



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

- Het gebiedsambitiedocument Schiehaven Noord vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

In december 2022 is besloten een streep te zetten onder de ontwikkeling van Schiehaven Noord, waarbij een deel van de Schiehaven gedempt zou worden. Redenen hiervoor waren 1) gewijzigde economische omstandigheden met als gevolg een oplopend tekort op de grondexploitatie en 2) weerstand vanuit de omgeving. De gebiedsontwikkeling is opnieuw gestart en het gebiedsambitiedocument is gezamenlijk met de omgeving opgesteld. Ook is de gebiedsontwikkeling bestempeld als Paris Prooftuin in het Plan van Aanpak Duurzaam Doorbouwen. Het gebiedsambitiedocument ligt nu voor ter besluitvorming.

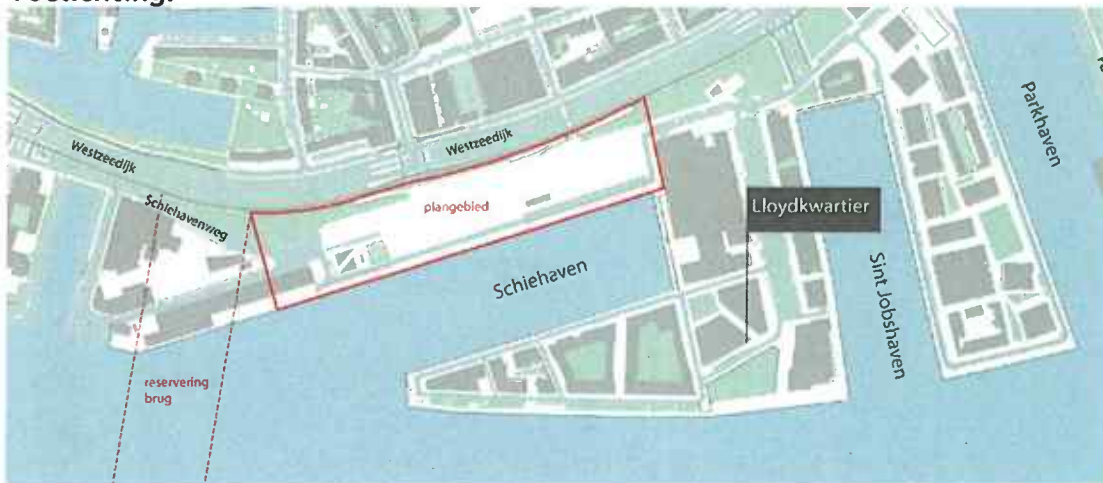
Verder stellen wij u voor toezegging 24bb002111 als afgedaan te beschouwen.

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

- Coalitieakkoord Eén Stad (2022-2026)
- Woonvisie 'Een koers tot 2040 en acties voor de komende 5 jaar'
- Plan van Aanpak Duurzaam Doorbouwen, waarin Schiehaven Noord is aangemerkt als Paris Prooftuin
- Motie 24bb002262: Zorg voor groene pleinen en parkjes in Masterplan Schiehaven-Noord (4 april 2024)
- Toezegging 24bb002111: Op 4 april 2024 is in de gemeenteraad naar aanleiding van het Burgerinitiatief Lloydpark toegezegd om in het gebiedsambitiedocument Schiehaven Noord terug te komen op welke manier invulling wordt gegeven aan de groennorm.



Toelichting:



Locatie Schiehaven Noord (plangebied)

Gebiedsambities

Het gebiedsambitiedocument is in nauwe samenwerking met de omgeving opgesteld. In totaal hebben er 9 sessies met omwonenden en andere stakeholders plaatsgevonden en hebben de gebiedsambities en het participatieverslag ook online ter inzage gelegen. Het resultaat van het participatietraject zijn de tien ambities voor de gebiedsontwikkeling Schiehaven Noord in het gebiedsambitiedocument. Deze zijn als volgt:

1. Schiehaven Noord: Een Groene Leefomgeving waar mens en natuur samenkomen.
2. Schiehaven Noord: Een prettige en gezonde Leefomgeving.
3. Schiehaven Noord: Prioriteit voor fietser en voetgangers.
4. Schiehaven Noord: Luchtige, gevarieerde en speelse bebouwing met havenkarakter.
5. Schiehaven Noord: Een Paris Prooftuin.
6. Schiehaven Noord: Een wijk met historie.
7. Schiehaven Noord: Een Verbonden en Gastvrije Wijk.
8. Schiehaven Noord: Samenleven en Delen.
9. Schiehaven Noord verbindt wonen en werken.
10. Schiehaven Noord: Verleid tot Beweging.

Locatie eigenschappen

Schiehaven Noord is een gebiedsontwikkeling met technisch uitdagingen, zoals zware ondergrondse infrastructuur van kabels en leidingen, buitendijkse ligging, een noodzakelijke vrije ruimte rondom de kade, een molenbiotoop van de molen, de Distilleerketel en wind- en geluidbelasting. Dit is in de ambities meegenomen en zal in de vervolgfase nader worden uitgewerkt.

Duurzaamheid

Schiehaven Noord is aangemerkt als Paris Prooftuin in het Plan van Aanpak Duurzaam Doorbouwen¹. In deze proeftuin wordt geleerd hoe we kunnen ontwerpen en bouwen met zo min mogelijk CO₂-uitstoot en in lijn met de EU Taxonomie. Dit zijn hoge ambities die uniek zijn voor Nederland. Het doel is een toekomstbestendige gebiedsontwikkeling te realiseren in lijn met de klimaatdoelstellingen vanuit Europa (Green Deal) en het Parijs Klimaatakkoord over 2050.

¹ Plan van Aanpak Duurzaam Doorbouwen



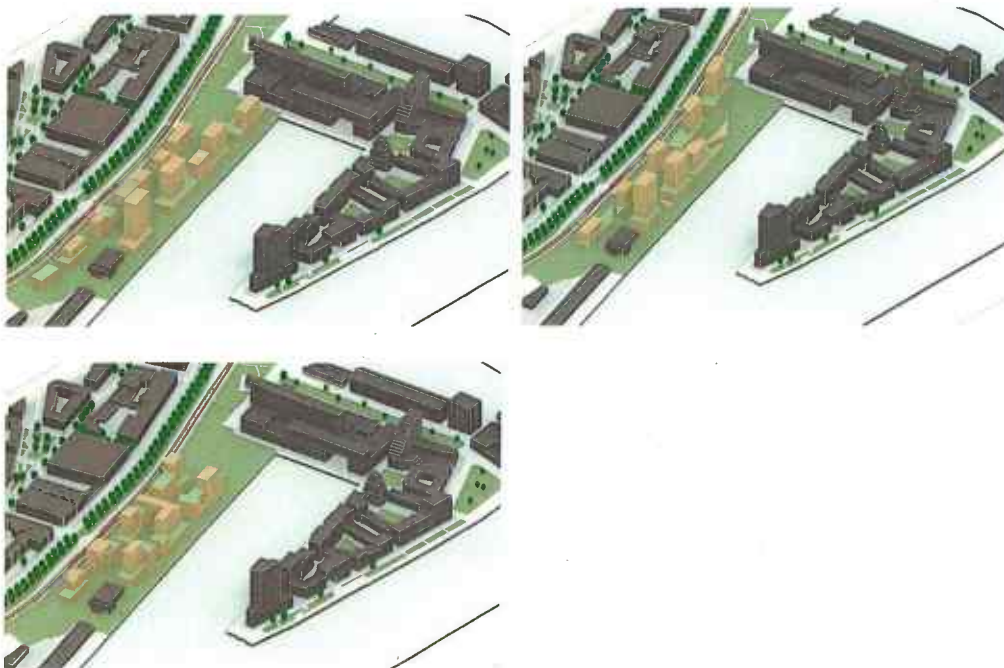
Rol gemeente en marktpartijen

In Schiehaven Noord bezit de gemeente alle grondposities. Het Poortgebouw, een gemeentelijk monument aan de Schiehaven, en bijbehorende parkeerplaatsen zijn eigendom van Vorm Holding en maken voorlopig geen deel uit van de nieuwbouwontwikkeling. De Kroonlocatie grenst aan het gebied en is in handen van TBI Vastgoed, met ERA Contour als uitvoerende partij.

Gezien de grondpositie ligt voor Schiehaven Noord een sturende rol vanuit de gemeente voor de hand. Ook gelet op de hoge ambities, de vele belangen en de Paris Prooftuin wenst de gemeente te sturen met grondpositie. De gemeente onderzoekt op dit moment hoe zij marktpartijen het meest effectief kan betrekken.

500-700 woningen

Hoewel er binnen het plangebied op veel ruimte niet gebouwd kan worden, is de inschatting dat 500-700 woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit volume is passend bij dit gebied. Denk daarbij aan gebouwen die aansluiten op de gebouwhoogtes uit het Lloydkwartier met gemiddeld ca. 10 verdiepingen. Onderstaand een aantal volumestudies ter beeldvorming (opgesteld tijdens de participatie om keuzes te verduidelijken).



Participatie

Voor het opstellen van de gebiedsambities is een intensief participatieproces met omwonenden en andere stakeholders doorlopen. De 9 sessies bestonden uit een brede informatiebijeenkomst, drie ambitieateliers van ieder een dagdeel, een online bijpraatsessie, twee koffiekar-momenten in de wijk en verschillende inloopbijeenkomsten in de wijkhub.

Op 4 april 2024 besloot de gemeenteraad dat het burgerinitiatief Lloydpark als inspiratiedocument voor het gebiedsambitiedocument dient en daarmee ook onderdeel is van de participatie. Ondanks gesprekken vooraf hebben de initiatiefnemers afgezien van deelname. De resultaten van het participatieproces in de gebiedsambities laten daarentegen veel overeenkomsten zien met het burgerinitiatief, zoals aandacht voor biodiversiteit, verkoeling, groen, gezondheid, cultuurhistorie en verbinding met andere wijken.



Globale planning

Na het vaststellen van het gebiedsambitiedocument start de fase waarin het masterplan wordt ontwikkeld. De ontwikkeling zal vervolgens overeenkomstig aan de stappen uit het Rotterdams besluitvormingsmodel aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Afdoeningsvoorstel toezegging 24bb002111

Op 4 april 2024 heeft wethouder Zeegers toegezegd in het gebiedsambitiedocument terug te komen op welke manier invulling wordt gegeven aan de groennorm, waarbij het streven is het gebied zo groen mogelijk te maken. In het gebiedsambitiedocument is onder de eerste ambitie "Schiehaven Noord: Een Groene Leefomgeving waar mens en natuur samenkomen" benoemd dat het gebied zo groen mogelijk moet worden, waarbij we minimaal 50% van het plangebied onbebouwd laten, bestrating minimaliseren, groen tot aan de gevel laten doorlopen en naast het groen op maaiveldniveau ook inzetten op groene gevels en daken. Het college stelt voor de toezegging 24bb002111 als afgedaan te beschouwen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Het vaststellen van het gebiedsambitiedocument zelf heeft geen financiële consequenties. Wel wordt richting gegeven aan het ambitieniveau van de ontwikkeling (bijv. Paris Prooftuin) en daarmee de toekomstige financiële kaders. De toekomstige grondexploitatiebegroting wordt mede bepaald door de planvormingskosten uit de studiefase van het project. De momenteel geactiveerde planvormingskosten (IVA) omvatten ook kosten die gemaakt zijn voor varianten van de ontwikkeling van Schiehaven Noord waarvan met de kennis van nu gesteld kan worden dat die niet gerealiseerd zullen worden. Het gaat dan om de varianten waar een deel van de Schiehaven gedempt zou worden. Deze historische kosten drukken het financiële resultaat van de toekomstige grondexploitatie, waardoor het lastiger is om tot een sluitende business case te komen. De inspanning is erop gericht om tot een sluitende grondexploitatie te komen (mogelijk met inzet van alternatieve dekkingsbronnen). Het nu voorliggende ambitiedocument is globaal doorgerekend, hoe concreter de plannen worden hoe concreter de grondexploitatiebegroting uitgewerkt kan worden. Dan geldende marktomstandigheden zijn bepalend voor de mogelijkheden om - binnen de gemeentelijke ambities - een positieve grondexploitatie te kunnen openen. Mocht de situatie zich voordoen dat vooruitlopend op het openen van de grondexploitatie conform BBV-regelgeving een deel van de reeds geactiveerde plankosten (IVA) afgeboekt moet worden, dan ontstaat een financieel knelpunt dat conform de dan geldende P&C-cyclus ingebracht en opgelost dient te worden.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten



Bijlage(n):

1. Gebiedsambitiedocument Schiehaven Noord
 - a. Quicksan
 - b. Participatieverslag



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 maart 2025

gelet op art. 108 jo. 147 Gemeentewet en het besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Rotterdam;

overwegende dat de gebiedsontwikkeling Schiehaven Noord wordt doorgezet en bestempeld is als Paris prooftuin in het Plan van Aanpak duurzaam doorbouwen.

besluit:

Het gebiedsambitiedocument Schiehaven Noord vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,