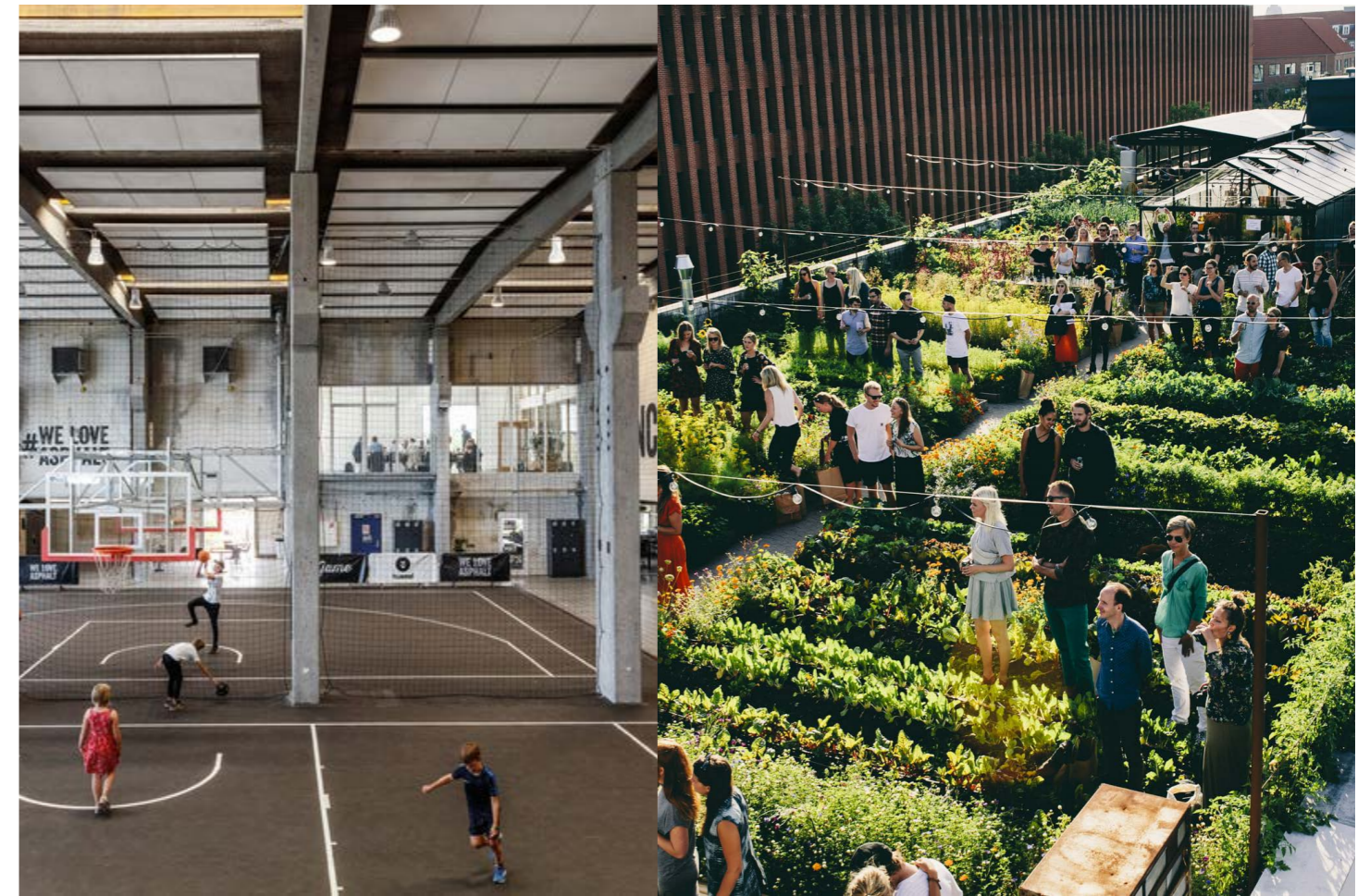


## URBAN STREET CULTURE

24 UUR / 365 DAGEN

**Zuid is in Rotterdam dé plek voor urban street culture. Binnen het gebied van Feyenoord City wordt nu al gewerkt aan nieuwe plekken en een podium voor urban sports en cultuur, met behulp van placemaking in de bestaande gebouwen.**

- Urban sports, evenementen en urban street culture krijgen hier een nieuwe plek.
- Bestaande maar ook nieuwe initiatieven krijgen de ruimte om de sociale relaties met de bestaande buurten en de nieuwe buurt te versterken.
- In de buitenruimte én indoor komt er ruimte voor ongeorganiseerde sporten en evenementen.
- Nieuwe initiatieven krijgen incubatietijd als tijdelijk programma om zich te vestigen.
- Denk aan hip hop, spoken word, parkour, skate, straatvoetbal, 3x3 basketbal, padel, concerten en een kinderprogramma.
- Dichtbij ligt het Topsportcentrum, en ook nu al is er op het terrein van Feyenoord City van alles te beleven.



## FOCUS OP DE LOKALE GEMEENSCHAP

PASSENDE FACILITEITEN

**De openbare ruimte wordt grotendeels autovrij! Zo ontstaat de conditie om een echte Waterkant community te bouwen; een vriendelijke en sociale plek, waar je je burens ontmoet en groet; waar kinderen én jongeren op straat kunnen spelen.**

- Ontspannen leven in een gezellige buurt met alles wat je wil binnen handbereik.
- Een concentratie van activiteiten, mensen en voorzieningen.
- Geen grootschalige winkelketens, maar lokale retail en boetieken.
- Een weekmarkt in de hoofdstraat en mogelijk een supermarkt voor de dagelijkse boodschappen.
- Een buurthuis met een mix aan voorzieningen, zoals een bibliotheek, horeca en zorg, als een Cultuurhuis.
- Toekomstgerichte faciliteiten zoals lokale voedselproductie, autodeelvoorzieningen, co-working spaces, repair café, circulaire hubs.



## DIVERSE LEEFSTIJLEN

### DIVERSE GEBOUWTYPELOGIEËN

**Een nieuw stadsdeel ontwikkelen betekent vorm geven aan een nieuwe identiteit in een bestaande stad; nieuwe vormen die verrassend vertrouwd aanvoelen in het verlengde van de 'oude new-town' die Rotterdam-Zuid is.**

- Rotterdam-Zuid biedt inspiratie om hier in Feyenoord City op verder te bouwen.
- Het ligt in de lijn om de architectuur van Rotterdam-Zuid te bestuderen en te mixen in de nieuwe buurten van Feyenoord City.
- Zowel divers en open in architectuur en typologie als in beoogde leefstijlen.
- Inclusief en uitnodigend in grote, medium en kleinere gebouwen.
- Stadsblokken, hoven, straten en midden- en hoogbouw – alles wat Rotterdam biedt samengebracht op één plek.
- Gebouwtypologieën en schaal variëren sterk in vorm en grootte, van hoogbouw met torens, tot galerijwoningen, hoven, kleine appartementen en rijtjeshuizen.



## TOEKOMSTBESTENDIGE WIJK

### DUURZAME ONTWIKKELING

**De toekomst van Rotterdam wordt bepaald door de keuzes die we hier en nu maken. Met het ontwikkelen van een nieuwe omgeving beschermen we tegen de klimaatverandering en bieden we de nieuwe bewoners, flora en fauna een bestendige toekomst.**

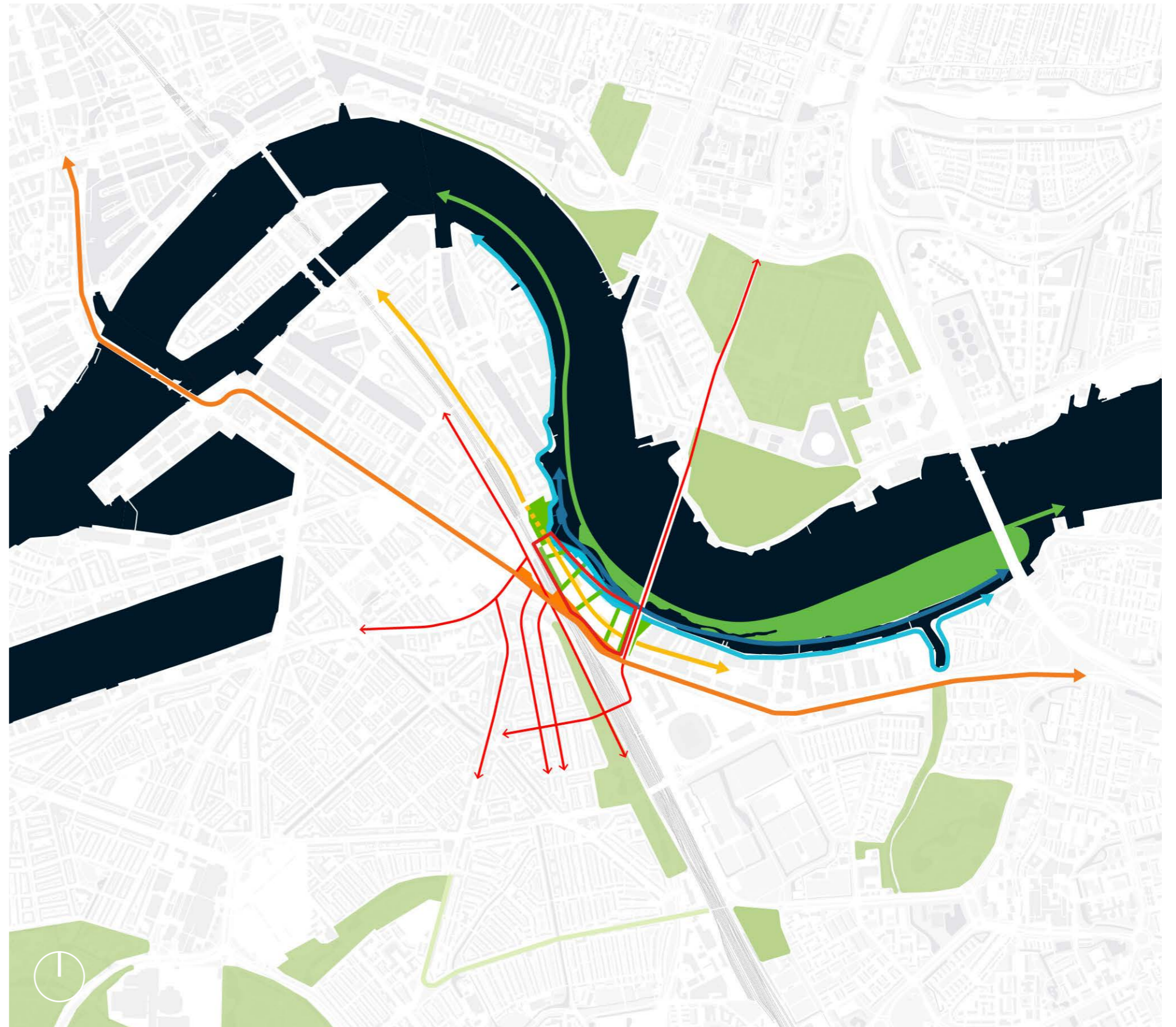
- De rijzende getijden van de rivier liggen bij de Waterkant aan de voordeur, en is daarom een belangrijke ontwerpkeuze.
- Waterkant wordt circulair: we vangen het regenwater op in de groene daken en gevels, in tuinen en het parkgroen. Daarnaast wekken we gezamenlijk stroom op en beheren we ons afval als een bron (van oud naar goud).
- Smart en simpele keuze voor domotica systemen, energiebeheer en bijvoorbeeld hergebruik van materialen.
- De sociale kracht van het delen van voorzieningen en ruimtes binnen en buiten.
- Met mobiliteitshubs in de wijk wordt het delen van (elektrische) auto's en fietsen heel normaal.
- Tijdens de aanleg en in het uiteindelijk gebruik wordt de CO2-uitstoot zo veel mogelijk beperkt (biobased, circulariteit, werken met duurzaamheids certificering) en zal de groene stadswijk bij realisatie CO2 gaan opnemen.

# EEN NIEUWE BESTEMMING VOOR ROTTERDAM-ZUID

## STRATEGIE

Met Waterkant ontstaat er als onderdeel van Feyenoord City een nieuw stedelijk centrum dat fysiek en sociaal is verbonden met de omgeving. De identiteit van Rotterdam-Zuid wordt meegenomen, en er zal worden samengewerkt aan het toekomstige programma en de publieke ruimten. Winkels, bedrijven, sport, maatschappelijke voorzieningen, ontspanning en cultuur zullen allemaal hun plek krijgen in de nieuwe wijk, met ruimte voor een nieuwe publiekstrekker.

Tevens creëren de publieke ruimtes, het landschap en de gebouwen een uitnodigende en goed verbonden wijk met een eigen en herkenbaar karakter. Ook biedt het de ruimte een attractie aan het water. Een nieuwe bestemming voor niet alleen de bewoners van omliggende wijken, maar voor alle Rotterdammers en bezoekers van de stad.



Uitwerking van de drie strategieën, als fundament van het masterplan.



**VERSTERKEN VAN BESTAANDE NETWERKEN**  
PARALLELE LIJNEN AAN DE NIEUWE MAAS

Het langwerpige plangebied ligt parallel aan vijf bestaande netwerken met ieder hun eigen karakter: de stedelijke lijn (Stadionweg - Laan op Zuid), de Oranjeboomstraat (met het Cor Kieboomplein in het verlengde), de kade, het water en het (geplande) getijdenpark. De ambitie is om deze netwerken waar nodig te herstellen, en de kwaliteiten van elk van deze structuren te versterken.



**DE STAD EN DE RIVIER VERBINDEN**  
VERWEVEN MET OMLIGGENDE WIJKEN

De vele infrastructuur rond het gebied vormt een meerlaagse barrière voor de fietser en voetganger tussen de omliggende wijken en de Nieuwe Maas. De ambitie is om de ontbrekende verbindingen te creëren, en vanuit het plangebied de stad en de rivier meer met elkaar te verweven.



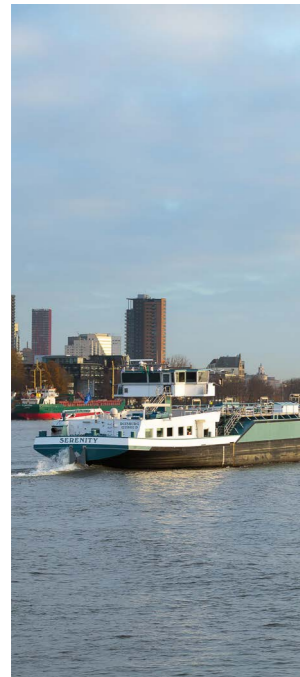
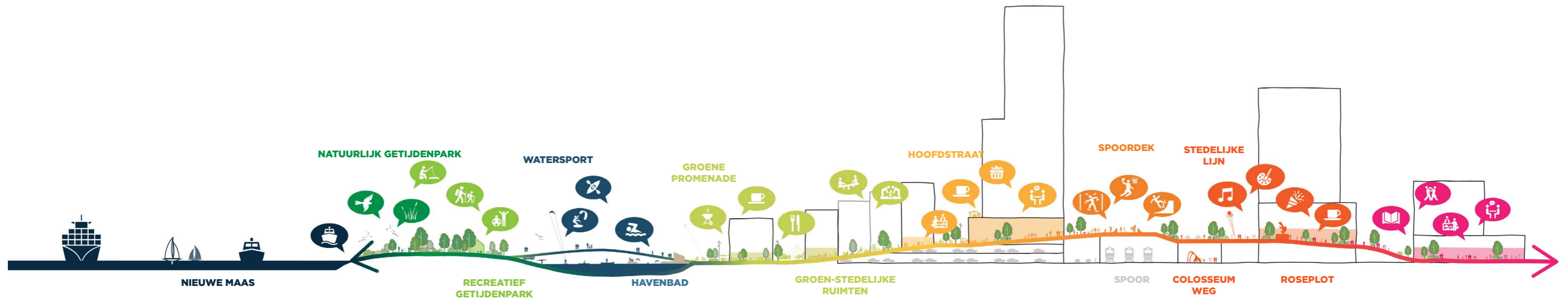
**GRENZEN VERVAGEN**  
VERSCHILLENDE GROEPEN SAMENBRENGEN

Door de verschillende barrières in het plangebied is de plek geïsoleerd geraakt van de rivier en de omliggende wijken. De ambitie is om de grenzen tussen de gebieden te vervagen, en ze op verschillende plekken met elkaar in aanraking te laten komen.



# VERBINDEN MET ROTTERDAM-ZUID

EEN ZACHTE OVERGANG VAN GETIJDENPARK TOT HOOGSTEDELIJK GEMENGD GEBIED



NIEUWE MAAS



NATUURLIJK GETIJDENPARK



RECREATIEF GETIJDENPARK



WATERSPORT



HAVENBAD



GROENE PROMENADE



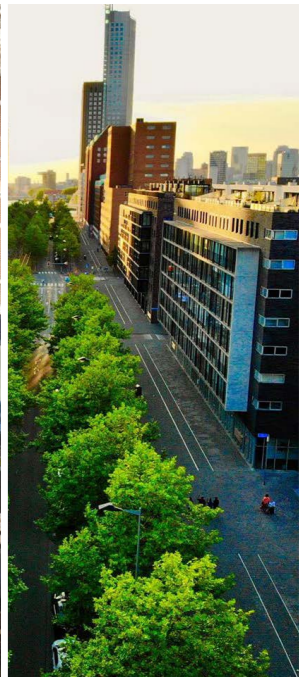
GROEN-STEDELIJK



URBAN STREET CULTURE



STADSLEVEN



STEDELIJKE LIJN



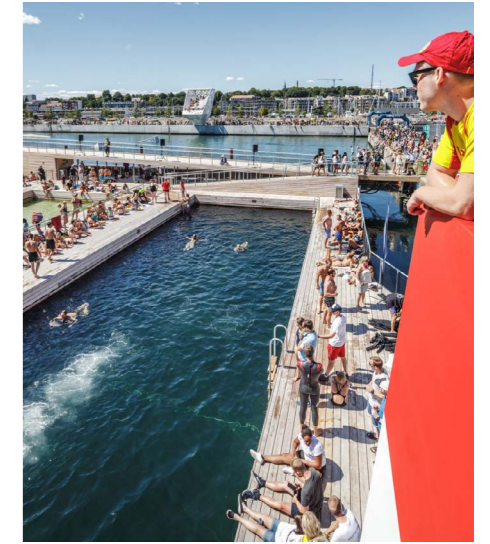
**NIEUWE MAAS**  
TOEGANG TOT DE RIVIER



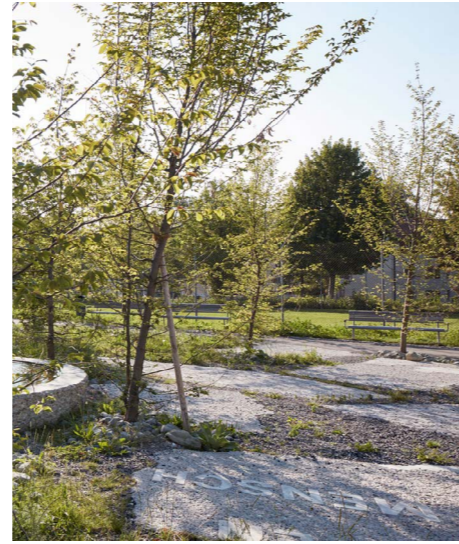
**GETIJDENPARK**  
BIODIVERSITEIT BINNENHALEN



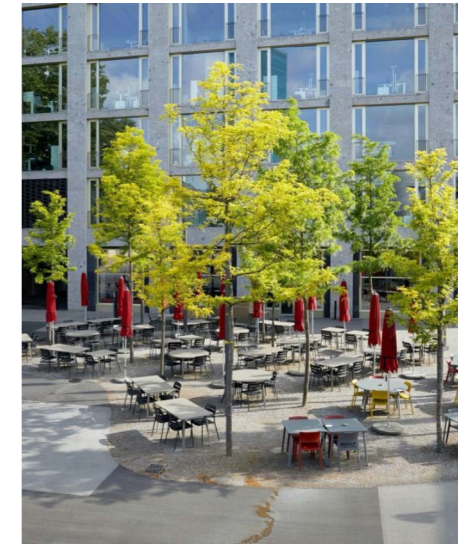
**RECREATIEF BINNENWATER**  
HET HELE JAAR ACTIEF



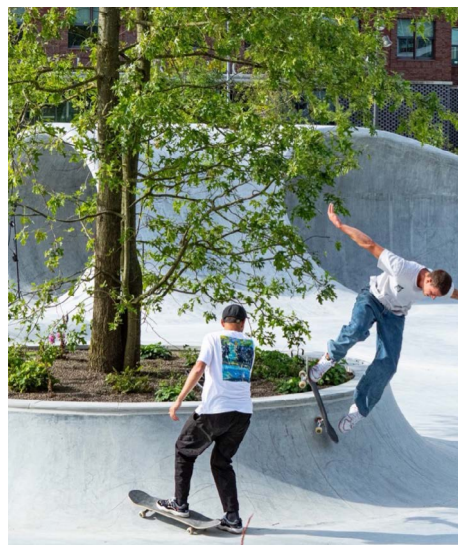
**GROENE PROMENADE**  
OVERGANG VAN RIVIER NAAR STAD



**GROEN-STEDELIJKE RUIMTEN**  
VERGROENEN EN VERBINDEN VAN DE WIJK



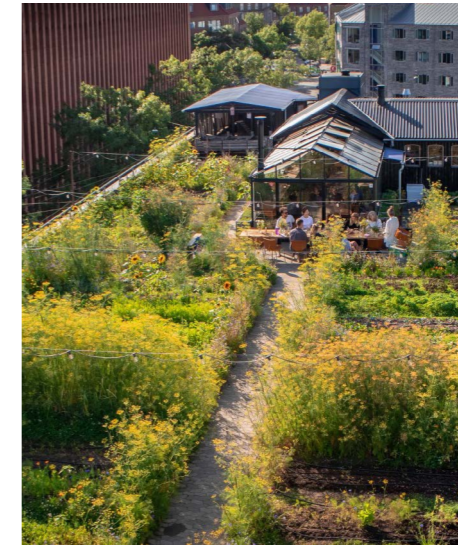
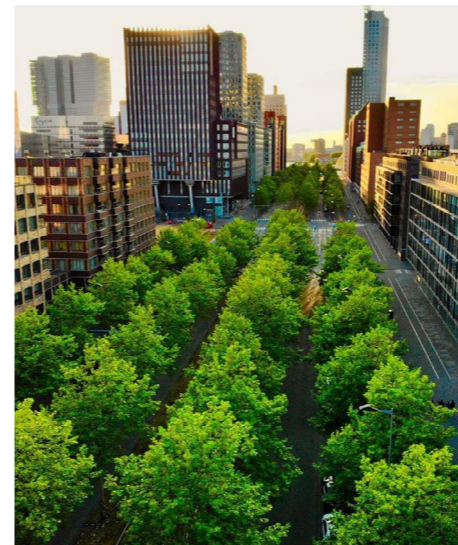
**HOOFDSTRAAT**  
MENSELIJKE MAAT



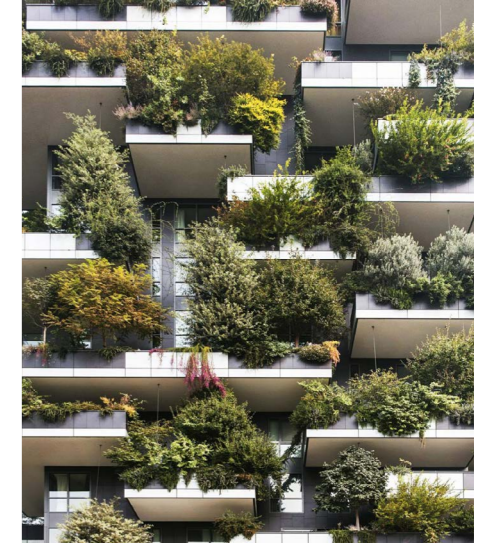
**SPOORDEK**  
HET HELE JAAR ACTIEF



**STEDELIJKE LIJN**  
CITY LIFE



**KLIMAATADAPTATIE**  
TOEKOMSTBESTENDIG



# 4

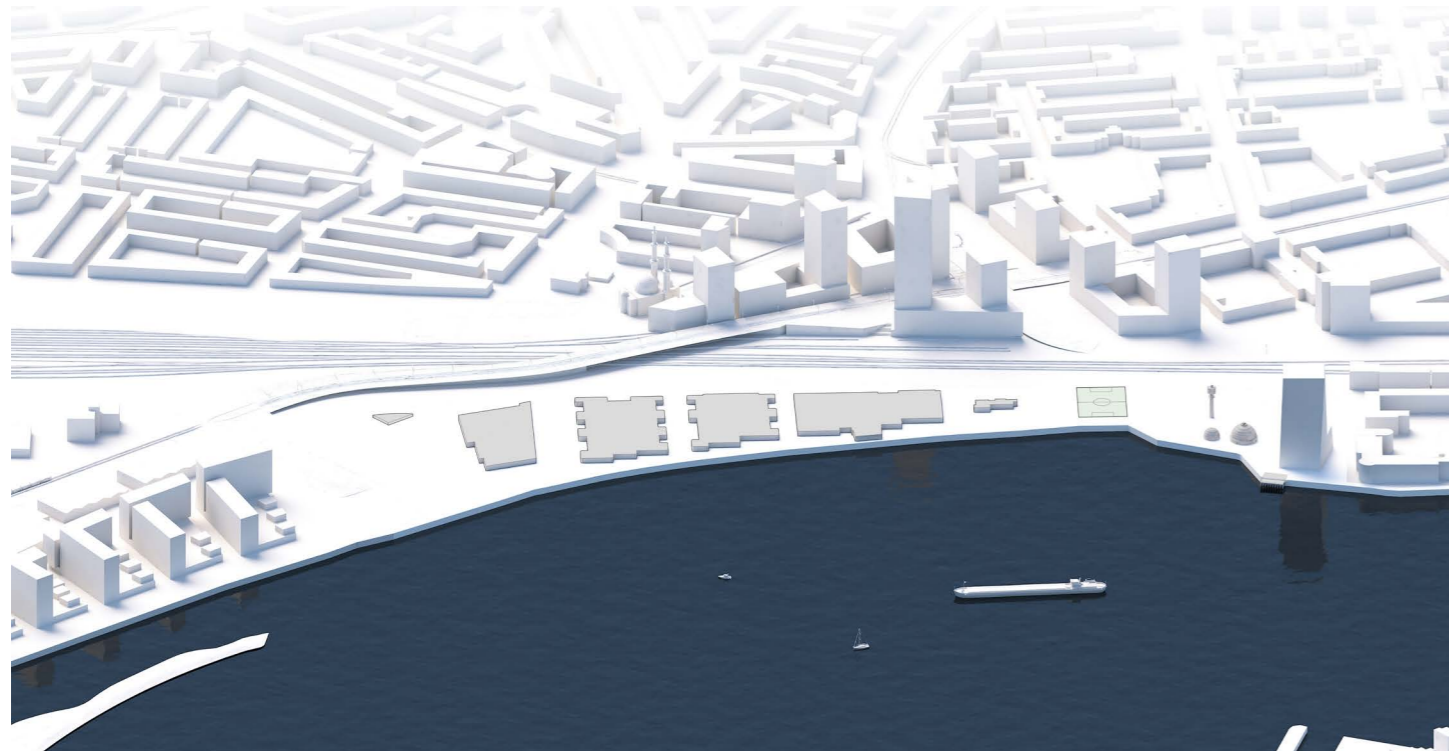
## Concept





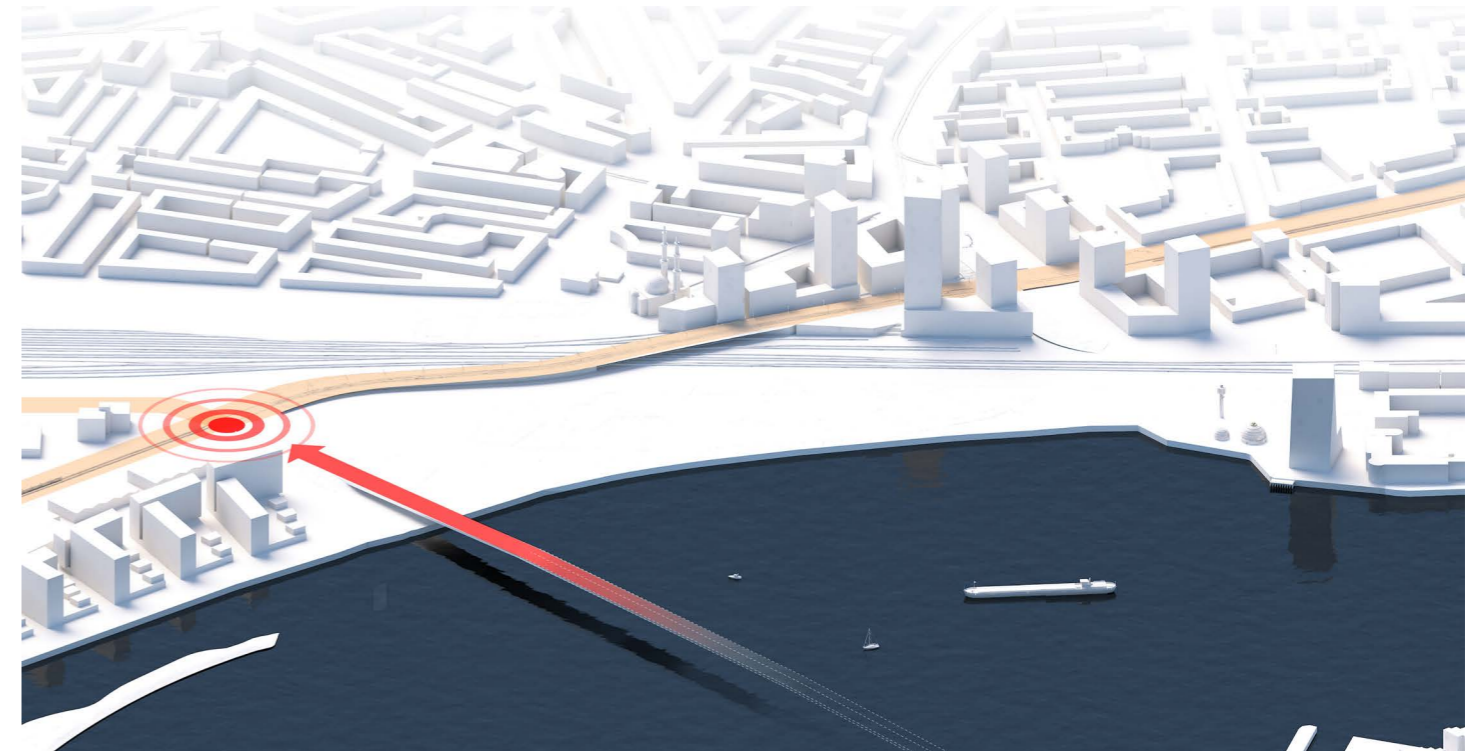
# RAAMWERK

## STAPPENPLAN



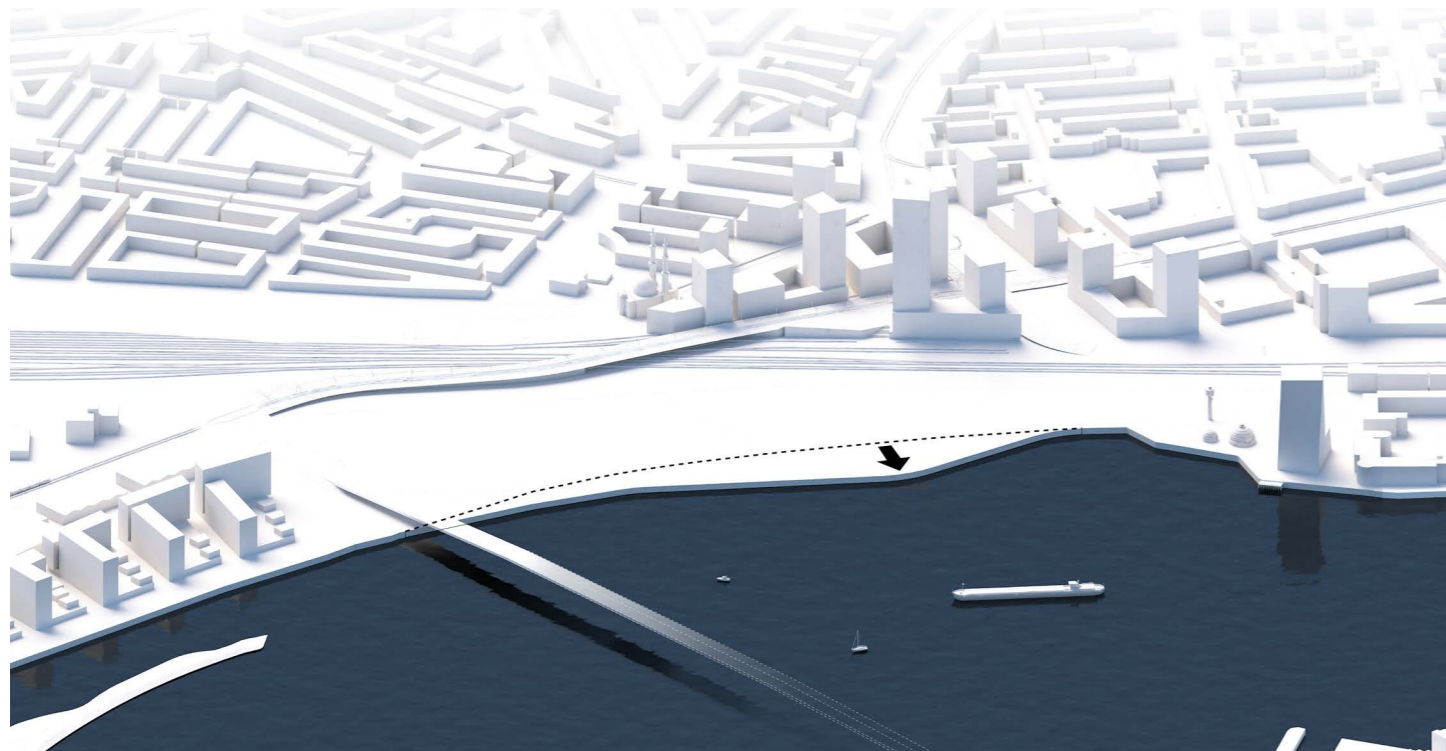
### HUDIGE SITUATIE

Het huidige plangebied heeft een bedrijfsmatige setting met enkele grote gebouwen. De connectie tussen de activiteiten in de bebouwing en de rivier is in de loop van de tijd vrijwel geheel verdwenen. De ambitie is dat het gemixte (tijdelijke) programma dat zich in deze gebouwen heeft gevestigd een nieuwe plek in het gebied zal krijgen.



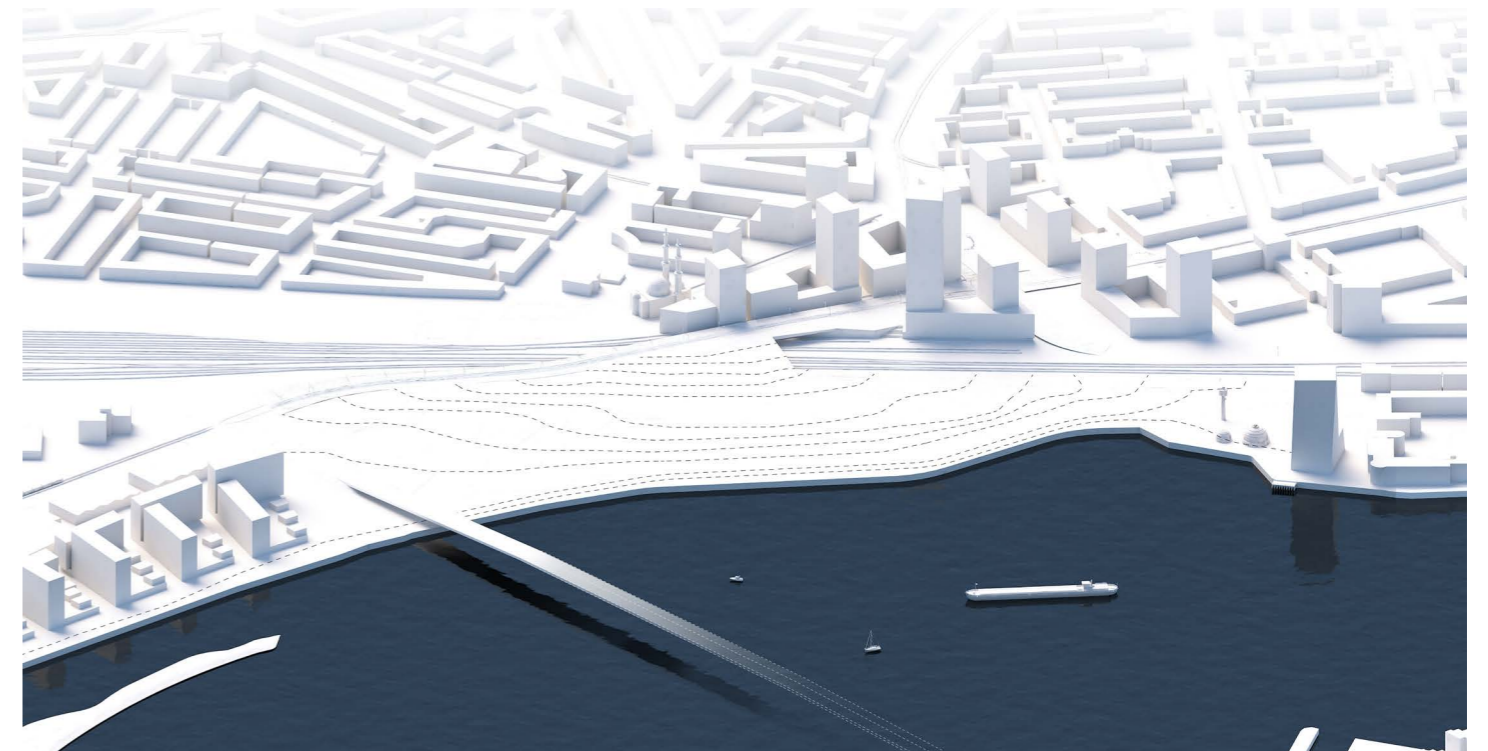
### NIEUWE STADSBRUG

De toekomstige infrastructuur zal Rotterdam-Noord met Rotterdam-Zuid verder verbinden, wat nieuwe kansen brengt naar het plangebied en de omliggende wijken.



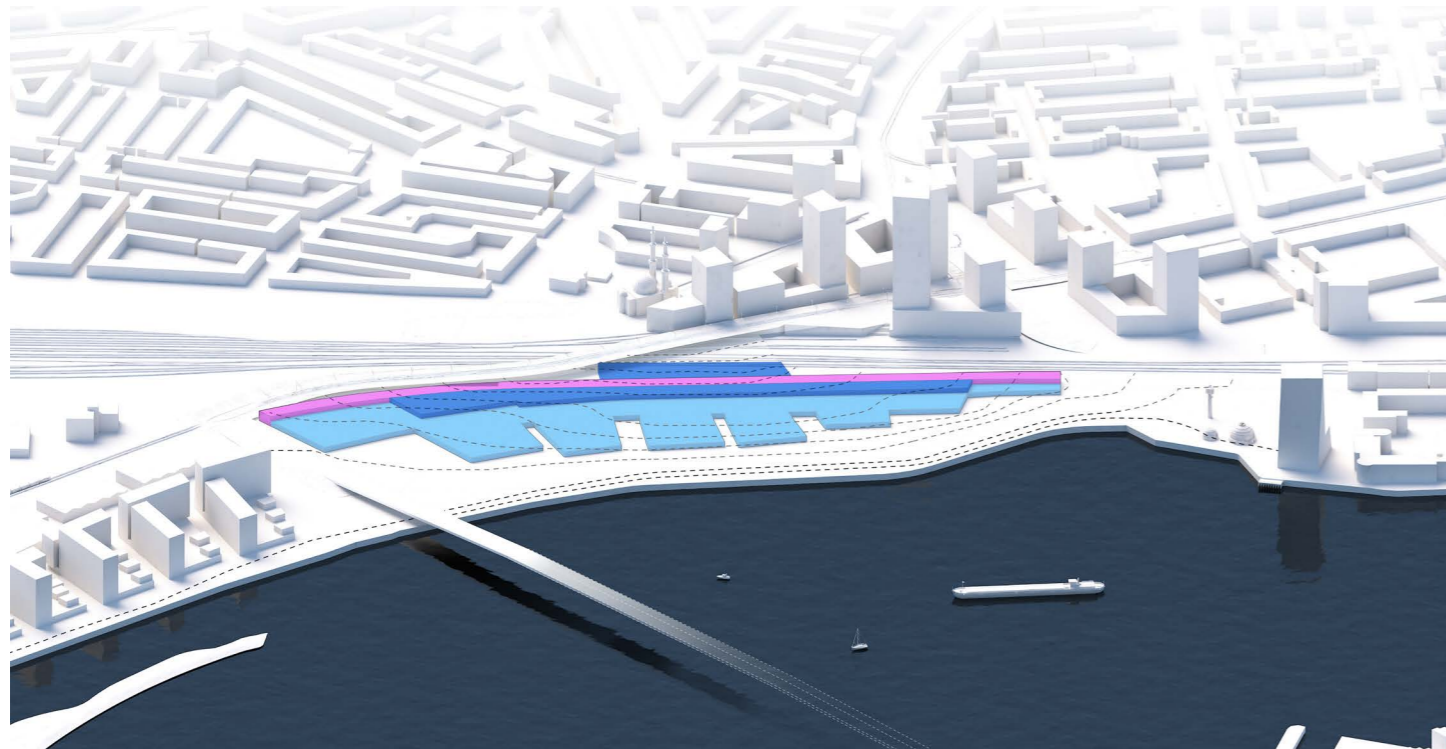
## LANDAANWINNING

Daar waar de breedte van het gebied erg klein is, biedt een landaanwinning extra ruimte voor een hoogstedelijke ontwikkeling en groene promenade. De landaanwinning is zo ontworpen dat de grens tussen rivier en stad wordt 'vervaagd'.



## VERBINDENDE TOPOGRAFIE

Het plangebied wordt bedekt met een nieuw driedimensionaal landschap dat het Varkenoordseviaduct, de dijk, het Mallegatpark en de Veranda met elkaar verbindt. Zo wordt elke barrière door hoogteverschillen weggenomen, en wordt de dijk geïntegreerd in het nieuwe landschap, dat de grondplaat voor de hoogstedelijke wijk vormt.



### PARKEREN ONDER HET TERREIN

Het driedimensionale landschap biedt ruimte eronder voor o.a. het autoparkeren en logistiek. De parkeergarage wordt ontsloten vanaf de Stadionweg.



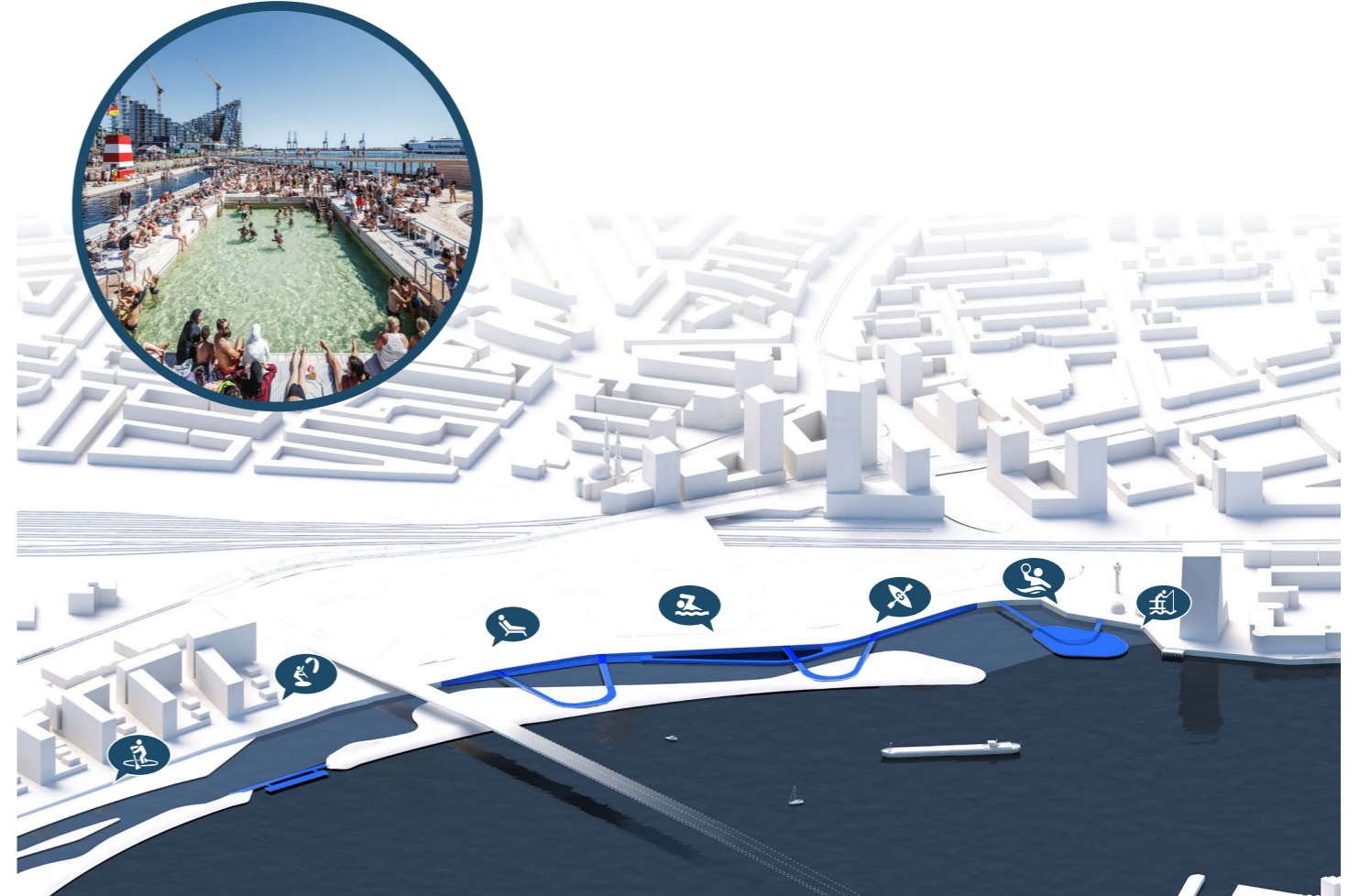
### AUTOVRIJE BUITENRUIMTE

De buitenruimte van Waterkant is autovrij. De publieke ruimte is ingericht voor de fietser en voetganger.



## VERLENGEN VAN HET GETIJDENPARK

Door het toevoegen van een langsdam langs Waterkant, wordt het getijdenpark vanaf het Eiland van Brienoord verlengd tot een nieuw park voor de stad. Het is onderdeel van een groter ecologisch netwerk dat ruimte biedt aan getijdennatuur. Dit zal een groene en natuurlijke parkachtige ruimte worden voor omwonenden en alle inwoners en bezoekers van de stad.



## RECREATIEF BINNENWATER

Tussen het getijdenpark en de kade bevindt zich een belangrijke recreatieve plek. Dit is het gebied waar de Rotterdammers het water echt kunnen ervaren. Het grootste doel is om mensen zo dicht mogelijk bij en in het water te krijgen.

# RAAMWERK

## STAPPENPLAN



### GROENE PROMENADE

De groene promenade is gelegen tussen het water en de nieuwe bebouwing. De ruimte is ontworpen als een groen publiek park om te wandelen, ontspannen en te sporten. Het publieke programma biedt de ruimte voor urban sports, een openlucht gym en multi-sportvelden.



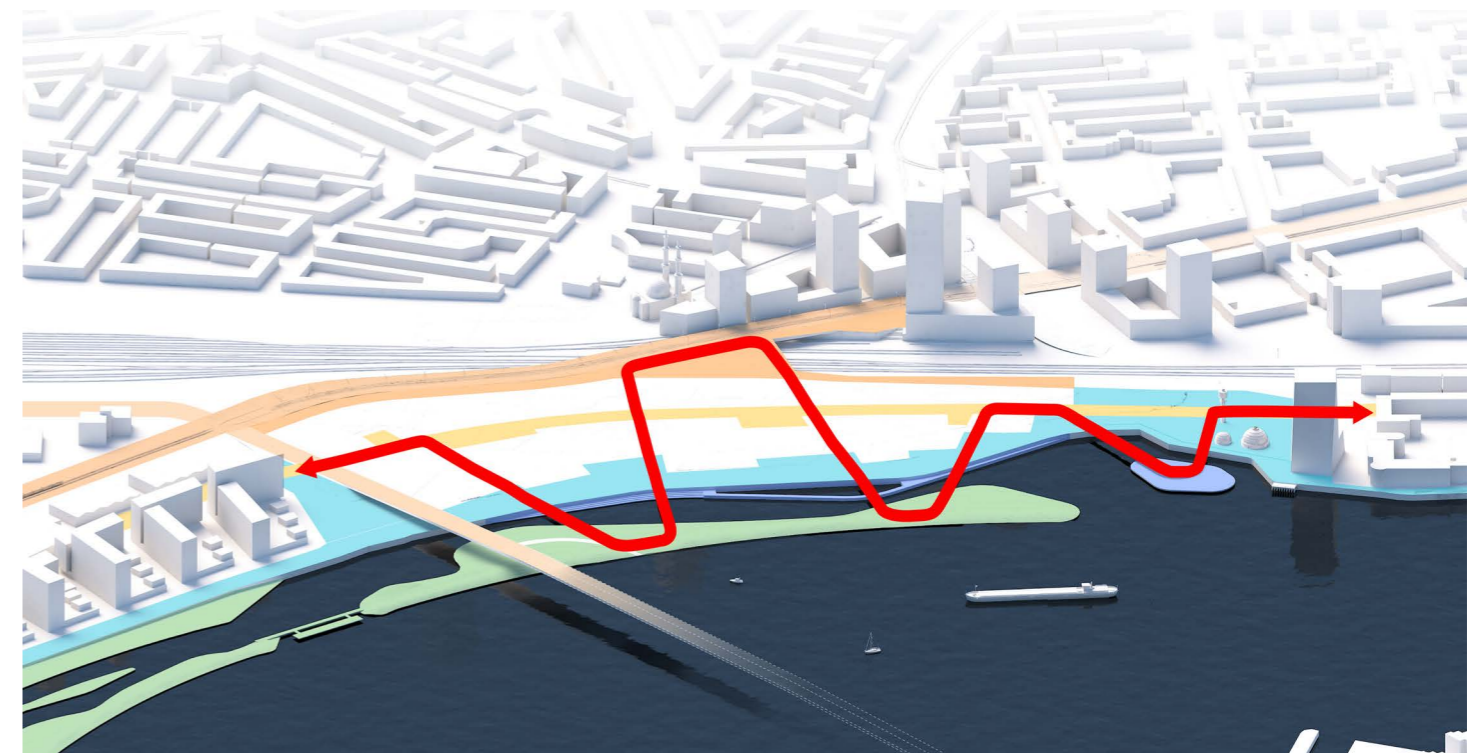
### HOOFDSTRAAT

De hoofdstraat is een groen-stedelijke as met plintfuncties en vormt de ruggengraat van het gebied. Hier is het hoogstedelijk wonen te beleven, met toegang tot verschillende (publieke) functies en diensten.



## STEDELIJKE LIJN EN SPOORDEK

Naast het vernieuwde Mallegatpark, en de geplande nieuwe stadsbrug, wordt het spoordek een derde entreegebied naar Waterkant. Het spoordek opent zich vanaf de stedelijke lijn richting de omliggende wijken als centrale ontmoetingsplek in Rotterdam-Zuid. De stedelijke programmering van Laan op Zuid wordt doorgezet, waarbij Varkenoordseviaduct onderdeel wordt van de boulevard en wordt “ontviaduct”.



## VERWEVEN MET DE OMGEVING

Het zigzaggende voetgangers- en fiets-netwerk verbindt in één enkele beweging het hele gebied met de omgeving en de rivier.

# RAAMWERK

## STAPPENPLAN



### GROEN: PARKEN EN PUBLIEKE RUITEN

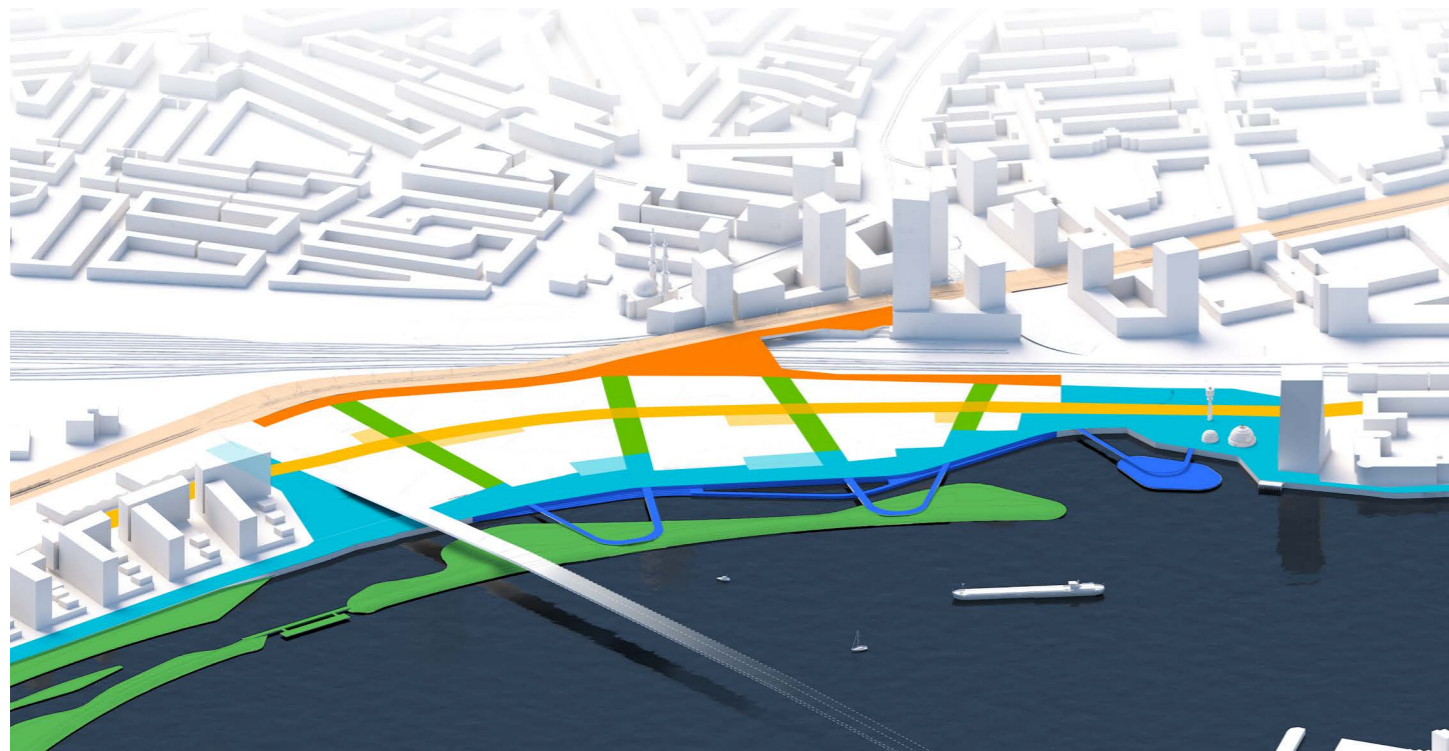
Als onderdeel van het zigzaggende netwerk, ligt er een serie groene stroken haaks op alle parallelle structuren. Door de reeks van groene structuren door het gebied heen worden de (visuele) verbindingen tussen het water en de stad versterkt.



### URBAN STREET CULTURE

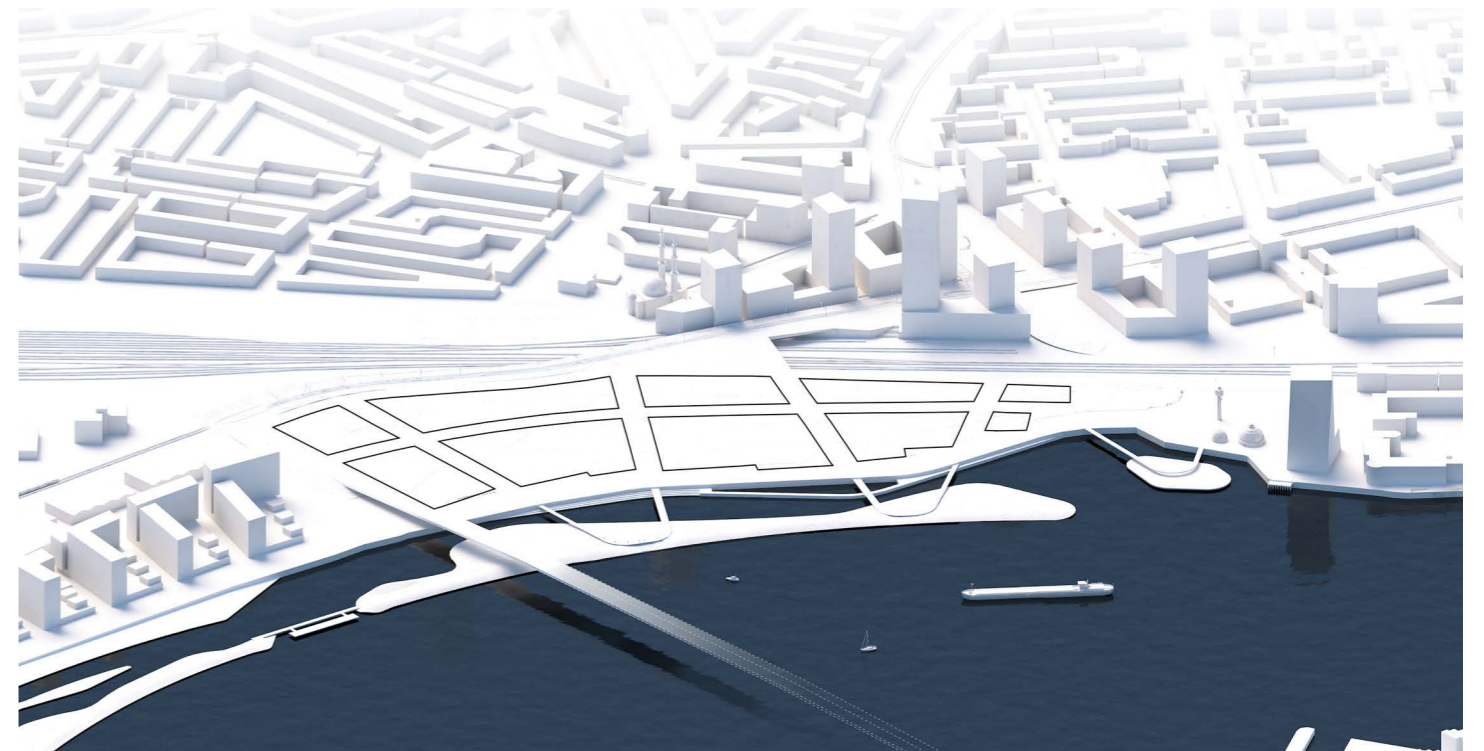
In de gehele ontwikkeling is ruimte om te sporten en te performen: op een veld, op straat en in het water. In Waterkant is er extra aandacht voor urban sports en street culture.





## RAAMWERK

Straten en publieke ruimtes vormen het raamwerk voor Waterkant, waarbinnen alle bouwkavels liggen.

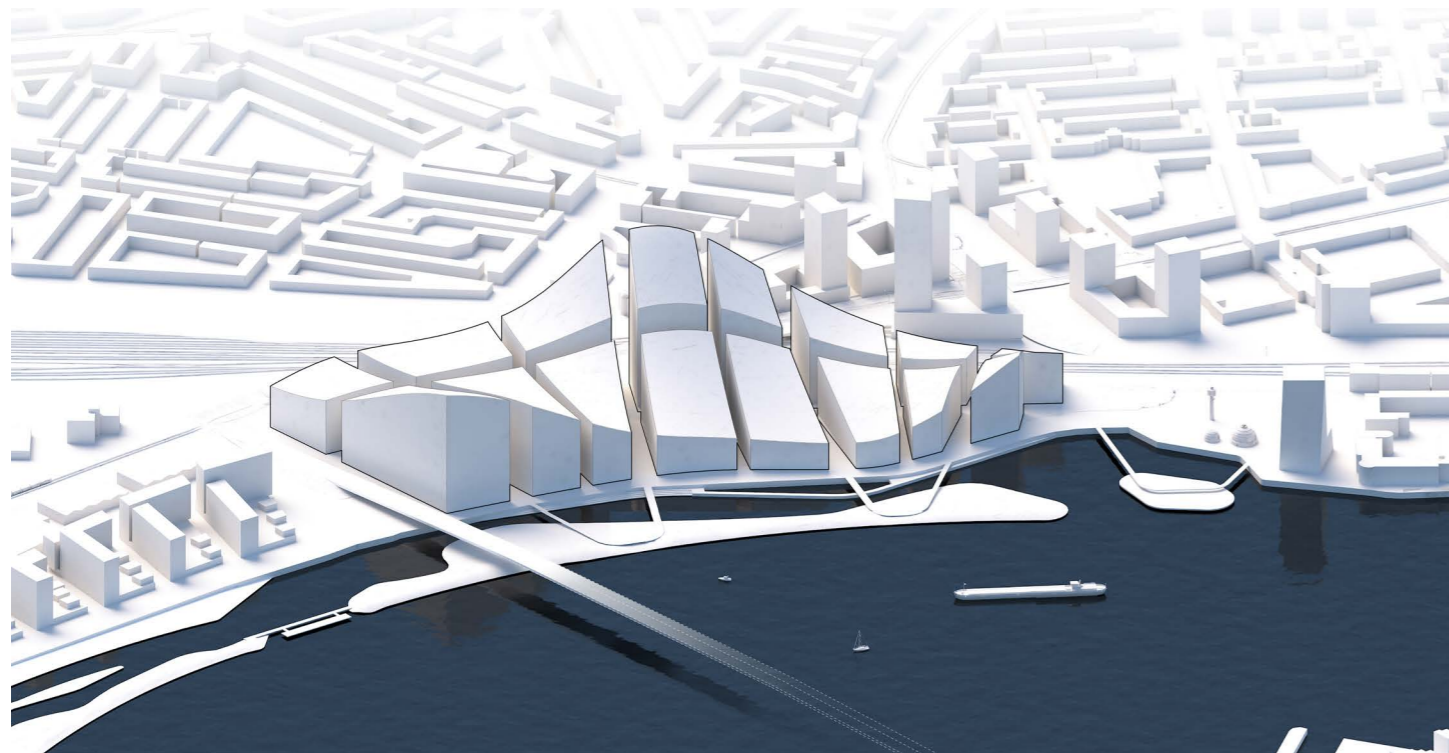


## BOUWKAVELS

Het raamwerk resulteert in tien bouwvelden van verschillende afmetingen, omgeven door verschillende publieke ruimtes met verschillende kwaliteiten.

# RAAMWERK

## STAPPENPLAN

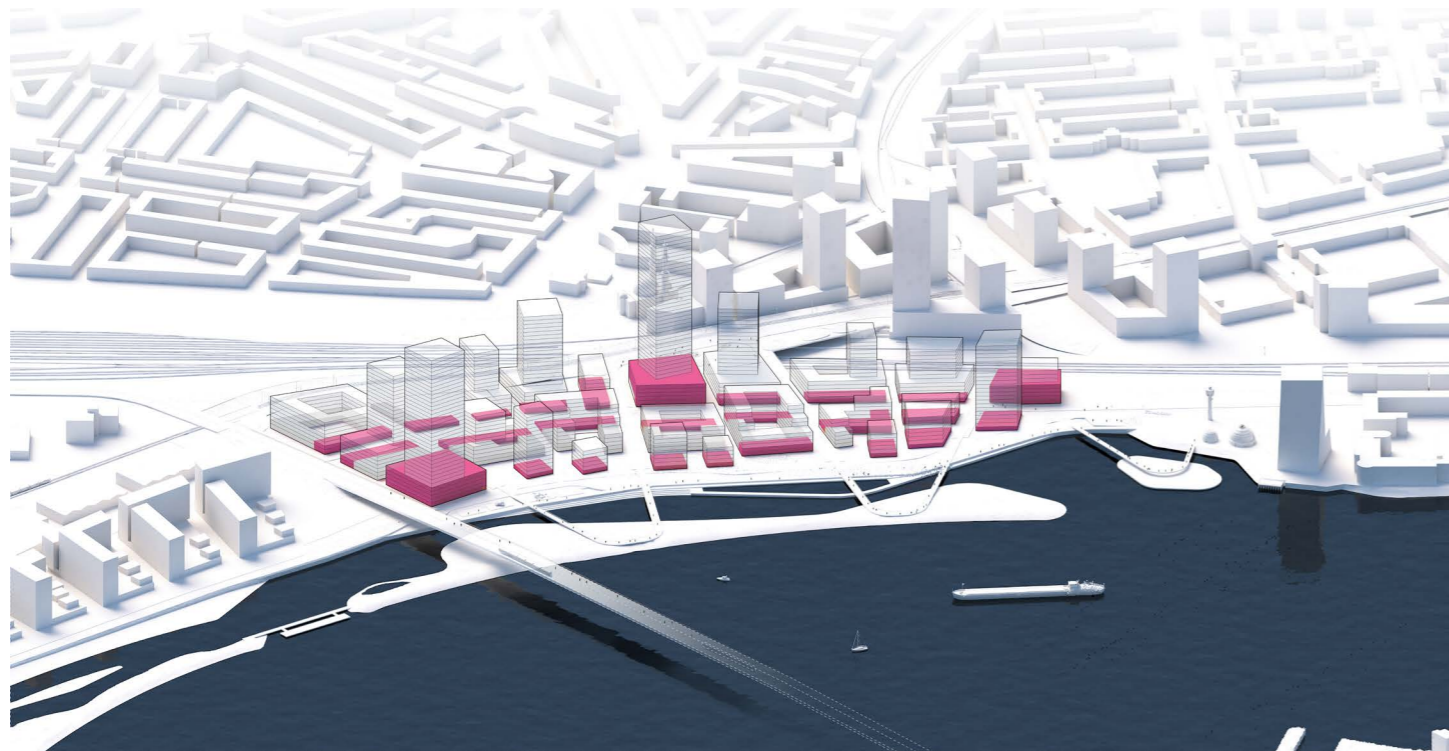


### HOOGTEBEPERKING VOOR AANGENAME BUITENRUIMTE

Beperking van de bouwhoogte ten behoeve van een aangename buitenruimte bepaalt het maximale bouwvolume, en zorgt ervoor dat voldoende daglicht en de menselijke maat op straat gewaarborgd blijven.

### DIVERSE GEBOUWTYPOLOGIEËN

Door het mixen van diverse gebouwtypologieën zullen gebruikers met verschillende levensstijlen hun plek vinden in het gebied. Dit maakt de nieuwe stadswijk een aantrekkelijke woonbestemming voor een breed publiek.



## PUBLIEK EN GEDEELD PROGRAMMA

De gebouwlagen op straatniveau genereren een stedelijk woonmilieu. De gebouwplinten met ruime verdiepingshoogte, vrije plattegronden en transparante gevels zijn gevuld met publiek programma (roze) en gemeenschappelijke functies (grijs) en zorgen voor contact tussen binnenruimte en buitenruimte. In het gebied is ruimte voor een publiekstrekker.



## GROENE STADSWIJK

Verschillende soorten groen-stedelijke ruimtes zorgen voor contact met de natuur.

# RAAMWERK STAPPENPLAN

De ontwikkeling bestaat uit een netwerk van gedifferentieerde openbare ruimtes die het stadsleven versterken. Het aandachtspunt bij een ontwikkeling met een hoge dichtheid is om stedelijke ruimten en straatprofielen op menselijke schaal te realiseren. Dit wordt bereikt door de strategische positionering van grotere gebouwen en schaalverkleiningen, waardoor goede zonlichtcondities mogelijk zijn voor de openbare ruimtes en de gebouwen.

Binnen het raamwerk van het masterplan zijn verschillende bouwvolumes mogelijk. Het uiteindelijke model zal in de volgende fase verder ontwikkeld worden, waarbij hoogwaardige openbare ruimtes en gebouwen met goede leefomstandigheden de uitgangspunten vormen.

**GEBIED** +/- 94.904 m<sup>2</sup>

**BVO** +/- 389.000 m<sup>2</sup>

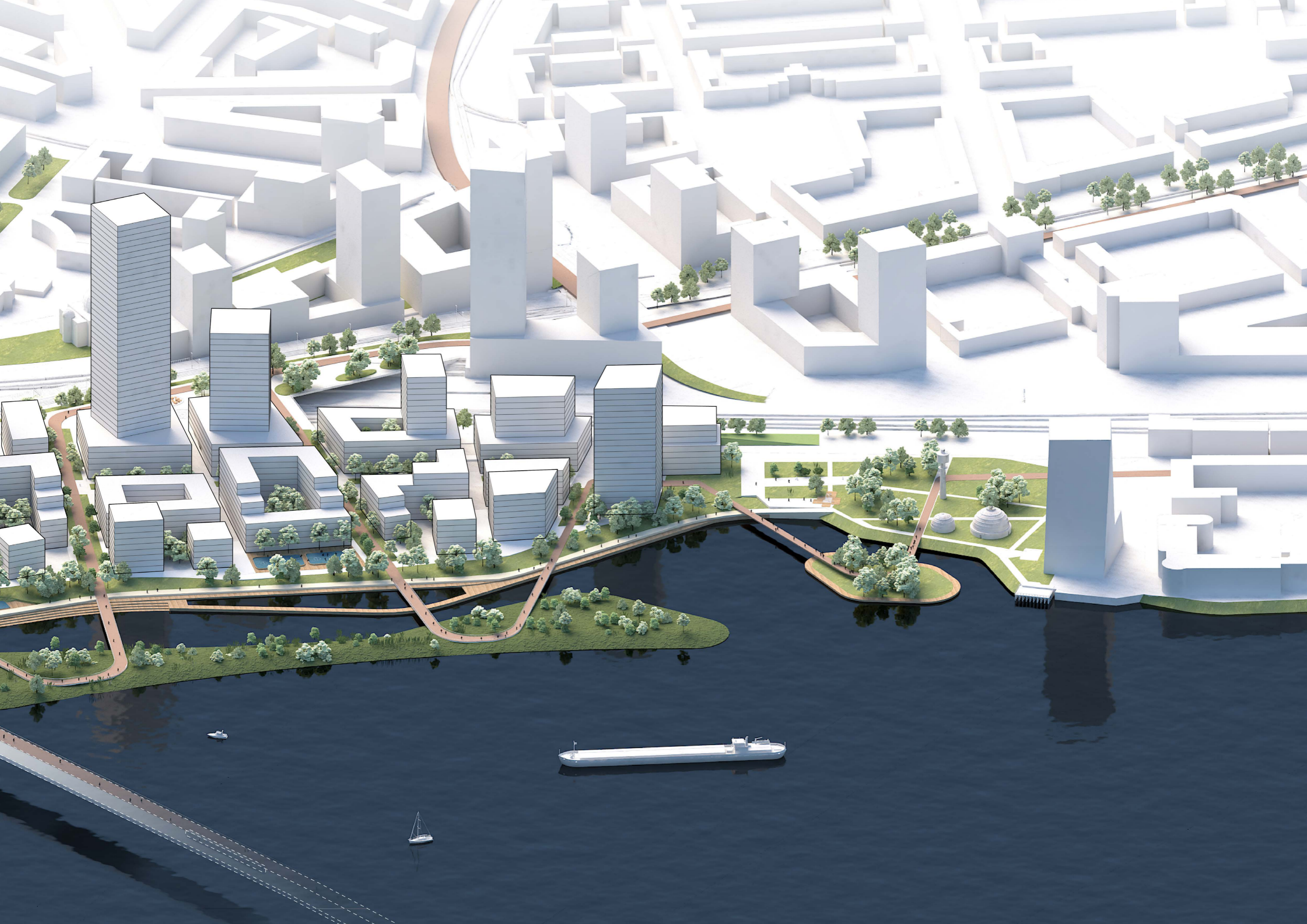
**BEBOUWD OPP.** +/- 44.850 m<sup>2</sup>

**VOLUME IN GEBOUWEN TOT 70m** 77%

**VOLUME IN GEBOUWEN HOGER DAN 70m** 23%

**\*) Het vermelde BVO komt overeen met de getoonde afbeeldingen en geeft een indruk van het mogelijke programma.**





# RAAMWERK

## VOORBEELDUITWERKINGEN

De voorbeelduitwerkingen laten zien dat binnen het raamwerk meerdere uitwerkingen mogelijk zijn. Er is nog geen definitief model. Voorbeelduitwerking 1 is in dit consultatiedocument verder doorgewerkt



### VOORBEELDUITWERKING 1

Een mix aan bouwtypologieën en kavelgroottes, met een fijnere structuur aan de waterkant en hoogteaccenten aan de entreepleinen.



### VOORBEELDUITWERKING 2

Een meer gematigde mix aan bouwtypologieën en kavelgroottes, waarbij geen gebouw hoger is dan 70 meter.



### VOORBEELDUITWERKING 3

Een ontwerp met voornamelijk een enkele bouwtypologie, met meer (semi-)publieke ruimte tussen de gebouwen.



### VOORBEELDUITWERKING 4

Een mix aan bouwtypologieën en kavelgroottes, geordend in drie karakters: hoog-stedelijk aan het viaduct, groen-stedelijk in het midden en een fijne structuur langs de waterkant.

# RAAMWERK

## OPENBARE RUIMTE

In de planopzet van Waterkant zijn de lange lijnen zichtbaar tussen Veranda en het Mallegatpark. Centraal ligt een hoofdstraat, die een levendig karakter heeft met pleinen, geactiveerd door groene buurtactiviteiten zoals tuinieren, urban sports en speelplaatsen. Langs het water vormen het getijdenpark, het recreatiepark, het promenadepark en de stedelijke lijn een aantrekkelijke openbare ruimte. Met de zig-zag worden brede verbindingen tussen de lijnen gemaakt. Deze openbare ruimten hebben een levendig en natuurlijk karakter met stedelijk programma.

Het getijdenpark is vanaf de promenade met enkele bruggen te bereiken. Het park heeft een zeer natuurlijk karakter. De promenade is voorzien van een harde rand, met daar het havenbad als nieuwe attractie. Er kunnen wateractiviteiten plaatsvinden zoals zwemmen, maar het gebied is ook zeer aantrekkelijk voor kanoën en kajakken. Omdat het plangebied aan de zuidkant van de Nieuwe Maas ligt, zorgt de nieuwe bebouwing voor schaduw op de openbare promenade. Het gebied biedt ook ruimte voor andere sporten die passen in een stedelijke omgeving. Pleinen en velden met een stedelijk karakter komen langs de route aan het water, rond de nieuwe brugaanlanding en op het entreeplein bij de stedelijke lijn.

Tussen de nieuwe stedelijke blokken liggen groene binnenplaatsen. Kleine paden verbinden de verschillende gebieden met elkaar. Deze hebben een intiem karakter met (gedeelde) tuinen en bieden mensen een gezonde en fijne leefomgeving.



**RAAMWERK**  
PARKEN EN OPENBARE RUIIMTES

Het raamwerk van het masterplan resulteert in een netwerk van verschillende openbare ruimten, met uiteenlopende karakters en recreatieve ruimten met functies en programma's voor een bestemming die het hele jaar door toegankelijk is.



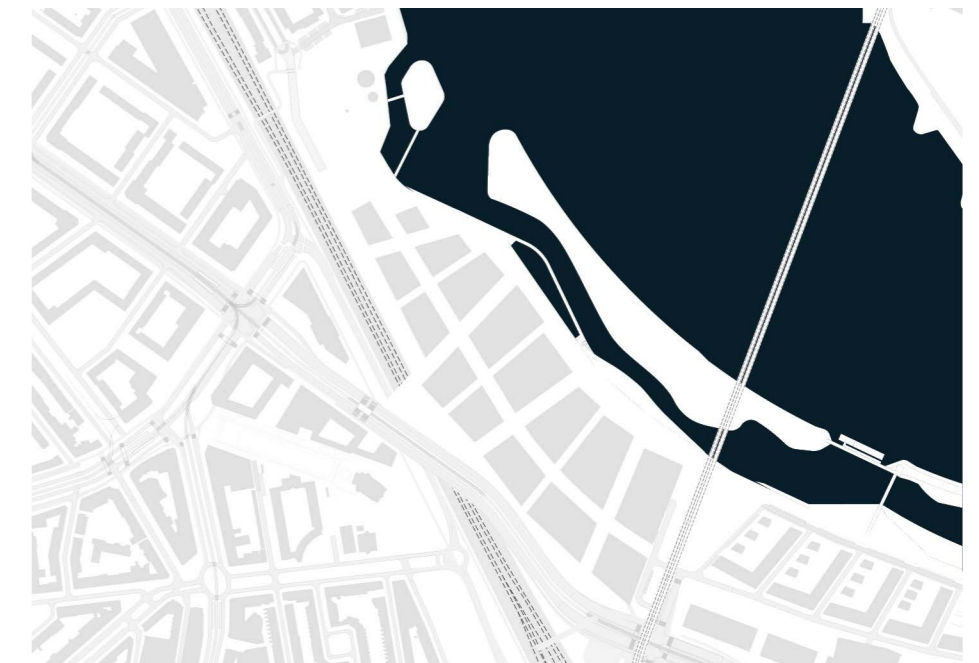
**PRIMAIRE OPENBARE RUIIMTES**  
GROEN EN STRATEN

Naarmate de bouwpercelen voor de ontwikkeling worden gedefiniëerd, worden ook de breedtes van de tussenliggende straten bepaald. Het plan is georganiseerd rond nieuw ingevoerde straten, naast de bestaande stedelijke lijn aan de westkant van het gebied.



**NETWERK AAN VERBINDINGEN**  
VERWEVEN MET OMGEVING

Het resultaat is een zigzaggend netwerk dat het hele gebied verbindt en verschillende routes en lussen mogelijk maakt.



**BOUWVELDEN**  
RAAMWERK

Het raamwerk resulteert in bebouwingseilanden omgeven door verschillende openbare ruimtes, die elk verschillende kwaliteiten bieden met aantrekkelijke buitenruimtes aan alle kanten.





# LANDSCHAP EN LANDAANWINNING

## LANDSCHAP MET GEÏNTEGREERDE OPLOSSINGEN

De uitdagingen van de bestaande locatie zijn opgelost door ingrepen in het terrein:

### Landaanwinning:

Met de landaanwinning kan het gebied aan de noordkant vergroot worden, met meer bebouwingmogelijkheden en een bijbehorend hoogstedelijk weefsel.

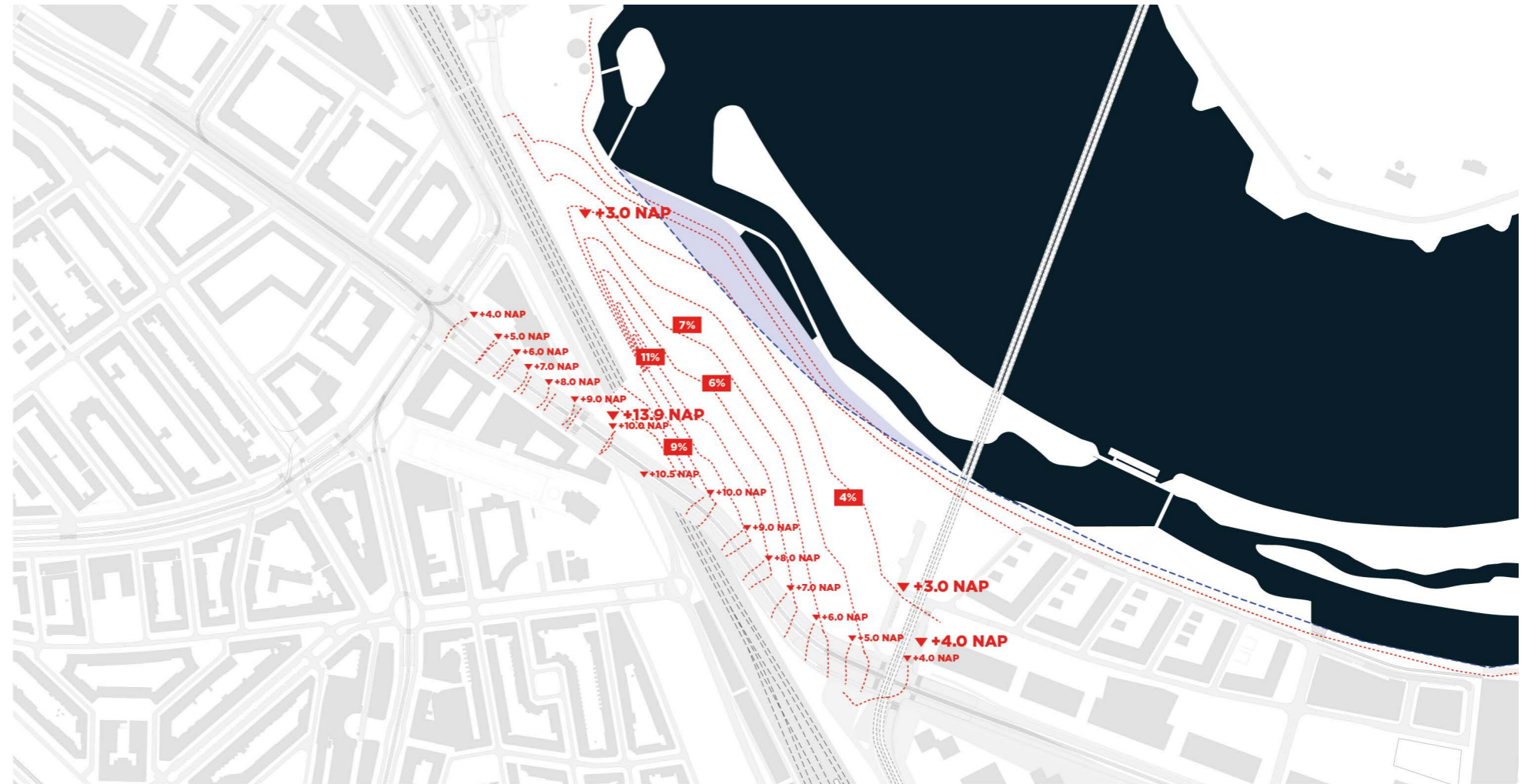
### Verbindende topografie:

Het terrein wordt voorzien van een glooiend maaiveld dat aansluit op het Varkenoordseviaduct, de dijk, het Mallegatpark en De Veranda. Hiermee worden barrières als gevolg van de hoogteverschillen geslecht en integreert de nieuwe topografie met de dijk. Onder het glooiend maaiveld wordt parkeren gefaciliteerd. Door de landaanwinning wordt de beschikbare ruimte voor een parkeergarage vergroot, en zal ook de helling in het smalle deel van het plangebied minder stijl hoeven te lopen.

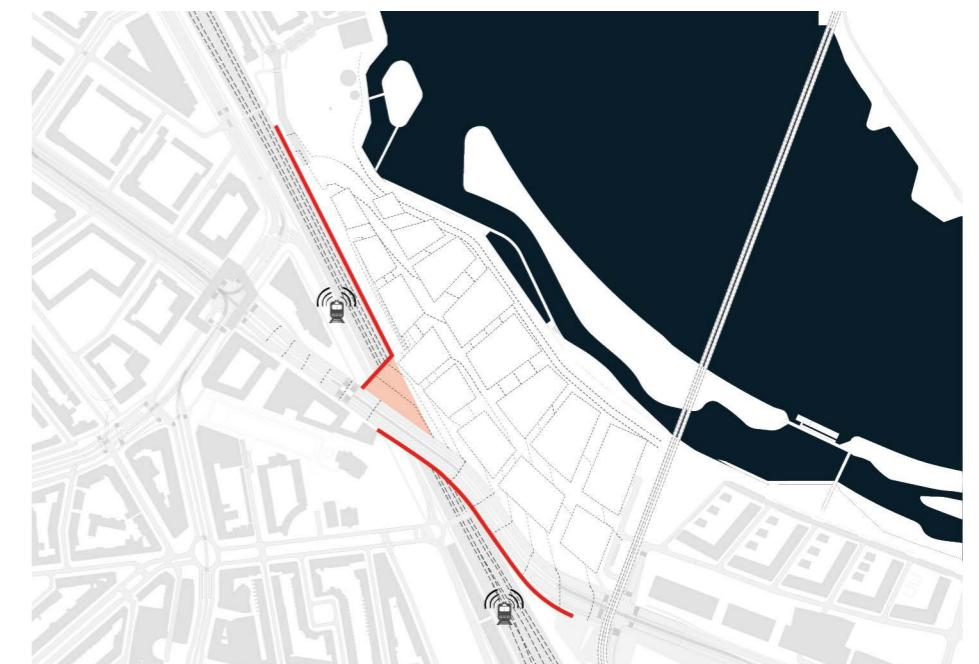
De belangrijkste voetgangersverbindingen sluiten aan op het bestaande netwerk en strekken zich uit langs het getijdenpark (de waterlijn), de boulevard, de zigzag, de hoofdstraat en de stedelijke lijn.

### Spoordek:

Een nieuw dek over het spoor creëert een aankomstplein en vormt tegelijkertijd een bescherming tegen geluidsoverlast en plasbrandgevaar vanaf het spoor.



**FIETS- EN VOETGANGERSVERBINDINGEN**  
LANGZAME INFRASTRUCTUUR



**GELUIDWERING**  
VIADUCT, SPOORDEK EN GELUIDMUUR

# AUTOVRIJE BUITENRUIMTE

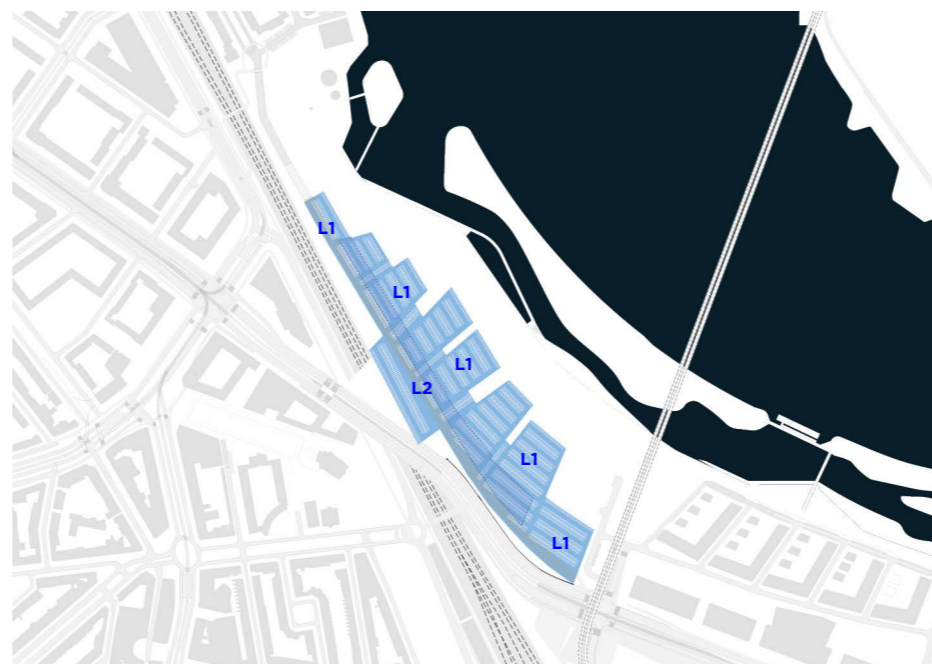
## UITDAGENDE OPLOSSINGEN

Waterkant zal voor autoverkeer worden ontsloten vanuit het zuiden vanaf de Stadionweg. Het voorstel is om de Korte Stadionweg zijn functie van doorgaande weg te ontnemen op basis van eerder uitgevoerde onderzoeken. Hiermee wordt het huidige sluipverkeer over de Oranjeboomstraat beperkt, het verkeer van Waterkant zo direct mogelijk naar de hoofdwegenstructuur geleid en bestaat de mogelijkheid het Mallegatpark te vergroten. De wijze waarop en de mate waarin sommige soorten verkeer (zoals bijvoorbeeld vuilophaal) van en naar Waterkant gebruik zullen maken van de Oranjeboomstraat wordt nader onderzocht.

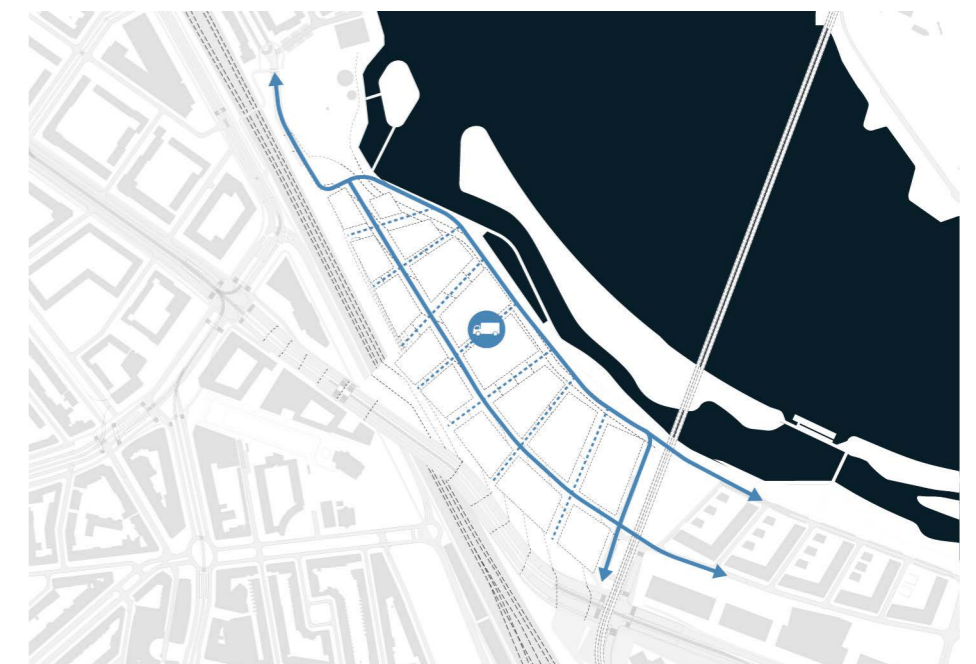
Aan de oostkant van het gebied zal de uiteindelijke inpassing van de stadsbrug bepalend zijn voor de ontsluiting. Hierbij spelen de hoogteligging van de brug en de mogelijkheden om aan te takken - of juist onder de brug door te kunnen - een belangrijke rol.

De mogelijkheden voor ontsluiting voor de verschillende modaliteiten (parkeren, verhuishagens, bevoorrading, vuilophaal) zal verder uitgewerkt worden in de volgende fase. Hierbij zijn er verschillende routhemogelijkheden, die al dan niet in combinatie kunnen worden ingezet:

1. Burgerhoutstraat/directe aansluiting op Stadionweg
2. Cor Kieboomplein/Ernst Happelstraat
3. Piet Smitkade
4. Aansluiting op stadsbrug/kruispunt Stadionweg



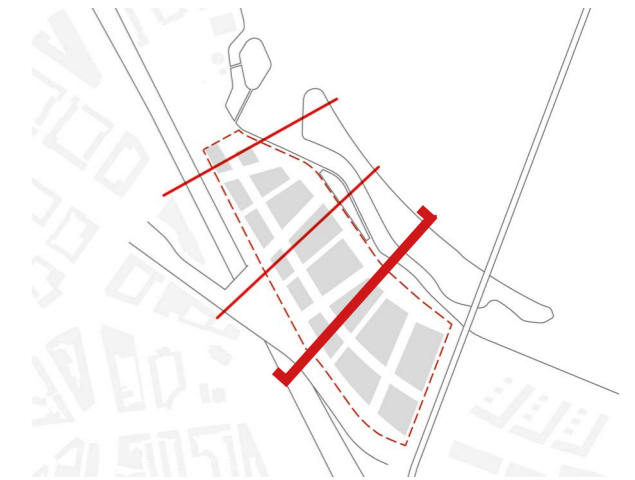
**PARKEERSTRATEGIE**  
ONDERGRONDS PARKEREN



**BOVENGRONDSE TOEGANG SERVICE-VOERTUIGEN**  
AUTO INFRASTRUCTUUR

# VOORBEELDUITWERKING DOORSNEDES

Buiten de nieuwe kade bevinden zich zittrappen op palen boven het water, om het water echt aan te raken en de getijden te ervaren. De brede treden kunnen ook worden gebruikt om te zonnebaden en zijn samen met het havenbad ontworpen als één groot element. In het midden van de wijk wordt een omsloten groene ruimte gedeeld met de directe bewoners. Aan de zijde van de stedelijke lijn sluit deze doorsnede aan op het Varkenoordseviaduct. De ruimte onder het Varkenoordseviaduct is geschikt voor programmering.



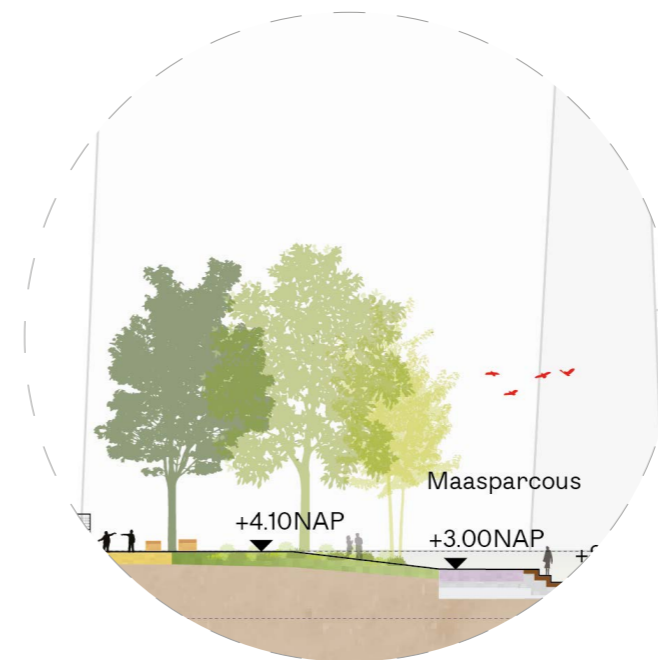
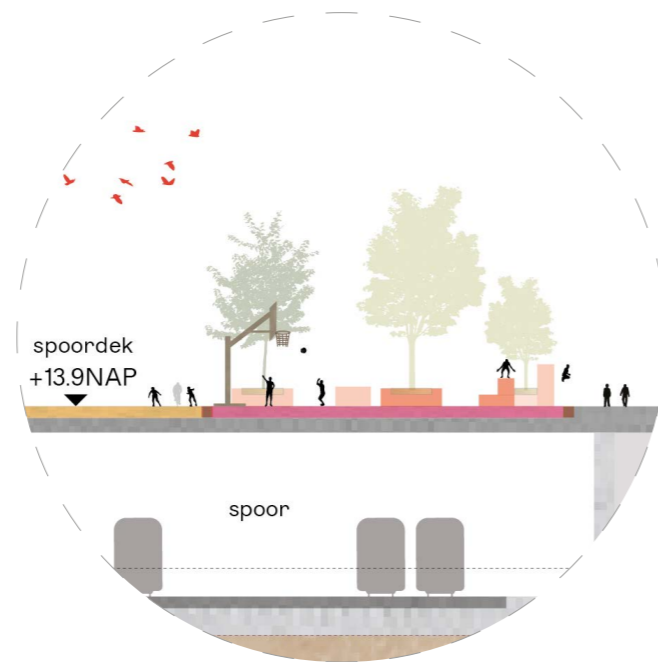
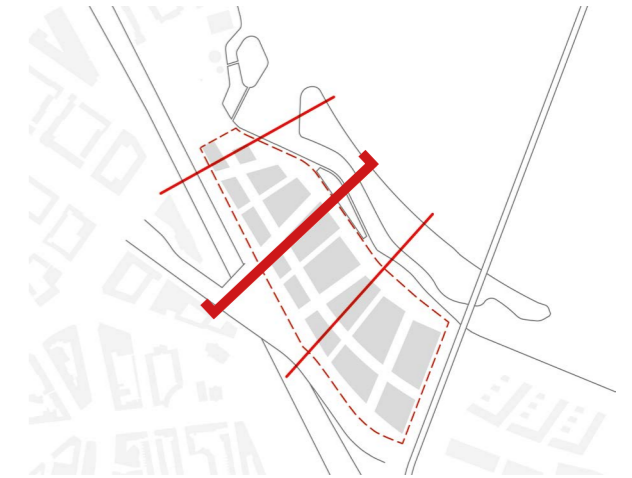
Waterkant - Vogelperspectief vanaf het noorden



# VOORBEELDUITWERKING

## DOORSNEDES

Door de landaanwinning en het dek boven het spoor ontstaat ruimte voor meerdere stadsblokken en een toren. Tussen de kavels ligt de stedelijke as met groen en een lokale, levendige sfeer. De promenade en het waterpark vormen een belangrijke attractie langs het water. Het havenbad ligt direct aan de kade, die licht afloopt naar het waterniveau van het zwembad. Dit water staat niet in directe verbinding met het water van de rivier, maar is een gecontroleerd, schoon systeem. Het spoordek vormt vanaf de stedelijke lijn de entree van het gebied en is een belangrijke verbinding tussen Waterkant en de omliggende wijken.

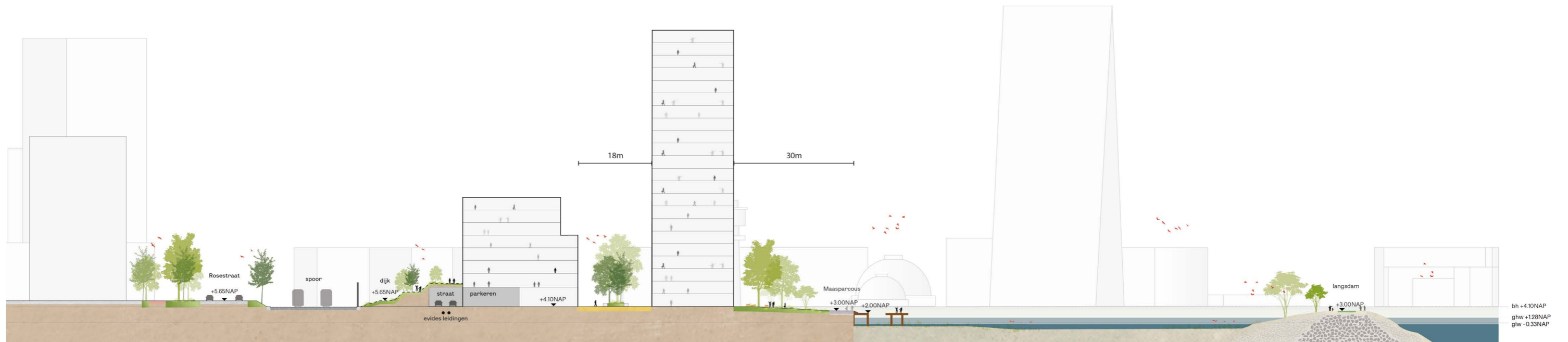
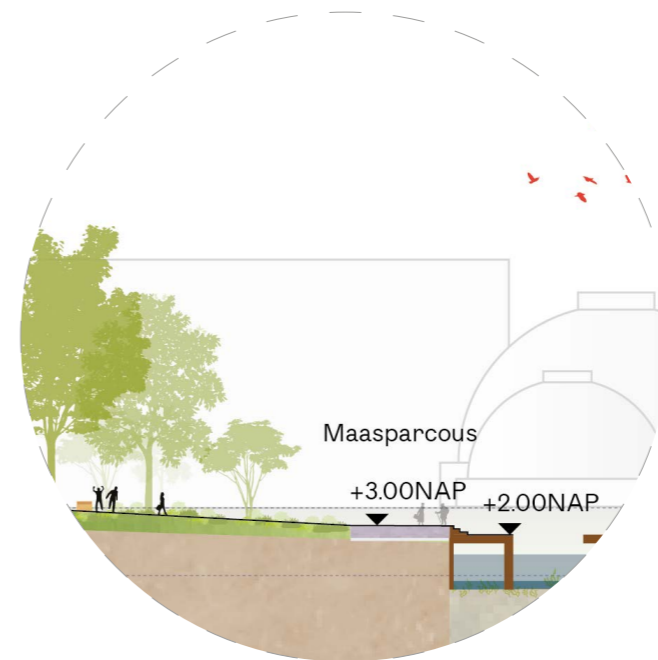
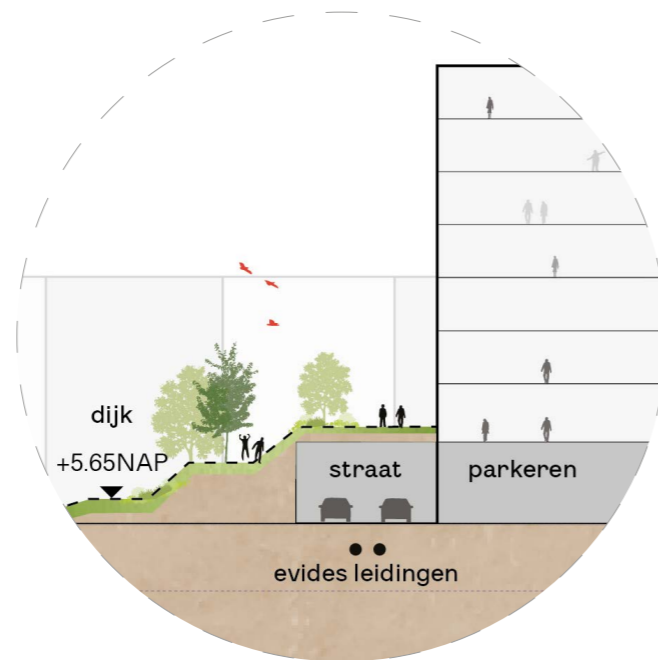
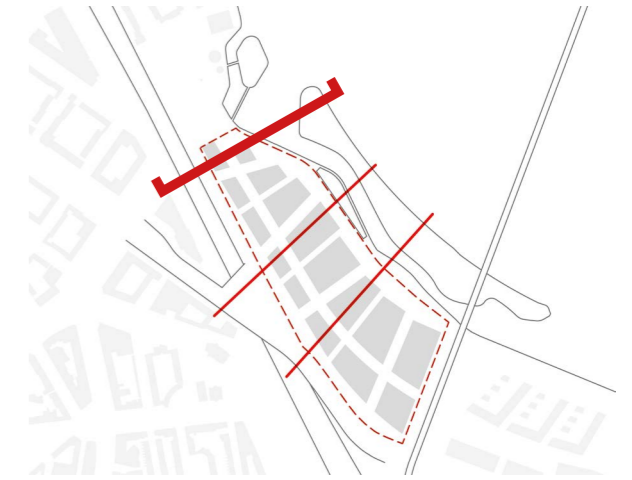




# VOORBEELDUITWERKING

## DOORSNEDES

Dit deel is het smalste deel van het plangebied. Het brengt uitdagingen met zich mee wat betreft hoe om te gaan met de ruimte en de beperkingen. Hier wordt ook een deel landaanwinning toegevoegd aan de bestaande kadefijn. Om dicht bij het water te komen wordt naast de kade een dek op palen gecreëerd, met een verbinding naar een drijvend eiland. De dijk wordt geïntegreerd in het verhoogde landschap en creëert een nieuw park dat aansluit op het Mallegatpark in het noorden.





Waterkant - Vogelperspectief over de groene promenade en het getijdenpark



Waterkant - Zicht vanaf het getijdenpark





Waterkant - Zicht vanaf de promenade





Waterkant - Zicht vanaf het Mallegatpark





**Bijlage**





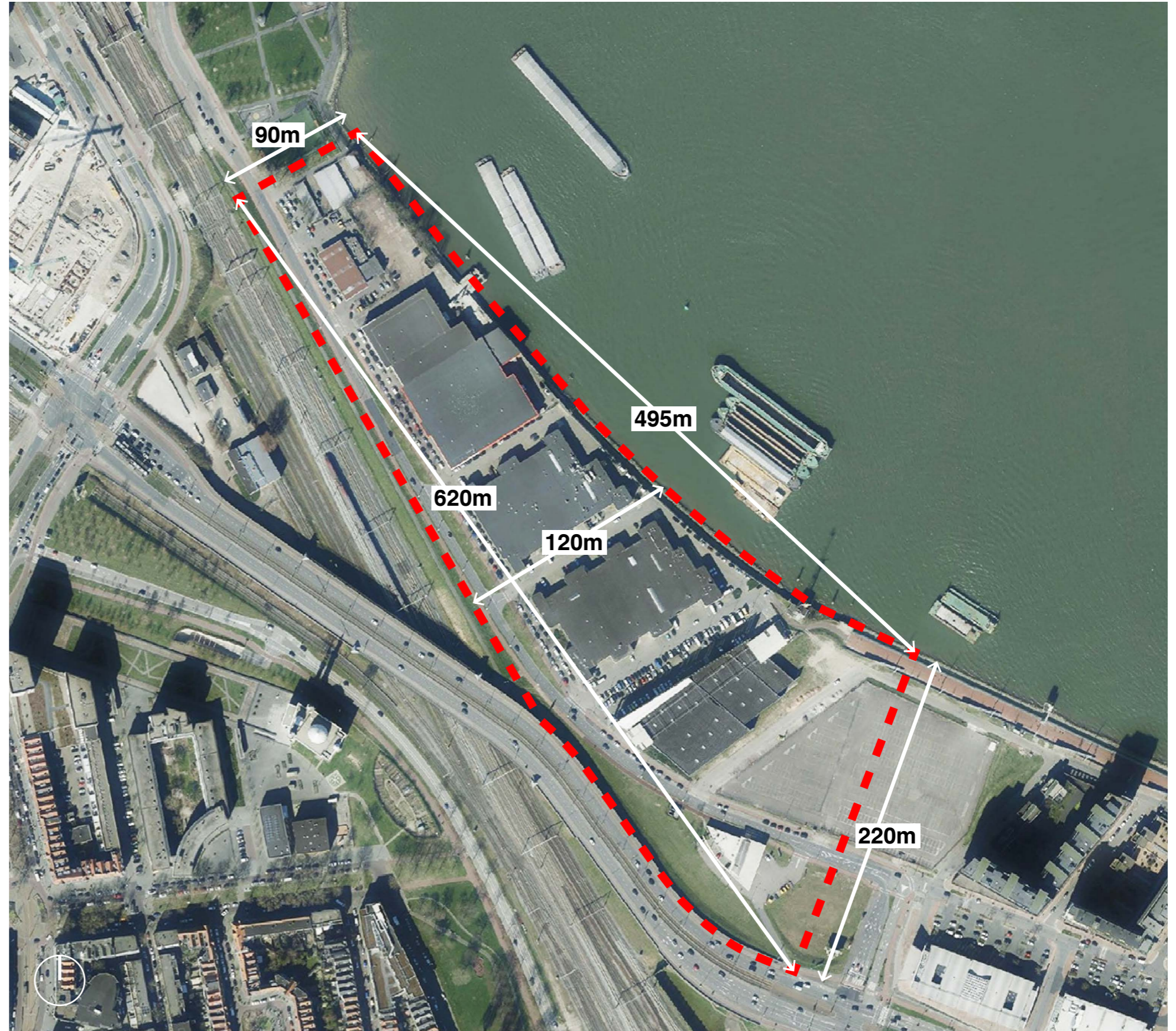


# Gebietsstudie

# SCHAALVERGELIJKING

## REFERENTIEPROJECTEN

Recent zijn in Nederland en in het buitenland meerdere gebiedsontwikkelingen aan het water voltooid. Deze plannen zijn voornamelijk dichte stedelijke ontwikkelingen waarbij de publieke ruimte is georiënteerd richting het water. Waterkant heeft een vergelijkbaar oppervlak met deze andere ontwikkelingen zoals hiernaast duidelijk wordt. Het plangebied is lang, maar smal aan de noordzijde. Bovendien moet in deze breedte ook nog afstand van het spoor en de kade gehouden worden. De conclusie is dat een groot deel van het gebied smal is en zonder landaanwinning het moeilijk is een goede structuur te realiseren, die zorgt voor een aantrekkelijk gebied en aansluiting op de omgeving.

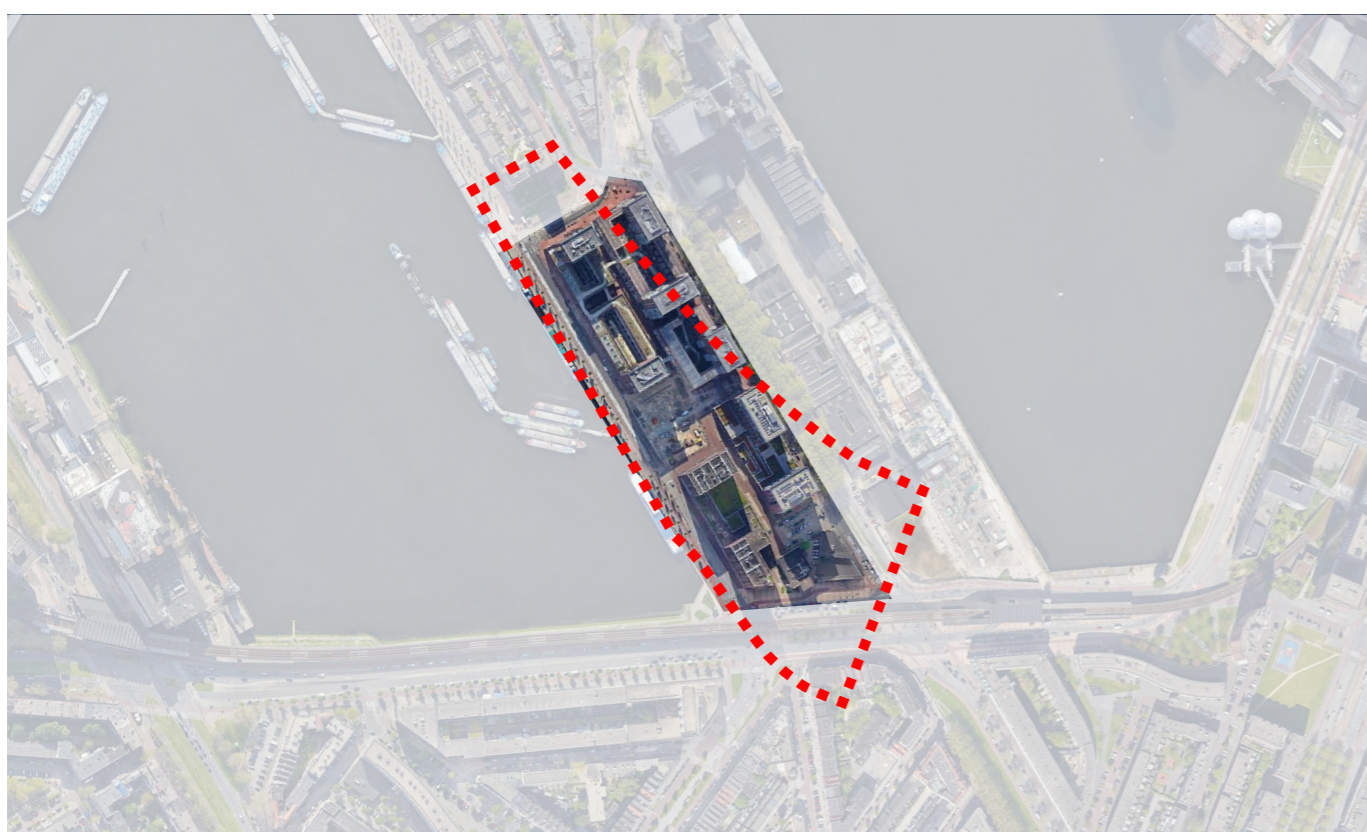




de Veranda, Rotterdam, Nederland



Wilhelminapier, Rotterdam, Nederland



Katendrecht, Rotterdam, Nederland

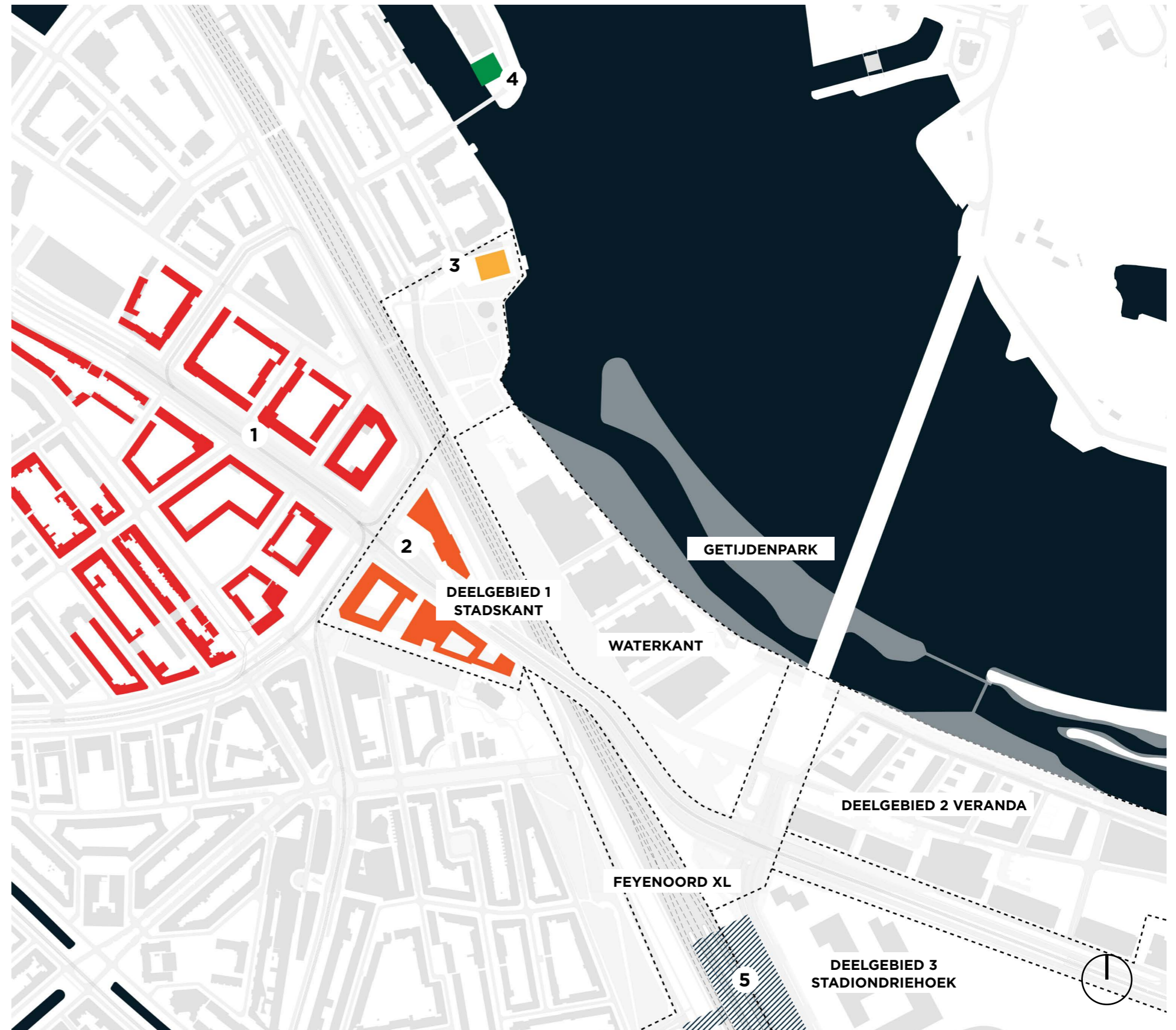


Westerdok, Amsterdam, Nederland

# ONTWIKKELING IN DE OMGEVING VAN WATERKANT

## TOEKOMSTIGE PROJECTEN

In en rond het gebied Feyenoord City krijgen veel gebiedsontwikkelingen vorm in verschillende stadia van voortgang. De investeringen in 'Zuid' door de landelijke, regionale en lokale overheid zijn indrukwekkend. De nieuwste ontwikkelingen moeten de kwaliteit van de woningvoorraad 'op Zuid' verbeteren en inspelen op oudere en nieuwere generaties Rotterdammers die Zuid zien als de plek van de toekomst langs de rivier. Parkstad Zuid en de Feyenoord City ontwikkelingen zoals Mallegatplot en Imagine, Colosseumplot en Roseplot zijn er om het stedelijk weefsel te helen van buurten die ooit verdeeld waren door infrastructuur en pakhuizen.



## 1. PARKSTAD

- Een van de grotere ontwikkelingen op Zuid met vele woningen en allerlei voorzieningen.
- Grotendeels bestaande uit laagbouw en middenbouw stadsblokken met hofjes.
- Aan weerszijden van de monumentale Laan op Zuid boulevard.
- Met Feyenoord City is er een vloeiende overgang naar de Roseknoop.

## 2. ROSEPLOT + COLOSSEUMPLOT

- De Roseplot staat op de hoek van het verkeersknooppunt Roseknoop en de oprit langs het Varkenoordseviaduct op een zeer smalle kavel.
- Het huidige ontwerp toont een midden- en hoogbouwtoeren op een basisgebouw met een actieve plint.
- De ColosseumpLOT is genoemd naar een hier gelegen voormalige bioscoop.
- De belangrijkste focus is wonen, maar er zijn ook andere functies zoals gezondheidszorg en ateliers in de plint.
- Een zeer dichte stedelijke blokindeling die vanaf het viaduct taps toeloopt naar het Vredesplein, waardoor dakterrassen en groene ruimtes aan de zonzijde ontstaan.

## 3. MALLEGATPLOT

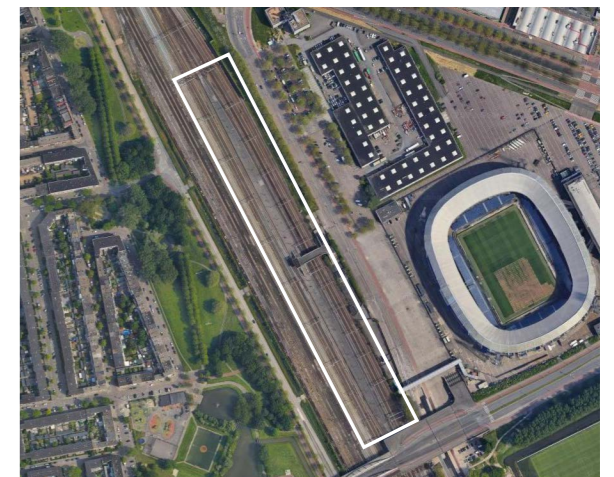
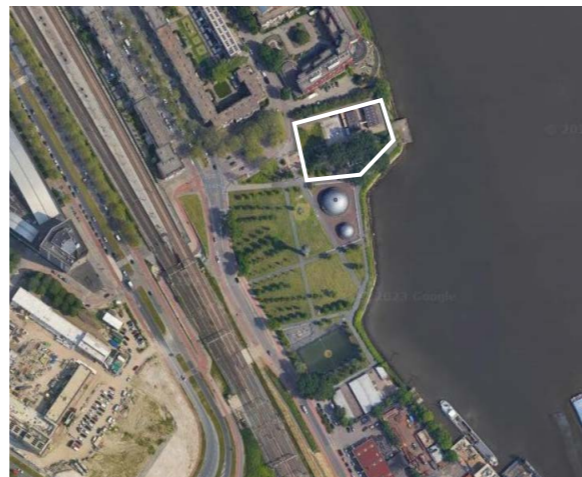
- Het Mallegatpark vormt de zuidelijke grens van de wijk Feijenoord.
- Op de locatie van het gasontvangststation aan de rand van het park wordt een nieuwe torenflat ontwikkeld.
- Ongeveer 170 woningen met een plintlaag op de begane grond waar een maatschappelijke functie is voorzien.

## 4. PIEKSTRAAT

- Een woontoren op het einde van de Piekstraat op een zeer prominente plaats.
- Ongeveer 142 eenheden in een toren van 72 meter in de Piekstraat waar nog vele nieuwbouwontwikkelingen zullen volgen.

## 5. STATION STADIONPARK

- Het huidige station is alleen in gebruik voor de wedstrijden van Feyenoord.
- ProRail wil het station ombouwen tot een regulier sprinterstation.
- Het station wordt geïntegreerd in een spoortraverse waarmee de verbinding over het spoor wordt gelegd.
- De ontwikkeling rond het huidige - en toekomstige - stadion van Feyenoord moet nog worden bepaald.
- Het plan voor het station hangt samen met het totale mobiliteitsplan, waaronder de nieuwe brug over de Maas.







# Landaanwinningsscenario's

# LANDAANWINNINGSCENARIO'S

## GEEN LANDAANWINNING VS LANDAANWINNING

Een van de belangrijke te maken keuzes voor Waterkant is het wel of niet realiseren van een landaanwinning en/of langsdam in de Maas. Hoewel de landaanwinning in eerste instantie was bedoeld voor een nieuw stadion is een landaanwinning ook wenselijk bij een andere invulling van Waterkant vanwege de extra kwaliteit die ermee kan worden gerealiseerd.

Zonder landaanwinning resteert tussen spoor en rivier een smalle strook die moeilijker een goede stedelijke structuur voor een gebiedsontwikkeling oplevert. Parallel aan de consultatieperiode zullen verschillende scenario's met en zonder landaanwinning verder worden verkend om tot een definitief voorstel voor de landaanwinning en langsdam te komen.

In de verkenningen van de mogelijkheden die het gebied biedt is de landaanwinning als uitgangspunt genomen. Hierbij is uitgegaan van dezelfde oppervlakte als voor een nieuw stadion nodig was (16.000 m<sup>2</sup>). De vormgeving wordt geoptimaliseerd, nu geen rekening meer gehouden hoeft te worden met een nieuw stadion. Nieuw land wordt aangebracht in het noorden van het plangebied waar het plangebied smal is en er, zonder landaanwinning, vanwege de invloedssfeer van spoor en rivier beperkte ruimte is voor het maken van een stedelijk milieu en het comfortabel overbruggen van de hoogteverschillen in het gebied.

Naast de landaanwinning zijn ook de langsdam en het Getijdenpark als 1 van de 7 Stadsprojecten van de gemeente als uitgangspunt genomen. Gedurende de consultatieperiode worden ook andere scenario's zonder landaanwinning en/of langsdam/getijdenpark onderzocht. Hierbij wordt gekeken naar impact op kwaliteit van de gebiedsontwikkeling, financiële haalbaarheid en samenhang met de nieuwe stadsbrug. Bij het masterplan Feyenoord City 2.0 en ambitiesdocument Waterkant zal een definitief voorstel gedaan worden.





### SCENARIO 1

#### LANDAANWINNING EN LANGSDAM EN GETIJDENPARK

LANDAANWINST GELIJK AAN OPP. BIJ STADION  
+16.000M<sup>2</sup>

In dit scenario is sprake van een landaanwinning waarbij extra te bebouwen oppervlak gerealiseerd kan worden, daar waar de locatie momenteel erg smal is. Door de langsdam die het getijdenpark begrenst, wordt de locatie beschermd tegen plasbrand vanaf de hoofdvaarroute, waardoor dicht op de kade gebouwd kan worden. In dit scenario is het bebouwd oppervlak het grootst.

**GEBIED** +/- 94.904 m<sup>2</sup>

**BOUWBAAR OPP.** +/- 87.280 m<sup>2</sup>

**BVO** +/- 389.000 m<sup>2</sup>

**BEBOUWD OPP.** +/- 44.850 m<sup>2</sup>

**VOLUME IN GEBOUWEN TOT 70m** 77%

**VOLUME IN GEBOUWEN HOGER DAN 70m** 23%



### SCENARIO 2

#### BESTAAND, MET LANGSDAM DAM EN GETIJDENPARK

BESTAANDE KADE, 15 METER VEILIGHEIDSAFSTAND  
+0M<sup>2</sup>

Dit scenario gaat niet uit van een landaanwinning. Daar waar de locatie momenteel erg smal is zijn de bebouwingmogelijkheden beperkt. Door de langsdam die het getijdenpark begrenst, wordt de locatie beschermd tegen plasbrand vanaf de hoofdvaarroute, waardoor dicht op de kade gebouwd kan worden.

**GEBIED** +/- 78.904 m<sup>2</sup>

**BOUWBAAR OPP.** +/- 71.300 m<sup>2</sup>

**BVO** +/- 354.800 m<sup>2</sup>

**BEBOUWD OPP.** +/- 38.900 m<sup>2</sup>

**VOLUME IN GEBOUWEN TOT 70m** 78%

**VOLUME IN GEBOUWEN HOGER DAN 70m** 22%



### SCENARIO 3

#### BESTAAND, ZONDER LANGSDAM EN GETIJDENPARK

BESTAANDE KADE, 30 METER VEILIGHEIDSAFSTAND  
+0M<sup>2</sup>

In dit scenario is geen sprake van een landaanwinning en is geen getijdenpark aanwezig. Vanwege plasbrandgevaar moet er een breedte van 25 meter vanaf de kade vrij gehouden worden van bebouwing. In dit scenario is het bebouwd oppervlak het kleinst.

**GEBIED** +/- 78.904 m<sup>2</sup>

**BOUWBAAR OPP.** +/- 63.500 m<sup>2</sup>

**BVO** +/- 325.050 m<sup>2</sup>

**BEBOUWD OPP.** +/- 35.350 m<sup>2</sup>

**VOLUME IN GEBOUWEN TOT 70m** 74%

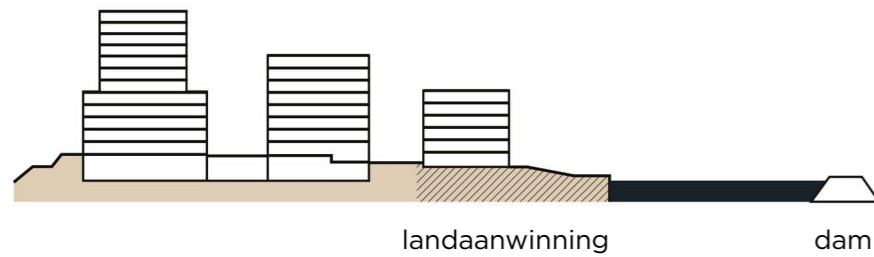
**VOLUME IN GEBOUWEN HOGER DAN 70m** 26%

# SCENARIO 1

## LANDAANWINNING MET LANGSDAM EN GETIJDENPARK

Met de optie van een landwinning en het getijdenpark wordt de oppervlakte voor ontwikkeling gemaximaliseerd. Ook biedt deze optie meer mogelijkheden voor hoogbouw en gebouwen tot 70m door de diepte van de bouwplots in vergelijking met de andere opties. De oppervlakte voor openbare ruimte binnen en buiten het projectgebied wordt ook gemaximaliseerd door de aanwezigheid van het getijdenpark en de verhouding tussen openbare ruimte en vierkante meters programma. Het grote voordeel van de volledige landaanwinning is dat er zo meer ruimte is voor een volledig hoogstedelijk weefsel en er een echt gevoel van 'stad' ontstaat. De publieke ruimtes zijn breder en groener, en met de aanwezigheid van het getijdenpark wordt de totale parkbeleving meer dan verdubbeld, met een centrale waterruimte langs de gehele ontwikkeling.

**\*) Het vermelde BVO komt overeen met de getoonde afbeeldingen en geeft een indruk van het mogelijke programma.**



<b>GEBIED</b>	<b>+/- 94.904</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BOUWBAAR OPP.</b>	<b>+/- 87.280</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BVO</b>	<b>+/- 389.000</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BEBOUWD OPP.</b>	<b>+/- 44.850</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

<b>VOLUME IN GEBOUWEN TOT 70m</b>	<b>77%</b>
<b>VOLUME IN GEBOUWEN HOGER DAN 70m</b>	<b>23%</b>



Waterkant Skyline - Vogelperspectief vanaf het noorden

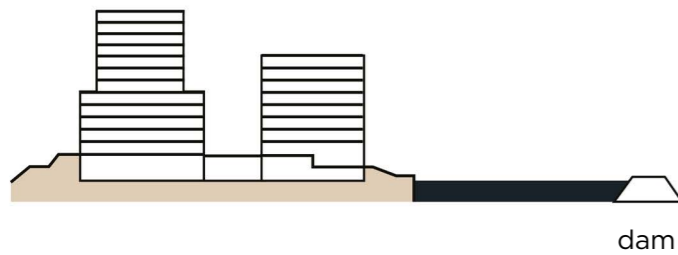


## SCENARIO 2

### GEEN LANDAANWINNING, WEL LANGSDAM EN GETIJDENPARK

Geen landwinning betekent een behoorlijke vermindering van de omvang van de bouwvelden in Waterkant. Hierdoor is het niet meer mogelijk om een geleidelijke overgang te maken van hoogbouw aan de stedelijke lijn naar lagere bebouwing aan de kade. Door de geringere omvang van het programma komt de haalbaarheid van het havenbad onder druk. De ruimte tussen langsdam en kade wordt groter wat mogelijkheden van (inter)getijdennatuur biedt.

**\*) Het vermelde BVO komt overeen met de getoonde afbeeldingen en geeft een indruk van het mogelijke programma.**



<b>GEBIED</b>	<b>+/- 78.904</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BOUWBAAR OPP.</b>	<b>+/- 71.300</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BVO</b>	<b>+/- 354.800</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BEBOUWD OPP.</b>	<b>+/- 38.900</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

<b>VOLUME IN GEBOUWEN TOT 70m</b>	<b>78%</b>
<b>VOLUME IN GEBOUWEN HOGER DAN 70m</b>	<b>22%</b>



Waterkant Skyline - Vogelperspectief vanaf het noorden

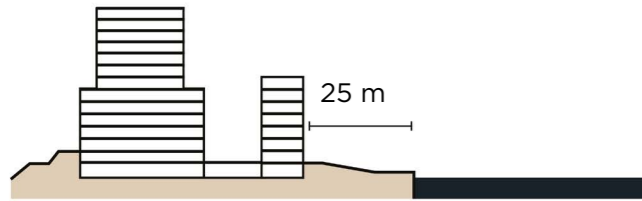


# SCENARIO 3

## GEEN LANDAANWINNING, LANGSDAM EN GETIJDENPARK

In dit scenario is er geen sprake van landaanwinning, dam of getijdenpark. Dit heeft verschillende gevolgen voor het plan. Het bebouwde oppervlakte wordt verkleind langs de waterkant, vanwege de vereiste afstand van 25 meter tot het water. Een intergetijdenrand langs het water is moeilijker zonder extra dammen om het sediment op zijn plaats te houden, vanwege de directe blootstelling aan de rivierstromingen. De omvang van het te realiseren programma is het laagst van de drie opties. Het stedenbouwkundig plan zal een nog smallere vorm hebben langs de centrale ruggengraat, en dit beïnvloedt de algemene stedelijke ervaring op ooghoogte.

\*) Het vermelde BVO komt overeen met de getoonde afbeeldingen en geeft een indruk van het mogelijke programma.



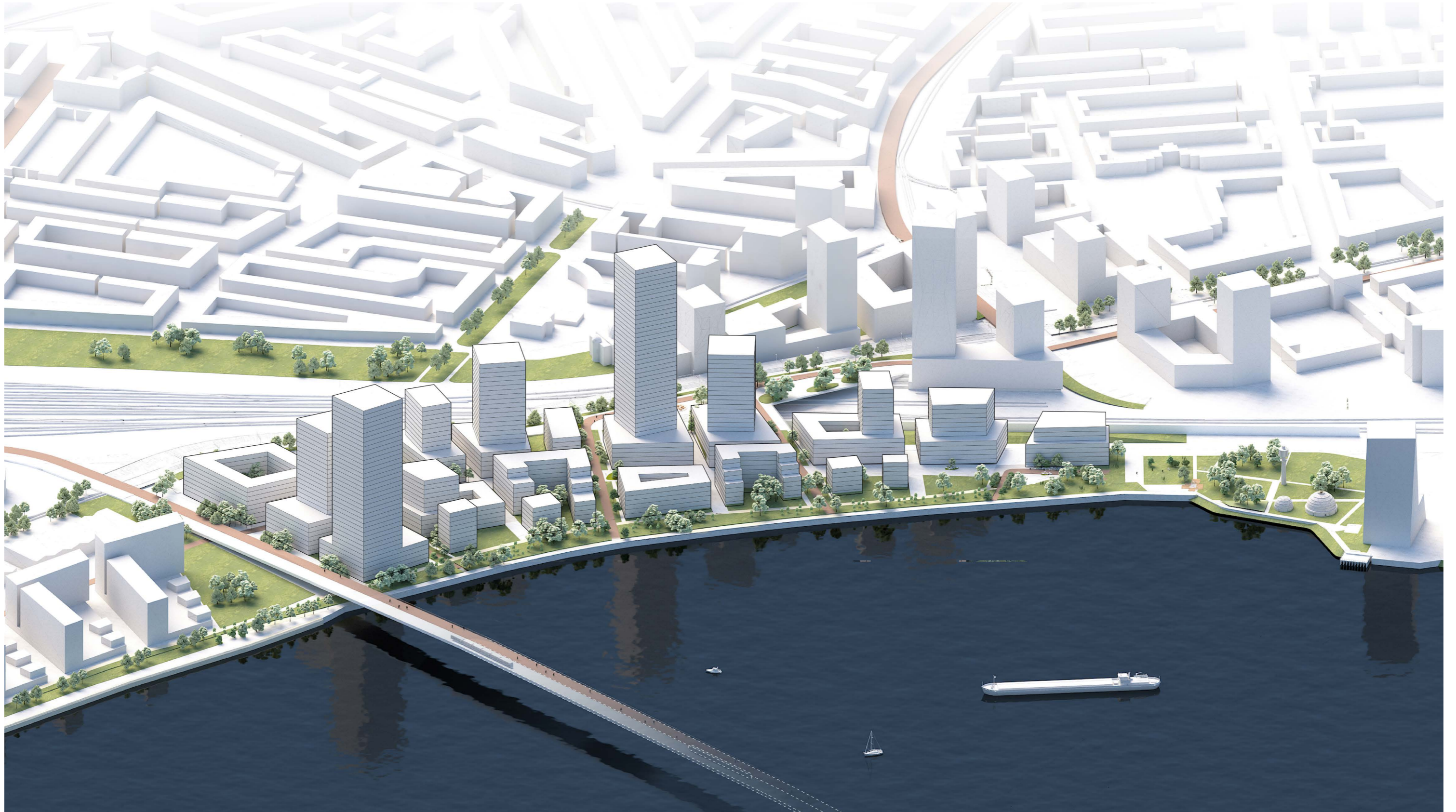
GEBIED	+/- 78.904	m <sup>2</sup>
BOUWBAAR OPP.	+/- 63.500	m <sup>2</sup>
BVO	+/- 325.050	m <sup>2</sup>
BEBOUWD OPP.	+/- 35.350	m <sup>2</sup>

VOLUME IN GEBOUWEN TOT 70m	74%
VOLUME IN GEBOUWEN HOGER DAN 70m	26%





Waterkant Skyline - Vogelperspectief vanaf het noorden





# Nieuwe stadsbrug

# NIEUWE STADSBRUG

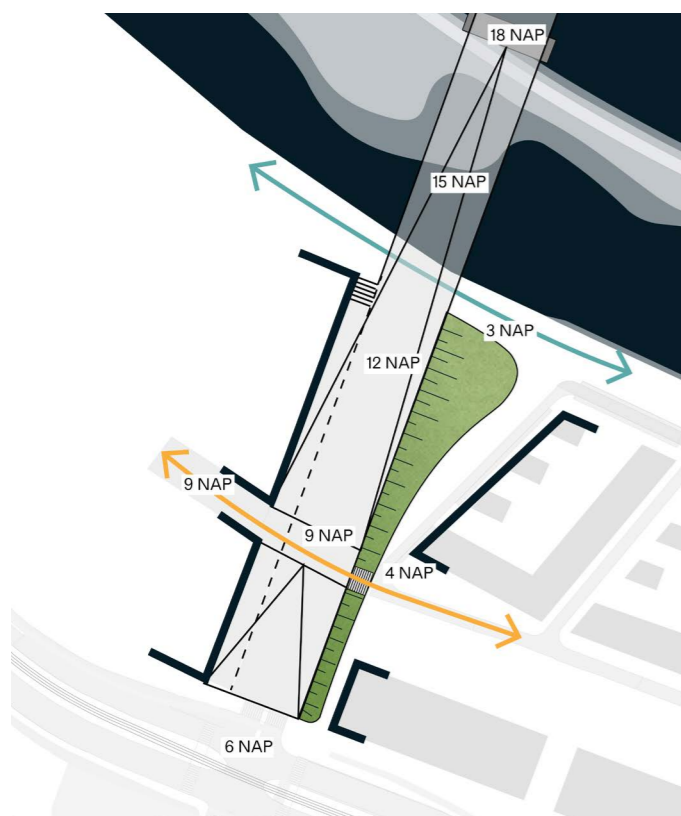
## DE BRUGLANDING

In november 2022 is besloten tot een nieuwe stadsbrug tussen de Esch en Feyenoord City. Deze brug komt tussen Veranda en Waterkantplot aan. Vanaf zomer 2023 zal de verdere planuitwerking voor de brug plaatsvinden. Het oostelijk deel van de Waterkantplot en de brug zullen in gezamenlijkheid ontworpen dienen te worden. Hierbij zijn er verschillende mogelijkheden om beide ontwikkelingen te integreren. In dit consultatiedocument is als uitgangspunt gekozen dat als onderdeel van het concept voor Waterkant de brug in een groenzone tussen Veranda en Waterkantplot aanlandt.

Afhankelijk van de verdere uitwerking van de stadsbrug, wordt rekening gehouden met 4 scenario's:

1. Integreren nieuwe stadsbrug met bebouwing  
Met talud
2. Integreren nieuwe stadsbrug met bebouwing  
Functie onder brug
3. Onafhankelijke ontwikkeling  
Urban sports onder de brug
4. Onafhankelijke ontwikkeling  
Symmetrische landing

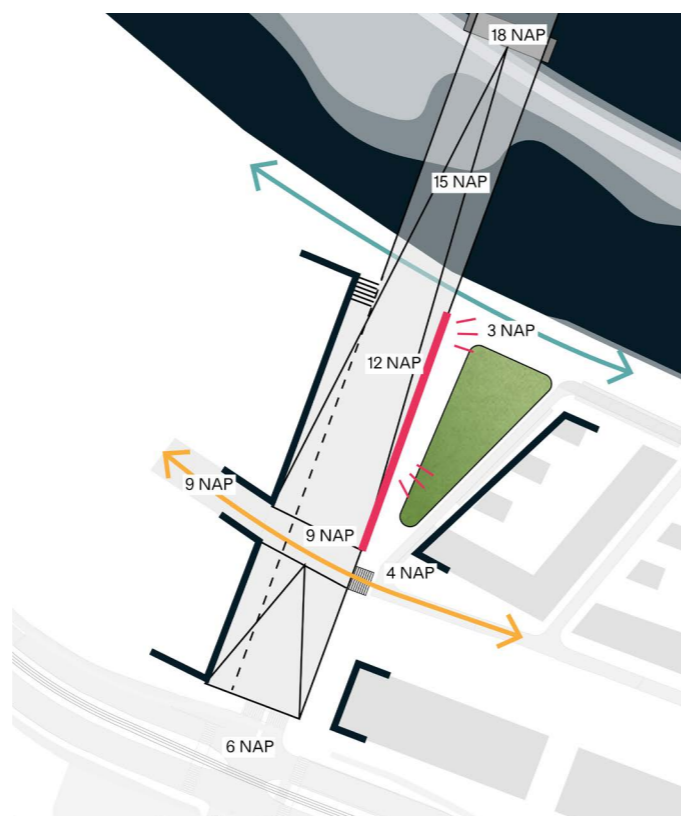




**1. INTEGREREN NIEUWE STADSBRUG  
MET BEBOUWING  
MET TALUD**

- + geïntegreerd in het landschap
- + brug goed geïntegreerd in nieuwe ontwikkeling

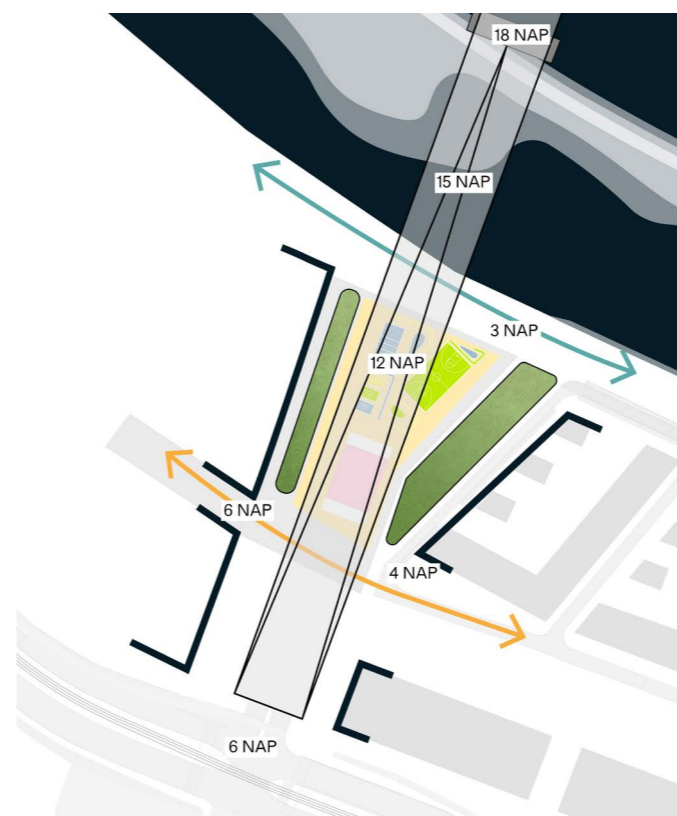
- verbinding vanuit Veranda via trappen
- talud moeilijk te programmeren



**2. INTEGREREN NIEUWE STADSBRUG  
MET BEBOUWING  
FUNCTIE ONDER DE BRUG**

- + brug goed geïntegreerd in nieuwe ontwikkeling
- + actieve ruimte onder de brug
- + groenebuffertussenbrugenbestaandebebouwing

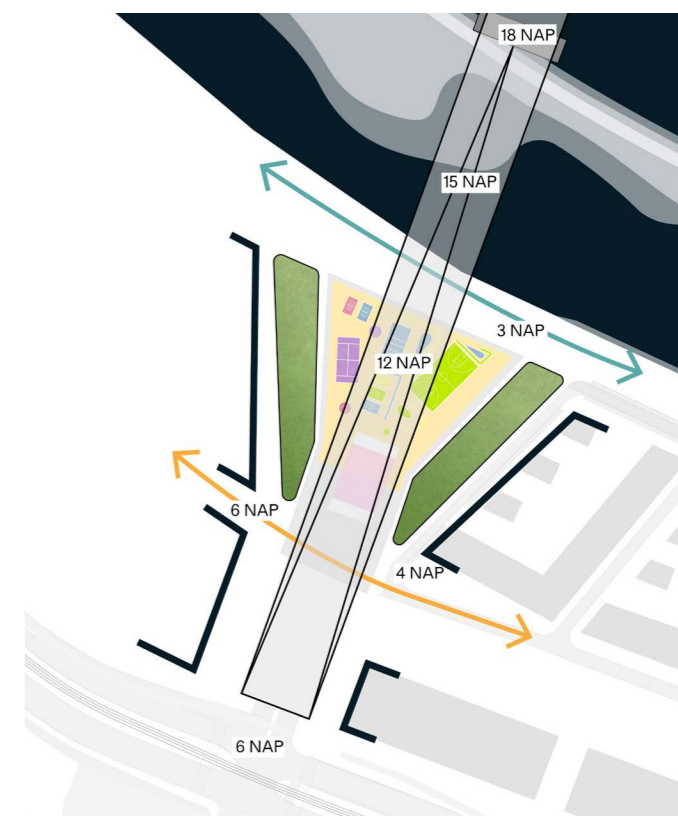
- verbinding vanuit Veranda via trappen
- verkleint het Waterfrontpark



**3. ONAFHANKELIJKE ONTWIKKELING  
URBAN SPORTS ONDER DE BRUG**

- + actieve ruimte onder de brug
- + groene buffer tussen brug en bestaande bebouwing
- + groene buffer tussen brug en nieuwe bebouwing
- + goede verbinding met Veranda onder de brug door

- fragmenteert de verschillende ruimtes



**4. ONAFHANKELIJKE ONTWIKKELING  
SYMMETRISCHE LANDING**

- + actieve ruimte onder de brug
- + groene buffer tussen brug en bestaande bebouwing
- + groene buffer tussen brug en nieuwe bebouwing
- + goede verbinding met Veranda onder de brug door
- + geeft de brug een aantrekkelijke landing

- fragmenteert de verschillende ruimtes
- minder ontwikkelingsgebied



**OMA**

LO  
LA

**EFFEKT**