



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Het projectambitiedocument RTHA: Fairoaksbaan en Airportplein en omgeving vast te stellen.

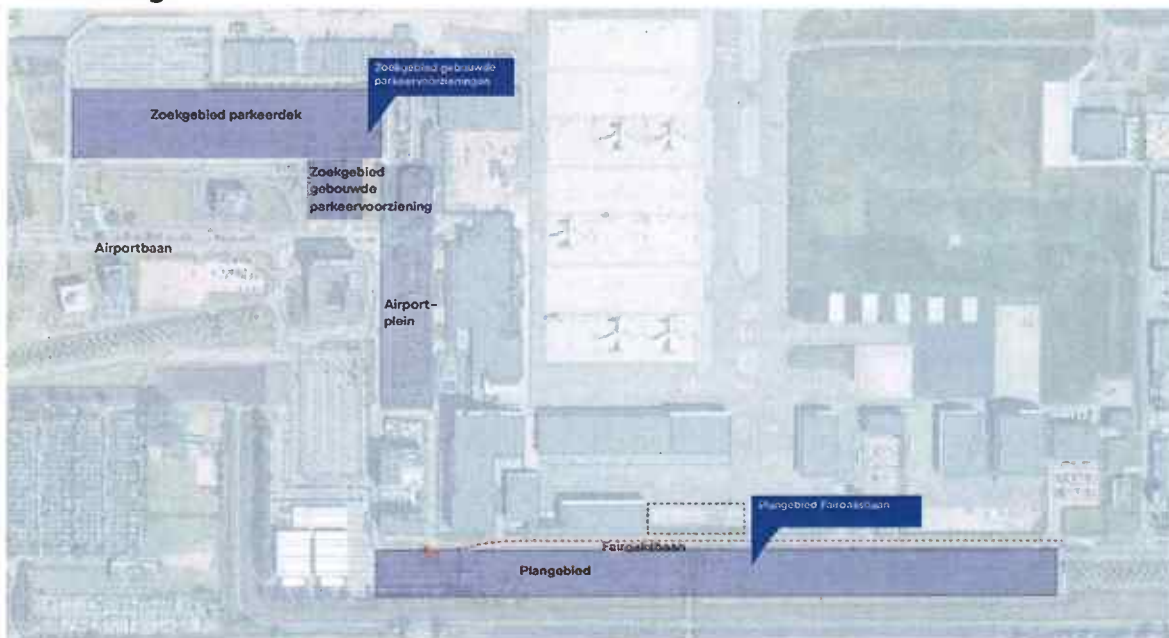
Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

In het besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen is bepaald dat projectambitiedocumenten door de raad worden vastgesteld. In het verlengde daarvan bieden wij u het projectambitiedocument *RTHA: Fairoaksbaan en Airportplein en omgeving* aan.

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

Niet van toepassing.

Toelichting:





Locatie

Het gebied van Rotterdam The Hague Airport (RTHA) heeft een veelzijdige functie, waarvan de luchthaven slechts één onderdeel is. Het bestemmingsplan uit 2017, nu onderdeel van het gemeentebrede Omgevingsplan, is gebaseerd op een stedenbouwkundig plan uit 2006. De economische vraag in het gebied verandert: de behoefte aan kantoorruimte neemt af en de vraag naar bedrijfsruimte stijgt. De gemeente en RTHA streven naar ontwikkeling van het gebied en betere verbinding met stad en regio.

Het project richt zich op de herontwikkeling van de zone zuidelijk van de Fair Oaksbaan ter hoogte van P4 en P5, het plein voor het terminalgebouw, de Rotterdam Airportbaan en de parkeerplaats ten noorden daarvan (P3). Door parkeren efficiënter te organiseren, ontstaat ruimte voor de ontwikkeling van 10.000 tot 20.000 m² nieuwe bedrijfsruimte. Concreet wordt voorgesteld om de maaiveldparkeerplaatsen P4 en P5 te verplaatsen en te concentreren in een gestapelde parkeervoorziening rondom de terminal. Hiermee ontstaat ruimte voor nieuwe economische functies, maatschappelijke voorzieningen en een kwaliteitsimpuls van de ruimtelijke omgeving. In het plan wordt tevens aandacht besteed aan de verbetering van de bereikbaarheid van de luchthaven, de verbinding met omliggende buurten, de inrichting van de openbare ruimte en verdere vergroening van het gebied.

Huidige situatie

RTHA ligt aan de noordzijde van Rotterdam, tussen stedelijk gebied en landschap. Rondom liggen bedrijventerreinen (zoals Hoog 16hoven) en woonwijken zoals Park Zestienhoven en Schiebroek. Grote parkeerterreinen zoals P4 en P5 domineren het gebied, dat grenst aan een waterloop en sportvelden. Naast functies gerelateerd aan de luchthaven zijn er voorzieningen zoals horeca, leisure, distributie, onderwijs, onderzoek en maakfuncties. Het noordelijke deel bevat luchtvaartgebonden activiteiten, zoals hangars.

Ruimtelijke kwaliteit

De bestaande omgeving van de luchthaven wordt gedomineerd door auto's, met veel verharding en weinig groen en weinig ruimte voor fietsers en voetgangers. Om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren, is toevoeging van stedelijk programma, hoogwaardige architectuur en levendige plinten nodig. Tevens is het van belang om de openbare ruimte aantrekkelijker te maken voor fietsers en voetgangers door middel van meer groen en veilige fiets- en wandelpaden. Er blijft voldoende ruimte voor de auto.

Ambities

Het project RTHA omvat meerdere ambities, in het kort samengevat:

- *Verdichten en mixen: een toekomstbestendig programma:* de omgeving van de luchthaven biedt kansen om de brede groei van de stad te faciliteren. Programma's realiseren die onafhankelijk zijn van de luchthaven, zodat ze flexibel en toekomst- bestendig zijn ('no regrets').
- *Verbinden: een open, doorwaadbaar en verbonden gebied:* een uitnodigend en toegankelijk gebied realiseren om het te verbinden met de omgeving en de relatie met omliggende wijken versterken, zowel fysiek als programmatisch.
- *Toekomstbestendig bouwen: circulair, groen en flexibel:* de ontwikkeling sluit aan bij de Rotterdamse ambities voor duurzaam en circulair bouwen door gebruik te maken van hout, bio-based materialen en flexibele en demontabele bouwsystemen.



- *Ruimtelijke structuren: robuust, sociaal veilig en herkenbaar:* het vastleggen van 'no regret'-structuren zoals heldere zichtlijnen en robuuste straatprofielen waarin voldoende ruimte is voor auto, fiets en voetganger.
- *Groenblauwe structuur: versterken van ecologie en klimaatadaptie:* de bestaande waterstructuren en groenblauwe rand rond RTHA worden versterkt om waterberging, ecologie en klimaatadaptie te bevorderen.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een integraal onderdeel van de ontwikkeling, met inzet op hout, bio-based materialen en demontabele bouwsystemen. Gebouwen worden multifunctioneel, energie-efficiënt en materiaalbewust ontworpen. Groene daken, gevelgroen en groen versterken biodiversiteit, verminderen hittestress en verbeteren het verblijfsklimaat.

Er wordt een omgevingsscan aangevraagd om de belangrijkste milieu-, gezondheids- en veiligheidsaspecten in beeld te brengen. Hiermee wordt ook bepaald of een milieueffectrapportage (MER) nodig is. Er wordt ruimte verkend voor vitale energiesystemen zoals het Warmtenet (i.s.m. Stedin). De wateropgave en ecologische versterking via groenstructuren zijn belangrijke randvoorwaarden voor biodiversiteit, verkoeling en leefkwaliteit.

Communicatie/participatie/impact

Er wordt een effectieve participatiestrategie neergezet die past bij de omgeving van RTHA. Stakeholders worden duidelijk, vroegtijdig en regelmatig geïnformeerd en worden gevraagd om mee te denken. De initiatiefnemer is in de lead voor de participatie. Op 14 april 2025 is door RTHA, Mei Architecten en Gemeente Rotterdam een informatieavond georganiseerd waarin stakeholders uit de omgeving zijn geïnformeerd over de ambities. Een belangrijk aandachtspunt dat hieruit naar voren kwam is het parkeren in de omliggende wijken. Uitgangspunt is dat het huidige aantal parkeerplaatsen minimaal behouden blijft. Parkeerplaatsen van de nieuw toe te voegen functies zullen worden gerealiseerd bij deze functies. In de NvU-fase zullen alle bewoners en ondernemers in de directe omgeving worden betrokken.

Vervolg

Een volgende stap in het ontwikkelproces is het verder aanscherpen van ambities, onder andere door vervolgonderzoeken te doen op het gebied van mobiliteit, parkeren, geluid, externe veiligheid, ecologie en programmatische haalbaarheid. Het plan zal in een volgende stap worden uitgewerkt naar één of meerdere Nota('s) van Uitgangspunten, conform het Besluitvormingsmodel voor Ruimtelijke Ontwikkelingen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Financieel

Het betreft een project derden. Er wordt een voorovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer waarin afspraken worden gemaakt over o.a. het kostenverhaal. Deze overeenkomst wordt gesloten voordat het ambitiedocument wordt vastgesteld. Uitgangspunt is dat de door de gemeente gemaakte kosten op de initiatiefnemer worden verhaald.



Juridisch

Alle grond is in eigendom van Gemeente Rotterdam en tot 2100 in erfpacht uitgegeven aan RTHA. RTHA is voornemens de te ontwikkelen gronden in ondererfpacht uit te geven. De basistermijn hiervan is 40 jaar, met uitloop naar 50 jaar. Er zal moeten worden nagegaan of de functiewijziging past binnen de huidige akte of dat er sprake is van conversie/ontheffingsvergoeding. De ontwikkeling past niet in de huidige bestemming. Hiervoor zal een planologische procedure gevolgd moeten worden. In de volgende fase zal worden gezien welke procedure het meest geëigend is voor dit project.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

T.B. Versnel, L.b.

Bijlage(n):

1. Projectambitiedocument RTHA: Fair Oaksbaan en Airportplein en omgeving



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 juni 2025

gelet op:

- Art. 108 jo. 147 Gemeentewet;
- Het Besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Rotterdam (2024);

overwegende dat:

- De gebiedsontwikkeling van belang is voor Rotterdam;
- Duidelijkheid moet worden geboden over de gebiedsontwikkeling richting omgeving (initiatiefnemers, ondernemers en bewoners);

besluit:

het Projectambitiedocument RTHA: Fair Oaksbaan en Airportplein en omgeving vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,