

Annotatie Gebiedsambitiedocument Zuidrand Oud-Charlois

Van: L.J.E. Blomen (commissiegriffier), L.J. Hoeks (assistent-griffier)
Contact: 06 4329 6393, lje.blomen@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 25bb009058
Datum: 4 december 2025
Betreft: Gebiedsambitiedocument Zuidrand Oud-Charlois
BWB-Vergadering: 10 december 2025

Doel van de bespreking:

Het raadsvoorstel om het gebiedsambitiedocument Zuidrand Oud-Charlois vast te stellen ligt voor. Het doel van de bespreking is om te adviseren over de verdere besluitvorming rondom dit gebiedsambitiedocument, conform het besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is een raadsbevoegdheid om hierover te besluiten. U bespreekt het voorstel met wethouder Zeegers.

Kernpunten:

- Het algemene doel van het gebiedsambitiedocument Zuidrand Oud-Charlois is om een visie/kader voor het gebied te formuleren welke richting geeft aan keuzes met betrekking tot de diverse deelprojecten in het gebied. Er zijn verschillende initiatieven en opgaven die zich momenteel los van elkaar ontwikkelen – de bedoeling van een kader is om te zorgen dat deze losse elementen meer in harmonie zijn met elkaar en de kwaliteiten van het gebied richting de toekomst worden geborgd.
- Verder is het doel om het parkgebied een kwaliteitsimpuls te geven, zodat deze als uitgangspunt kan dienen voor stedelijke programmering en verdichting in de omliggende wijkranden. Deze opgave volgt uit Koers op Zuid 2040 (gebiedsuitwerking 'Zuid' vanuit de omgevingsvisie) [[23bb008311](#)], waarin dit gebied is aangeduid als 'nieuwe ontwikkeling die bij moet dragen aan de bestaande stad' en waarin het Zuiderpark is aangeduid als verbeteropgave en 'randvoorwaarde voor verdere verdichting'.
- Het gebiedsambitiedocument wordt na vaststelling ruimtelijk en programmatisch uitgewerkt in een masterplan.

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	Voorbereiding en Uitvoering
Gebiedsambitiedocument	Masterplan, Nota van Uitgangspunten	Grondexploitatie, omgevingsplan

Toelichting:

- Het projectgebied is het stuk Zuiderpark tussen de wijken Wielewaal en Oud-Charlois en is inclusief de eerstelijns bebouwing rond het park. Voor het studiegebied is een grotere ontsluiting relevant, zie hiervoor de visualisatie van het gebied op pagina 4 van het ambitiedocument [[25bb007754](#)];
- Er zijn vijf ambities geformuleerd: het versterken van Zuiderpark (kwaliteitsimpuls), cultuurhistorie als drager (door middel van afwaardering van de Kromme Zandweg naar een fietsstraat met ruimte voor bestemmingsverkeer), een logisch mobiliteitssysteem, verdichting met meerwaarde en inbedding van het voorzieningencluster.
- Ter verdere uitwerking in een masterplan is een speelruimtekaart van het projectgebied opgesteld: locaties die in de initiatieffase of verder zitten en nader te onderzoeken locaties welke kansrijk zijn voor een programma van enige omvang.

Aandachtspunten:

Risico's

- Het gebiedsambitiedocument schetst een aantal beleidsgevoelige kwesties/risico's, waarin onder andere conflicten tussen de gebiedsambities en het groenareaal, de molenbiotoop, de huidige inpassing van het woonwagenkamp Albatroslaan en het bestaande waternetwerk worden benoemd. Daarnaast is netcongestie een potentieel risico. Ook wordt aangegeven dat de ambitie 'cultuurhistorie als drager' raakt aan het vastgestelde plan voor de Wielewaal en bijbehorende staande afspraken, welke niet meer worden aangepast. Welke afspraken de ambitie exact raakt wordt niet toegelicht.

Financieel

- In het Raadsvoorstel staat dat er geen financiële consequenties zijn verbonden aan de vaststelling van het gebiedsambitiedocument.
- In het gebiedsambitiedocument wordt ingegaan op de WBI-subsidie die samenhangt met dit gebiedsambitiedocument:
- Vanuit de woningbouwimpuls (WBI) Noordrand Zuiderpark co-financiering (eigen middelen NPRZ + RIM) is een bedrag beschikbaar van ruim €7 miljoen voor circa 200 woningen in het gebied. Het is nog te bepalen welke woningbouwprojecten binnen de kaders van de WBI kunnen worden toegerekend aan de aantallen voor de WBI.
- De verdeling van de subsidie moet nog in breder verband worden bekeken en projecten waarvoor subsidie is verkregen moeten binnen 10 jaar na toekenning opgeleverd en financieel afgehandeld te zijn. In het Raadsvoorstel staat dat de subsidie is afgegeven in 2019 en loopt tot 2029; in het gebiedsambitiedocument staat dat projecten waarvoor subsidie is verkregen binnen 10 jaar na toekenning, dus in 2030 opgeleverd en financieel afgehandeld dienen te zijn. Als dit niet lukt, bestaat het risico dat de WBI-subsidie (deels) moet worden terugbetaald.
- Het college wijst er in het gebiedsambitiedocument op dat ten aanzien van dit punt in het bijzonder een risico zit op de locatie van de huidige de sporthal, aangezien de ontwikkeling bestaat uit meerdere stappen die elk een afwijking van het omgevingsplan vergen en omdat er een samenhang bestaat met de fasering van de Nieuwe Wielewaal.

Omissies gebiedsambitiedocument

- Op blz.23 is het gebiedsambitiedocument niet volledig. Er wordt genoemd dat de risico's met betrekking tot fasering en juridische procedure ook een rol spelen voor de Wielewaal Oost, maar de toelichting op deze risico's wordt niet afgemaakt.
- De toelichting in het Projectambitiedocument is op diverse plekken niet actueel:
 - Blz.6: Verwezen wordt naar het jaaractieplan van de deelgemeente Oud-Charlois-Wielewaal; deelgemeenten bestaan niet meer, dit zijn nu wijkraden.
 - Blz.9: Genoemd wordt een bijdrage aan NPRZ-pijlers (vijf van de zes) waarvan twee niet overeenkomen met de bestaande vijf pijlers die NPRZ hanteert.

Te bespreken stukken:

- Raadsvoorstel vaststellen over gebiedsambitiedocument Zuidrand Oud-Charlois [[25bb007753](#)] met bijlagen:
- Bijlage 1 - Ambitiedocument OC Zuidrand Oud-Charlois 2025 [[25bb007754](#)];
- Bijlage 2 - Definitief verslag bewonersavond Zuidrand Oud-Charlois [[25bb007755](#)].

Verdere procedure:

Na bespreking dient BWB te adviseren over de verdere besluitvorming. Indien u het voorstel behandelrijp acht voor de raad, is raadsbehandeling in principe voorzien in de raad van 18 december; dit kan als hamerstuk, 2- minutendebat of regulier debat.