



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

- Het Gebiedsambitiedocument Wijkcentrum Het Lage Land vast te stellen (bijlage 1).

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Conform het Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkelingen leggen wij het Gebiedsambitiedocument voor Wijkcentrum Het Lage Land ter besluitvorming voor aan uw raad. Dit vormt het inhoudelijke en ruimtelijke kader voor de verdere ontwikkeling van het wijkcentrum en markeert de afronding van de verkenningsfase.

Van winkelcentrum naar wijkcentrum

Voor Het Lage Land ligt er een kans om het bestaande winkelcentrum te ontwikkelen tot een toekomstbestendig, groen en levendig hart van de wijk. Het Gebiedsambitiedocument beschrijft de gezamenlijke ambities van gemeente, initiatiefnemers en partners uit het gebied om wonen, werken, voorzieningen, maatschappelijke functies en de openbare ruimte in samenhang te versterken. Daarmee draagt de ontwikkeling niet alleen bij aan de stedelijke woningbouwopgave, maar ook aan de leefbaarheid en vitaliteit van Het Lage Land. De keuze om nu een Gebiedsambitiedocument op te stellen hangt samen met de samenloop van een marktinitiatief voor de herontwikkeling van het wijkcentrum én de gemeentelijke ambitie om Het Lage Land te ontwikkelen als toekomstbestendig wijkcentrum en kansrijke verdichtingslocatie binnen de Oostflank.

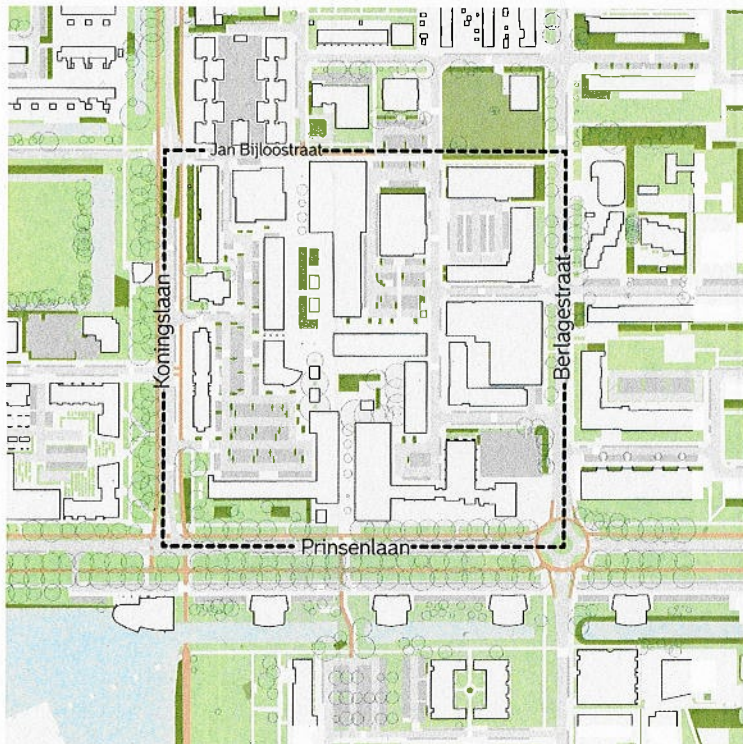
Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

- Coalitieakkoord Rotterdam 2026 – 2030 'Vaart maken'
- Omgevingsvisie Rotterdam *De Veranderstad* (2021)
- Uitvoeringsstrategie Omgevingsvisie Rotterdam (USOV)
- Gebiedsuitwerking Oostflank 2040



Toelichting

Locatie



Plangebied Het Lage Land

Context

Winkelcentrum Het Lage Land vervult een belangrijke functie als voorzieningshart voor Het Lage Land en omliggende wijken, waaronder Prinsenland. De afgelopen jaren hebben vastgoedeigenaren, ontwikkelende partijen en de gemeente elkaar gevonden in een gezamenlijke ambitie om het winkelcentrum te ontwikkelen tot een toekomstbestendig, groen en levendig wijkcentrum. Daarmee ligt er een kans om de kwaliteit van het centrumgebied te versterken én tegelijkertijd een bijdrage te leveren aan de stedelijke woningbouwopgave en de leefbaarheid van de wijk.



De ontwikkeling van het wijkcentrum is gestart op initiatief van een consortium van een paar vastgoedeigenaren en ontwikkelende partijen. De gemeente heeft dit initiatief aangegrepen om, vanuit haar publieke verantwoordelijkheid, samen met het consortium, bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties een gezamenlijke koers voor de toekomst van het wijkcentrum op te stellen.

De gezamenlijke ambitie sluit aan bij de opgaven die in het gebied spelen. Het winkelcentrum is grotendeels naar binnen gekeerd en sluit beperkt aan op de omliggende wijk. De openbare ruimte is sterk verhard, kent weinig verblijfskwaliteit en biedt beperkt ruimte voor vergroening, klimaatadaptatie en ontmoeting. Ook op het gebied van mobiliteit liggen opgaven, zoals het verbeteren van de positie van voetgangers en fietsers, het versterken van de bereikbaarheid en het toekomstbestendig organiseren van parkeren en logistiek. Daarnaast verandert de detailhandel. Ondernemers en vastgoedeigenaren constateren dat de vitaliteit van het winkelcentrum onder druk staat en vrezen dat het centrum verder achteruitgaat wanneer niet wordt geïnvesteerd in vernieuwing en toekomstbestendigheid.

Tegelijkertijd is Het Lage Land in de Gebiedsuitwerking Oostflank en de Uitvoeringsstrategie Omgevingsvisie (USOV) aangewezen als kansrijke verdichtingslocatie en onderdeel van de robuuste kern, waar wordt ingezet op woningbouw, versterking van voorzieningen, vergroening, duurzame mobiliteit en verbetering van de leefkwaliteit. Daarnaast beschikt de gemeente over twee strategisch gelegen vastgoedlocaties binnen het plangebied. Deze locaties bieden kansen om de publieke ambities voor het wijkcentrum, conform het principe van Goede Groei, in samenhang met de gebiedsontwikkeling te realiseren.

De ontwikkeling draagt daarnaast bij aan bredere stedelijke opgaven. Binnen de Oostflank wordt gezocht naar ruimte voor bedrijfsruimte, waarvoor het wijkcentrum kansen biedt. Tegelijkertijd vraagt de groei van het aantal inwoners om een evenwichtige ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen.

Ambities

Het Gebiedsambitiedocument beschrijft de gezamenlijke ambitie van gemeente en initiatiefnemers om *winkelcentrum* Het Lage Land te ontwikkelen tot een toekomstbestendig, levendig en duurzaam *wijkcentrum*. De ontwikkeling richt zich op het versterken van het centrum als voorzieningenhart van de wijk, waarbij wordt ingezet op een toekomstbestendige winkelstructuur met de juiste winkels en voorzieningen op de juiste plek. Woningbouw maakt deze kwaliteitsverbetering mogelijk en draagt bij aan de stedelijke woningbouwopgave. De ontwikkeling biedt ruimte voor maatschappelijke voorzieningen, betaalbare bedrijfsruimte en een aantrekkelijke openbare ruimte, zodat een evenwichtige mix ontstaat van wonen, winkelen, werken, ontmoeten en verblijven. Daarmee ontstaat een wijkcentrum dat inspeelt op veranderende behoeften van bewoners, bezoekers en ondernemers en klaar is voor de toekomst.

Deze ambitie is uitgewerkt in vijf samenhangende gebiedsambities:

1. Het wijkcentrum als hart van de 21e-eeuwse tuinstad;
2. Het wijkcentrum biedt ruimte aan een veelzijdige mix van functies waarin winkelen, ondernemen, wonen, ontmoeten en verblijven elkaar versterken;
3. Het wijkcentrum is goed bereikbaar en biedt ruimte voor voetganger, fietser en auto;
4. Het wijkcentrum biedt een comfortabel woonmilieu voor elke levensfase als motor voor doorstroming in de wijk;



5. Het wijkcentrum is een groene en gezonde plek om te verblijven.

Ontwikkelstrategie

De gebiedsontwikkeling is gestart als marktinitiatief. De gemeente vervult hierin een actieve regierol vanuit haar verantwoordelijkheid voor de publieke belangen, waaronder woningbouw, maatschappelijke voorzieningen, mobiliteit, openbare ruimte en leefkwaliteit. Daarbij brengt de gemeente haar beleidsdoelen, kennis en eigen vastgoedpositie samen met de initiatieven van marktpartijen om te komen tot een integrale ontwikkeling van het wijkcentrum.

De gemeente beschikt binnen het plangebied over strategisch gelegen vastgoedlocaties en gronden. De gemeente is zelf eigenaar en initiatiefnemer van de vernieuwing van het Huis van de Wijk dat in het projectgebied ligt. De voormalige bibliotheeklocatie is in eigendom van de gemeente, evenals de openbare ruimte. Deze positie biedt de mogelijkheid om actief bij te dragen aan de realisatie van de gebiedsambities en publieke investeringen in samenhang met de particuliere ontwikkelingen af te wegen.

De herontwikkeling naar wijkcentrum vindt plaats binnen een bestaand en functionerend winkelcentrum. Om winkels, maatschappelijke voorzieningen en andere functies tijdens de ontwikkeling zoveel mogelijk in gebruik te houden, wordt gekozen voor een zorgvuldig gefaseerde gebiedsontwikkeling.

De ontwikkeling van Het Lage Land draagt bij aan de stedelijke woningbouwopgave en de afspraken die Rotterdam met het Rijk heeft gemaakt over de versnelling van de woningbouwproductie in de Oostflank. De realisatie hiervan is afhankelijk van de investeringsbereidheid en planvorming van meerdere (grond)eigenaren. Daarom worden in de vervolgfase de ruimtelijke, programmatische, financiële en organisatorische vraagstukken integraal uitgewerkt in een masterplan en stedenbouwkundig plan. Daarbij worden de verschillende ontwikkellocaties op plotniveau onderzocht en in samenhang beschouwd, zodat een realistische ontwikkelfasering en programmatische invulling kan worden uitgewerkt. Deze producten worden in gezamenlijk opdrachtgeverschap van gemeente en marktpartijen opgesteld, waarmee de marktpartijen mede verantwoordelijk worden voor de integrale uitwerking van de gebiedsontwikkeling.

De ontwikkelstrategie in dit Gebiedsambitiedocument is nog op hoofdlijnen, passend bij het abstractieniveau van de ambities. In de vervolgfase wordt deze verder uitgewerkt, waarbij onder meer de fasering, samenwerking tussen partijen en samenhang tussen de verschillende ontwikkellocaties nader worden geconcretiseerd.

Participatie

Het Gebiedsambitiedocument is opgesteld in samenwerking met het consortium van vastgoedeigenaren als initiatiefnemers en in afstemming met bewoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties, de wijkraad en andere vastgoedeigenaren. Tijdens de verkenningsfase zijn verschillende activiteiten georganiseerd, waaronder gesprekken met grondeigenaren, bijeenkomsten met ondernemers, participatiemomenten met bewoners en bezoekers en een openbare informatiebijeenkomst. De wijkraad is gedurende het proces betrokken en geïnformeerd.

Tijdens het participatieproces is een belangrijke rol weggelegd voor de tijdelijke invulling van voormalige bibliotheeklocatie Het Peil. Met deze invulling investeren de gemeente, vastgoedeigenaren en maatschappelijke partners gezamenlijk in ontmoeting, programmering en participatie. Het Peil biedt ruimte aan buurtactiviteiten,



maatschappelijke initiatieven, informatievoorziening over de gebiedsontwikkeling en bijeenkomsten waarin bewoners, ondernemers en andere betrokkenen kunnen meedenken over de toekomst van het wijkcentrum. Daarmee wordt niet alleen gewerkt aan de plannen voor de toekomst, maar profiteren bewoners en ondernemers ook tijdens de gebiedsontwikkeling al van nieuwe activiteiten en initiatieven in het wijkcentrum. Deze samenwerking laat zien dat de gezamenlijke ambitie niet alleen richting geeft aan de planvorming, maar ook nu al vorm krijgt in gezamenlijke initiatieven die bijdragen aan levendigheid en ontmoeting in de wijk.

De opbrengsten van deze participatie zijn gebruikt bij het opstellen van de analyse van het gebied en de ambities in het Gebiedsambitiedocument. De reacties op de ambities zijn overwegend positief. Bewoners waarderen de groene en ruim opgezette wijk en zien kansen om het wijkcentrum verder te ontwikkelen tot een aantrekkelijker voorzieningenhart. Daarbij is aandacht gevraagd voor onder meer bereikbaarheid, parkeren, de hoogte van de bebouwing. Ook het behoud en de versterking van voorzieningen, een aantrekkelijke openbare ruimte, ruimte voor ontmoeting en een veilige leefomgeving zijn aan de orde gekomen. Een volledig overzicht van de opbrengsten is opgenomen in het participatieverslag, als bijlage van het Gebiedsambitiedocument.

Ook in de vervolgfase blijft participatie belangrijk. Na besluitvorming worden betrokkenen geïnformeerd over het besluit en de vervolgstappen. De participatie wordt voortgezet bij de uitwerking van het masterplan en het stedenbouwkundig plan. Het Peil vervult ook daarbij een belangrijke rol als centrale ontmoetingsplek voor informatievoorziening, participatie en co-creatie. Zie voor meer informatie over de inzet van Het Peil, het participatieverslag.

Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkelingen

In overeenstemming met het Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkeling (BRO) worden de ambities uit dit document in de vervolgfase uitgewerkt in een integraal masterplan en stedenbouwkundig plan, met daarin ook een verdere uitwerking van de ontwikkelstrategie.

Gezien de beperkte omvang van het plangebied van wijkcentrum Het Lage Land en de ambitie om het tempo te versnellen in de planvorming, worden het masterplan en de stedenbouwkundige uitwerking in één samenhangend proces voorbereid. In de volgende fase wordt onderzocht in hoeverre werkzaamheden voor beide producten parallel kunnen worden uitgevoerd, met behoud van de kaderstellende functie en formele positie van het masterplan binnen het BRO. Daarbij wordt gezocht naar mogelijkheden om de planvorming zo efficiënt mogelijk te organiseren en toe te werken naar de start van de eerste woningbouw vóór 2030, conform de afspraken met het Rijk over de woningbouwproductie in de Oostflank.

Na vaststelling van het masterplan en het stedenbouwkundig plan worden de verschillende ontwikkellocaties verder uitgewerkt in afzonderlijke Nota's van Uitgangspunten (NvU's).

Financiële en juridische consequenties/aspecten

Financiële consequenties

Met de vaststelling van het Gebiedsambitiedocument worden nog geen financiële besluiten genomen. Op basis van de eerste ruimtelijke en financiële verkenning lijkt de beoogde integrale gebiedsontwikkeling van het wijkcentrum op hoofdlijnen financieel kansrijk.



In de vervolgfases worden de financiële haalbaarheid, de benodigde publieke investeringen en de verdeling van de kosten en opbrengsten tussen de verschillende eigenaren verder uitgewerkt. Daarbij wordt onder meer gekeken naar investeringen in de openbare ruimte, mobiliteit, maatschappelijke voorzieningen en de gemeentelijke vastgoedlocaties.

De verdere planuitwerking brengt verschillende vraagstukken met zich mee waarvoor de komende jaren gemeentelijke inzet en investeringen nodig zijn. De eerste basis hiervoor is gelegd in de Uitvoeringsstrategie Omgevingsvisie (USOV) en de bijbehorende Uitvoeringsagenda waarin de ontwikkeling van Het Lage Land is opgenomen als onderdeel van de robuuste kern. Daarmee is bij de gemeentelijke programmering rekening gehouden met de publieke investeringen die samenhangen met deze gebiedsontwikkeling. Voor aanvullende maatschappelijke voorzieningen die voortvloeien uit de woningbouwopgave en het principe Goede Groei zijn binnen de USOV financiële uitgangspunten opgenomen. Dekking van de reguliere vervangingsinvestering voor de vernieuwing van het Huis van de Wijk in het wijkcentrum loopt via het Integraal Huisvestingsplan (IHP) Huizen van de Wijk Welzijn. Het benodigde budget is niet opgenomen in het huidige IHP (2024–2027) en dient te worden geborgd in het IHP 2028–2031.

Juridische aspecten en samenwerking

Het vaststellen van het Gebiedsambitiedocument heeft geen directe juridische gevolgen. Het document vormt het inhoudelijke en ruimtelijke afwegingskader voor de verdere planuitwerking en voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied.

De herontwikkeling van wijkcentrum Het Lage Land vindt plaats in een gebied met meerdere eigenaren en vraagt om een intensieve publiek-private samenwerking. De gebiedsontwikkeling is gestart vanuit een initiatief van het consortium van enkele vastgoedeigenaren. Met de overige eigenaren worden gesprekken gevoerd om ook hen bij de verdere planvorming te betrekken. Uitgangspunt is om toe te werken naar een zo integraal mogelijke ontwikkeling van het wijkcentrum.

In de vervolgfase worden hierover nadere afspraken gemaakt tussen de gemeente, het consortium en de overige eigenaren, waaronder over de samenwerking, de rolverdeling en de verdeling van verantwoordelijkheden, kosten en opbrengsten.

Na vaststelling van het masterplan en het stedenbouwkundig plan worden de verschillende ontwikkellocaties verder uitgewerkt in afzonderlijke Nota's van Uitgangspunten, waarna de benodigde planologische procedures worden doorlopen.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

J. Postma, l.b.

Blad: 7/8
Datum: 22 september 2026
Ons kenmerk: M2608-796



Bijlage(n):

1. Gebiedsambitiedocument Wijkcentrum Het Lage Land



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 september 2026

gelet op het Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkelingen;

overwegende dat: het wenselijk is ambities vast te stellen om tot een gefaseerde ontwikkeling van het wijkcentrum Het Lage Land te komen,

besluit:

Het Gebiedsambitiedocument Het Lage Land vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,