

Annotatie Gebiedsambitiedocument Schiehaven Noord

Van: L.J.E. Blomen (commissiegriffier), I. van Noort (assistent-griffier)
Contact: 06 4329 6393, ije.blomen@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 25bb002016
Datum: 20 maart 2025
Betreft: Gebiedsambitiedocument Schiehaven Noord
BWB-Vergadering: 26 maart 2025

Doel van de bespreking

Ter bespreking ligt voor het gebiedsambitiedocument Schiehaven Noord, inclusief afdoeningsvoorstel voor toezegging [\[24bb002111\]](#) – Burgerinitiatief Lloydpark – Groennorm).

Kernpunten

- In december 2022 is besloten de ontwikkeling van Schiehaven Noord stop te zetten in verband met weerstand vanuit de omgeving en gewijzigde economische omstandigheden die een oplopend tekort op de grondexploitatie veroorzaakten.
- Inmiddels is de gebiedsontwikkeling opnieuw gestart. In samenwerking met de omgeving zijn tien ambities voor de gebiedsontwikkeling Schiehaven Noord geformuleerd, waaronder op het gebied van vergroening, duurzaamheid en woningbouw. Hiermee worden de kaders gesteld voor de verdere ontwikkeling van het gebied.
- Hoewel het gebiedsambitiedocument zelf geen financiële consequenties heeft, wordt met het voorstel wel richting gegeven aan de toekomstige financiële kaders. Het Raadsvoorstel wordt op dit punt echter nog niet concreet. Wel wordt opgemerkt dat historische kosten het financiële resultaat van de toekomstige grondexploitatie drukken, hetgeen het lastiger maakt tot een sluitende business case te komen. In de toekomst geldende marktomstandigheden zullen bepalend zijn voor de mogelijkheden om een positieve grondexploitatie te openen. Het is daarmee de vraag in hoeverre de financiële risico's die in het verleden tot stopzetting van de ontwikkelingen leidden, in de toekomst kunnen worden gemitigeerd.

Fase besluitvormingsmodel ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Rotterdam

Het gebiedsambitiedocument bevindt zich in de beginfase van het besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen. Vaststelling van het gebiedsambitiedocument is een raadsbevoegdheid en raakt aan de kaderstellende rol van de raad.



Verkenning	Verdieping	Vorbereiding en Uitvoering
Gebiedsambitiedocument	Masterplan, Nota van Uitgangspunten	Grondexploitatie, omgevingsplan

Te bespreken stukken

- Raadsvoorstel over Gebiedsambitiedocument Schiehaven Noord [\[25bb001717\]](#)

Bijlagen:

- Bijlage 1: Gebiedsambitiedocument Schiehaven Noord [\[25bb001719\]](#)
- Bijlage 1A: Quickscan Participatietraject Schiehaven Noord [\[25bb001720\]](#)
- Bijlage 1B: Participatieverslag [\[25bb001721\]](#)

Daarbij betrekken:

- Toezegging: Burgerinitiatief Lloydpark – groennorm [\[24bb002111\]](#)
- Wijkraadadvies Delfshaven-Schiemond [\[25bb001943\]](#)

Overige relevante informatie:

- Coalitieakkoord Eén Stad (2022-2026) [\[22bb004153\]](#)
- Woonvisie 'Een koers tot 2040 en acties voor de komende 5 jaar' [\[24bb000950\]](#)

- Plan van Aanpak Duurzaam Doorbouwen [\[24bb003212\]](#)
- Motie: Zorg voor groene pleinen en parkjes in Masterplan Schiehaven-Noord [\[24bb002262\]](#)

Toelichting

Aspecten gebiedsambitiedocument

- *Participatie* – Met omwonenden en stakeholders zijn negen sessies georganiseerd voor het opstellen van de tien ambities. Initiatiefnemers van het burgerinitiatief zijn gevraagd betrokken te worden bij de participatie, maar hebben hiervan afgezien.
- *Technische uitdagingen* – Schiehaven Noord heeft te maken met technische uitdagingen als o.a. zware ondergrondse infrastructuur van kabels en leidingen, buitendijkse ligging, noodzakelijke vrije ruimte rondom de kade en wind- en geluidbelasting. Deze technische uitdagingen zijn meegenomen in het ambitiedocument.
- *Paris Prooftuin* – in het Plan van Aanpak Duurzaam Doorbouwen [\[24bb003212\]](#) is Schiehaven Noord aangemerkt als *Paris Prooftuin* – waarin wordt geleerd hoe gebouwd/ontworpen kan worden met zo min mogelijk CO2-uitstoot.
- *Rol gemeente/marktpartijen* – De gemeente is in bezit van alle grondposities en voorziet een sturende rol gezien de ambities, belangen en *Paris Prooftuin*. Onderzocht wordt hoe de marktpartijen effectief kunnen worden betrokken.
- *Woningen* – De inschatting is dat 500-700 woningen gebouwd kunnen worden.

Afdoeningsvoorstel toezegging [\[24bb002111\]](#)

- Wethouder Zeegers heeft toegezegd in het gebiedsambitiedocument Schiehaven Noord invulling te geven aan de groennorm waarbij wordt gestreefd naar zo groen mogelijk.
- In het gebiedsambitiedocument [\[25bb001719\]](#) staat benoemd: "Het gebied zo groen mogelijk te maken, waarbij we minimaal van het plangebied onbebouwd laten, bestrating minimaliseren, groen tot aan de gevel en naast het groen op maaiveldniveau ook inzetten op groene gevels en daken." (p. 14)
- De wethouder stelt hiermee voor de toezegging als afgedaan te beschouwen.

Financiële en juridische consequenties

- Het gebiedsambitiedocument zelf heeft geen directe financiële consequenties. Wel worden door het vaststellen van de ambities de toekomstige financiële kaders gevormd.
- De geactiveerde planvormingskosten (Immateriële Vaste Activa, IVA) bevatten ook de kosten die zijn gemaakt voor de plannen van de eerdere ontwikkeling van de Schiehaven Noord. Dit drukt het financiële resultaat van de toekomstige grondexploitatie.
- Het doel is om uiteindelijk tot een sluitende grondexploitatie te komen, maar daarvoor zijn in de toekomst geldende marktomstandigheden bepalend.
- Als dekkingsbron wordt genoemd grondopbrengsten uit verkoop of uitgifte in erfpacht. De keuze voor verkoop dan wel erfpacht volgt uit de kaders van het grondbeleid. Als alternatieve dekkingsbron worden genoemd subsidies en koppelkansen in de waardeketen. Zo heeft een inventarisatie plaatsgevonden naar subsidiemogelijkheden voor de *Paris Prooftuin*.
- Op dit moment zijn globale doorrekeningen gedaan, het plan wordt op dit punt nog niet concreet. Bij concretere plannen wordt de grondexploitatie ook concreter.
- Bij toekomstige financiële knelpunten, zoals het evt. afboeken van reeds geactiveerde plankosten (IVA), moet dit in de toekomst worden opgelost op de begroting.

Verdere procedure

- Na bespreking dient BWB te adviseren de afdoening van de toezegging en de verdere besluitvorming. In principe is raadsbehandeling voorzien in de raad van 10 april; dit kan als hamerstuk, 2-minutendebat of regulier debat.