



**Gemeente
Rotterdam**

Onderwerp: Technische vragen betreffende
Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkeling

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl

Cluster: Stadsontwikkeling
Portefeuille: Klimaat, Bouwen, Wonen
Portefeuillehouder: Drs. C.M. Zeegers MA

Van: Mattijs van Ruijven
Telefoonnummer gemeente: 14 010
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Ons kenmerk: M2605-1445 - 26bb004266
Bijlage: 1

Datum: 1 juni 2026

Aan de commissie
Bouwen en Wonen

Beste commissieleden,

Op 18 april 2026 stelde A.V. Graafmans (Volt), in het kader van de inwerksessie betreffende het Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkelingen, de onderstaande technische vragen:

Vraag 1: Hoe verhoudt de cultuurhistorische verkenning zich tot de welstandsnota?

Antwoord:

De *Cultuurhistorische Verkenning* (CV) brengt de cultuurhistorische waarden van een gebied, wijk, buurt of ensemble van gebouwen in beeld. De waarden in de CV zijn beschreven en staan op kaart. Sinds 2007 worden in Rotterdam bij gebiedsontwikkelingen cultuurhistorische onderzoeken uitgevoerd. Sinds 2012 is landelijk voorgeschreven dat gemeenten cultuurhistorie nadrukkelijk moeten meewegen in ruimtelijke planprocessen.

Een CV wordt als instrument gebruikt om de cultuurhistorische waarden goed mee te kunnen nemen in een gebiedsontwikkeling en een goede afweging te kunnen maken hoe om te gaan met deze waarden. De uitkomsten van een CV dienen een plek te krijgen in een gebiedsambitiedocument (verkenningsfase BRO), een masterplan of stedenbouwkundig plan (verdiepingsfase BRO). Afwegingen over al dan niet benutten en behoud moeten worden opgenomen in de besluitvorming van college en/of raad van het betreffende plandocument. Het is in die zin dus inhoud vóór de ruimtelijke kaders van een ontwikkeling.

Daarnaast vormen de CV's de basis voor het vastleggen van beeldbepalende panden in het omgevingsplan. Dit zijn panden die geen status hebben als beschermd gemeentelijk of rijksmonument, maar wel van cultuurhistorische waarde zijn omdat deze bouwwerken bijdragen aan de identiteit van de stad of een wijk. De bedoeling is dat zulke panden behouden en herkenbaar blijven. Deze panden worden in het omgevingsplan aangemerkt met de aanduiding cultuurhistorische waarde. De bescherming van deze cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken gaat uit van een 'behoud, tenzij ...' principe. Dit betekent dat sloop of gedeeltelijke sloop alleen mogelijk is na het verkrijgen van een omgevingsvergunning.



Bij een aanvraag voor geheel of gedeeltelijke sloop moet telkens beoordeeld worden in welke mate aantasting van de essentiële kenmerkende onderdelen (nog) geoorloofd is. Het uitgangspunt is dat de cultuurhistorische waarden en het beeldbepalend aanzicht van het bouwwerk of meerdere bouwwerken (het zogenaamde ensemble) behouden moeten blijven. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden. De aanvraag voor de geheel of gedeeltelijke sloop wordt door het college van burgemeester en wethouders beoordeeld. Voordat een besluit genomen wordt op de aanvraag voor de geheel of gedeeltelijke sloop, wordt advies ingewonnen bij de Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed.

De *Welstandsnota Rotterdam 2025 – Kwaliteit voor de toekomst* bevat ruimtelijke kwaliteitseisen waaraan bebouwing moet voldoen om te waarborgen dat bouwinitiatieven bijdragen aan de omgevingskwaliteit van de stad. Dit zijn richtlijnen en criteria voor het uiterlijk van bouwwerken (uitvoeringsfase van het BRO). Met de welstandsnota wordt geborgd dat nieuwe bouwwerken en wijzigingen aan bouwwerken van voldoende kwaliteit zijn en zich verhouden tot de bestaande omgeving waarin ze komen te staan. Bij wijzigingen aan bestaande bouwwerken waarborgt de welstandsnota dat deze in samenhang zijn met de bestaande bebouwing.

Omdat de welstandsnota gebiedsgericht is opgezet, d.w.z. dat het karakter van gebieden en wijken zoals historisch gegroeid het uitgangspunt is van de welstandscriteria, sluit de welstandsnota goed aan op de praktijk van cultuurhistorische verkenningen en liggen deze instrumenten in die zin in het verlengde van elkaar. Het ene benoemt welke cultuurhistorische waarde al in de stad aanwezig is (CV). Het andere maakt duidelijk aan welke redelijke eisen het uiterlijk van bouwwerken moet voldoen, voor wat er nog gaat komen of wat verbouwd gaat worden (welstandsnota). Beide instrumenten zijn gericht op het karakter van gebieden en gebouwen zoals historisch is gegroeid. De instrumenten zijn in die zin congruent aan elkaar.

Vraag 2: Hoe wordt gewaarborgd dat bewonersparticipatie in de verkenningsfase echt invloed heeft op de ambitie en niet alleen een consultatie is?

Antwoord:

Op het moment van participeren in de verkenningsfase is er nog geen ambitiedocument. Er wordt tijdens de participatie nadrukkelijk gevraagd om input voor het opstellen van de ambities voor een ontwikkeling. In het uiteindelijke ambitiedocument wordt de hoofdlijn van de input uit de bewonersparticipatie benoemd. Tevens dient een apart participatieverslag als bijlage bij het aan de raad aangeboden ambitiedocument te worden toegevoegd. Deze werkwijze is vastgelegd in de BRO.

Vraag 3: Zijn er voorbeelden waarbij participatie-uitkomsten een ambitiedocument wezenlijk hebben gewijzigd of onderdelen hebben gevormd?

Antwoord:

In principe leidt een participatie-uitkomst niet automatisch tot wijziging van een ambitiedocument want er is op dat moment nog geen ambitiedocument (zie antwoord vraag 2), maar geeft de participatie-uitkomst de ambitie mede vorm. In sommige gevallen worden de ambities er wezenlijk door gevormd, zoals bij het Gebiedsambitiedocument Schiehaven Noord.



Vraag 4: Wat gebeurt er met de IVA-kosten als een project niet doorgaat? Worden die dan afgeschreven? En ten laste van welk budget?

Antwoord:

Als een IVA-project niet doorgaat worden de tot dan toe gemaakte kosten afgeboekt ten laste van de algemene middelen.

Vraag 5: Zijn er projecten waarbij de IVA al jaren oploopt zonder dat er een grondexploitatie is geopend? Wat is de totale omvang van die voorinvesteringen?

Antwoord:

De voorbereidingsfase voor het openen van een grondexploitatie neemt vaak vele jaren in beslag. Er zijn dus zeker diverse IVA's die al jaren lopen.

Op dit moment zijn er 11 IVA's onderhanden. In onderstaande tabel is weergegeven in welke jaren deze IVA's zijn gestart en wat de totale omvang is van de voorinvesteringen van de IVA's (ultimo april 2026) die in het betreffende jaar zijn gestart.

Startjaar	Aantal IVA's	Omvang voorinvesteringen
2020	1	€ 2,7 mln
2021	4	€ 3,0 mln
2022	2	€ 0,6 mln
2024	1	€ 0,4 mln
2025	3	€ 1,1 mln
Totaal	11	€ 7,8 mln

Vraag 6: Ontstaat er door oplopende IVA-kosten een impliciete druk om een project door te zetten, ook als de omstandigheden zijn veranderd? Hoe wordt dat risico bewaakt?

Antwoord:

Bij het openen van een IVA wordt een taakstellend budget vastgesteld. Voorafgaand aan het openen van de IVA wordt het voorgestelde budget intern getoetst. Gedurende de uitvoering wordt continu gemonitord of de IVA binnen het budget blijft.

- Indien de uitgangspunten en/of omstandigheden veranderen, wordt getoetst of het budget nog toereikend is. Hierbij wordt ook een inschatting gemaakt van de haalbaarheid van een minimale saldo-neutrale grondexploitatie.
- Indien het budget niet meer toereikend is, wordt een verzoek opgesteld voor een budgetaanpassing. Dit verzoek wordt intern getoetst alvorens het taakstellende budget wordt bijgesteld.
- Indien de haalbaarheid van de grondexploitaties onder druk komt te staan, worden de optimalisatiemogelijkheden onderzocht en doorgerekend. Hierbij wordt ook gekeken naar (aanvullende) dekkingsmogelijkheden.

De uitkomsten hiervan bepalen of een IVA wel of niet wordt voortgezet.

Het oplopen van kosten is op zichzelf geen argument om een project te stoppen of voort te zetten. Wel kan dit een argument zijn om de haalbaarheid kritisch te beoordelen en op basis van deze beoordeling een weloverwogen besluit te nemen over het wel of niet continueren van het project.



Vraag 7: Hoe wordt bepaald of de kosten die onder een IVA of grondexploitatie worden geboekt marktconform en proportioneel zijn? Wordt daar intern of extern op getoetst, bijvoorbeeld via een second opinion of via vergelijking met kengetallen/benchmarks uit de sector?

Antwoord:

Voor de beantwoording van deze vraag wordt onderscheid gemaakt tussen de IVA's en de grondexploitaties.

IVA's:

De voorbereidingskosten bestaan met name uit apparaatskosten (uren) en (in mindere mate) onderzoekskosten. Voorafgaand aan het openen van een IVA worden de voorgestelde budgetten intern getoetst. Hiermee is de proportionaliteit gewaarborgd. Bij de apparaatskosten speelt marktconformiteit geen rol.

Grondexploitaties:

Bij het openen van een grondexploitatie wordt intern getoetst of alle aan de grondexploitaties toegerekende kosten op de kostensoortlijst (Omgevingsbesluit) staan en of sprake is van causaliteit/proportionaliteit. Ook bij de jaarlijkse waarderingscontrole van de grondexploitaties ten behoeve jaarrekeningcontrole vindt een dergelijke interne toets plaats.

De marktconformiteit is geborgd binnen de interne procedures. Zo moet bijvoorbeeld bij een verwerving altijd een externe taxatie plaatsvinden.

Vraag 8: Bij de bouwplannen staat een asterix aangegeven met "externe producten binnenkomendplan", wat houdt dit in?

Antwoord:

Een bouwplan wordt hoofdzakelijk door externe partijen opgesteld. Veel kleinere initiatieven of initiatieven met een geringe afwijking op het Omgevingsplan worden als plan direct ingediend via het digitale loket. Deze binnenkomende plannen noemen we "externe producten binnenkomendplan". Het gaat dan in eerste instantie om een schetsontwerp (SO), daarna een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO).

Er werd aangegeven dat versnelling van de gestelde doorlooptijd van dit model mogelijk is, bijvoorbeeld via parallelle besluitvorming met woningcorporaties en intensievere samenwerking met ontwikkelaars.

Vraag 9: Welk doel wordt gesteld voor het verkorten van de doorlooptijd, op welke termijn?

Antwoord:

Op dit moment is de doorlooptijd van gebiedsontwikkeling, afhankelijk van de complexiteit, 8 tot 14 jaar tot start bouw. Voor projectontwikkelingen is deze ca. 4 - 6 jaar/ Het doel is de planvormingstijd via Parallel Plannen te verkorten met de helft.

Vraag 10: Welke maatregelen of ontwikkelingen worden momenteel overwogen om deze versnelling te realiseren?



Antwoord:

We kijken samen met de corporaties naar alle projecten die we samen met de corporaties uitvoeren, hier zijn nog geen keuzes gemaakt. Wel wordt de methode nu toegepast bij het project Kop van Homerus in Lombardijen met Havensteder en bij het project Aarhof in Zevenkamp met Wooncompas. Eind dit jaar willen we het aantal projecten verder opvoeren.

Vraag 11: Kunt u toelichten waar op dit moment over het algemeen de grootste vertragingen in het proces zitten? Wat zijn de belangrijkste knelpunten?

Antwoord:

Er zijn meerdere knelpunten aanwezig, zoals bijvoorbeeld het kunnen betalen van de onrendabele top, de beschikbaarheid van voldoende capaciteit, de complexiteit van verwerving, sloop, bouwrijp maken, vergunning, omgevingsplan en het vaak moeten doorlopen van bezwaar- en beroepsprocedures.

Over maatregelen die wij nemen heb ik u geïnformeerd in mijn brief over de voortgang Rotterdamse Aanpak Uitvoering Woningbouw (RAUW) d.d. 17 maart 2026 (26bb002174) en over Ontwikkelaar aan Zet d.d. 17 maart 2026 (26bb002173).

Met vriendelijke groet,

Drs. C.M. Zeegers MA
Wethouder Klimaat, Bouwen, Wonen

Bijlage: Technische vragen