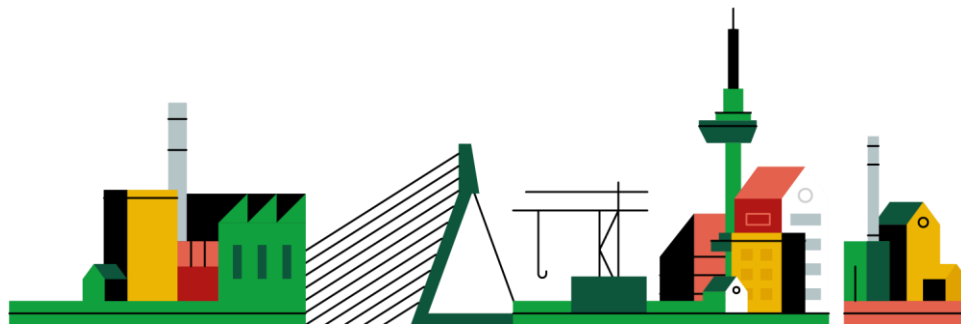


# Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkelingen Rotterdam – BRO.

## Werksessie Commissie BWB

Door: Debbie Ginter, Mattijs van Ruijven,  
Mattijs Rommelse & Edward Walter.

Op: 21-4-2026



# Inhoud.

## Deel 1: Waarom een Besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen.

- De totstandkoming van het model.

## Deel 2: Op zoek naar gemeenschappelijke taal

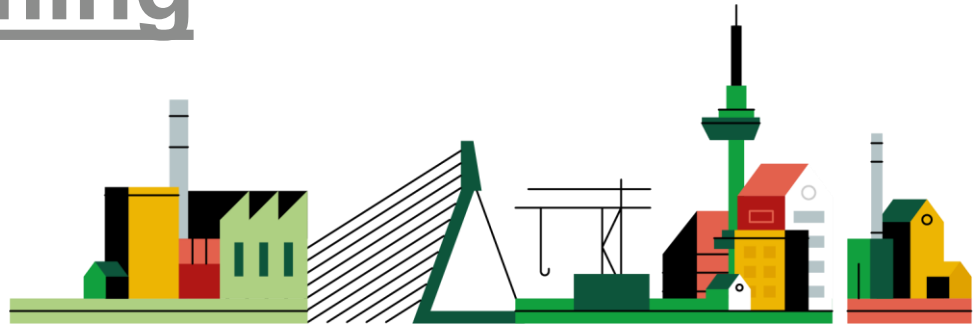
- De uitwerking van het model.

## Deel 3: Samenwerking en voorbeelden.

- De toepassing van het model.
- Financiële producten en planning.

Een nieuw mentaal model

# De totstandkoming van het model



# Waarom een besluitvormingsmodel.

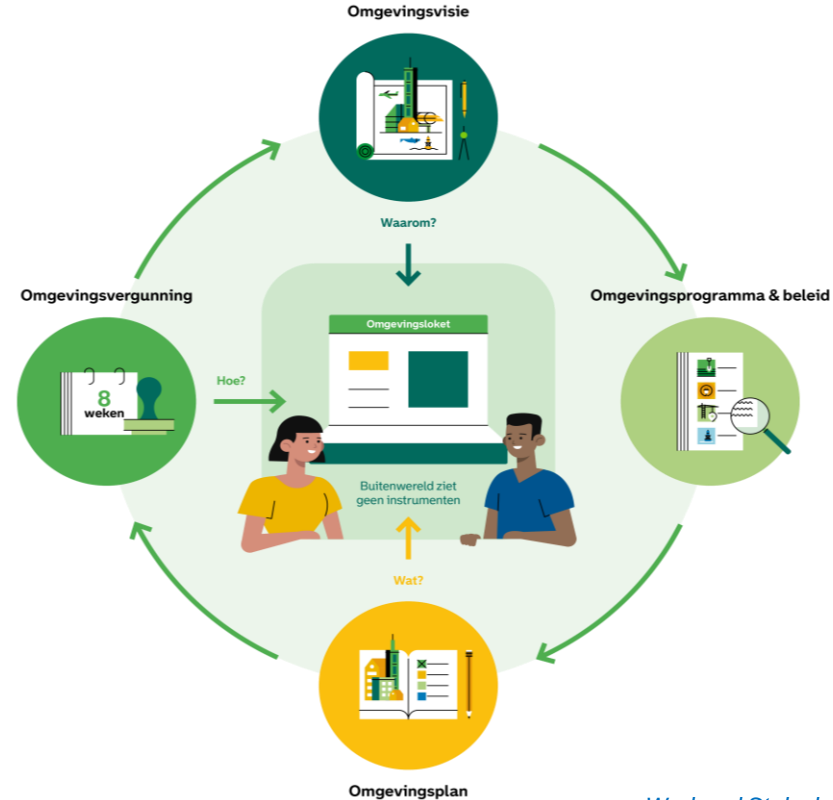
- Casus ZoHo: Raad te laat betrokken bij besluitvorming.
- Casus bouwplan Sax (Wilhelminapier): contractuele afspraken vs. bestemmingsplan procedure.
- Behoefte bij de Raad over duidelijkheid en volgordelijkheid in besluitvorming bij projecten:  
**VOLGORDE op ORDE**

# Waarom een besluitvormingsmodel.

- Casus ZoHo: Raad te laat betrokken bij besluitvorming.
- Casus bouwplan Sax (Wilhelminapier): contractuele afspraken vs bestemmingsplan procedure.
- Behoeftte bij de Raad over duidelijkheid en volgorde in besluitvorming bij projecten: **VOLGORDE op ORDE**

## EN:

- Kerninstrumenten Omgevingswet en de samenhang daartussen: **Werkend Stelsel**.
- Goede groei van de stad vraagt om goede ruimtelijke ordening en ruimtelijke kwaliteit.
- Veel discussie aan einde proces ipv gedeeld akkoord op hoofdlijnen aan het begin.
- Beperkte capaciteit vraagt om efficiënt proces.



*Werkend Stelsel*

# Het besluitvormingsmodel.

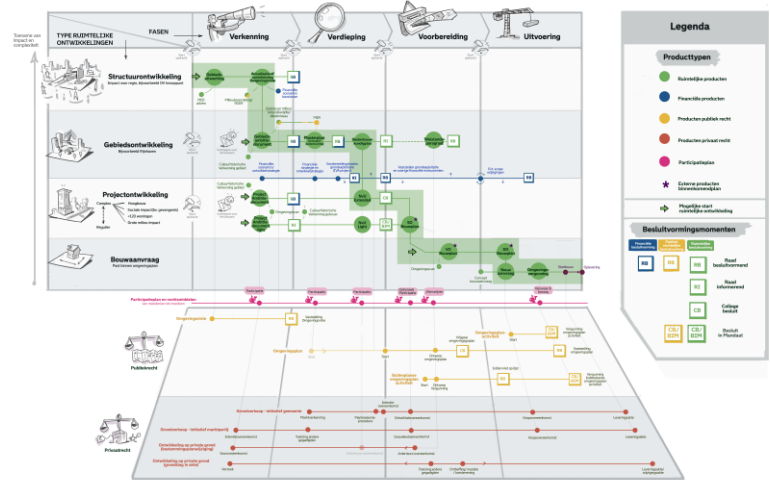
Met het Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkeling Rotterdam leggen wij de basis voor het beter borgen en het goed organiseren van **goede ruimtelijke ordening** in Rotterdam, vanuit de ambitie voor **Goede Groei** van de stad.

Doel van het Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkeling (BRO) Rotterdam is betere samenwerking, meer overzicht en helderheid in samenhang en besluitvorming om de **verdeling van de schaarste in ruimte, geld en menskracht**.

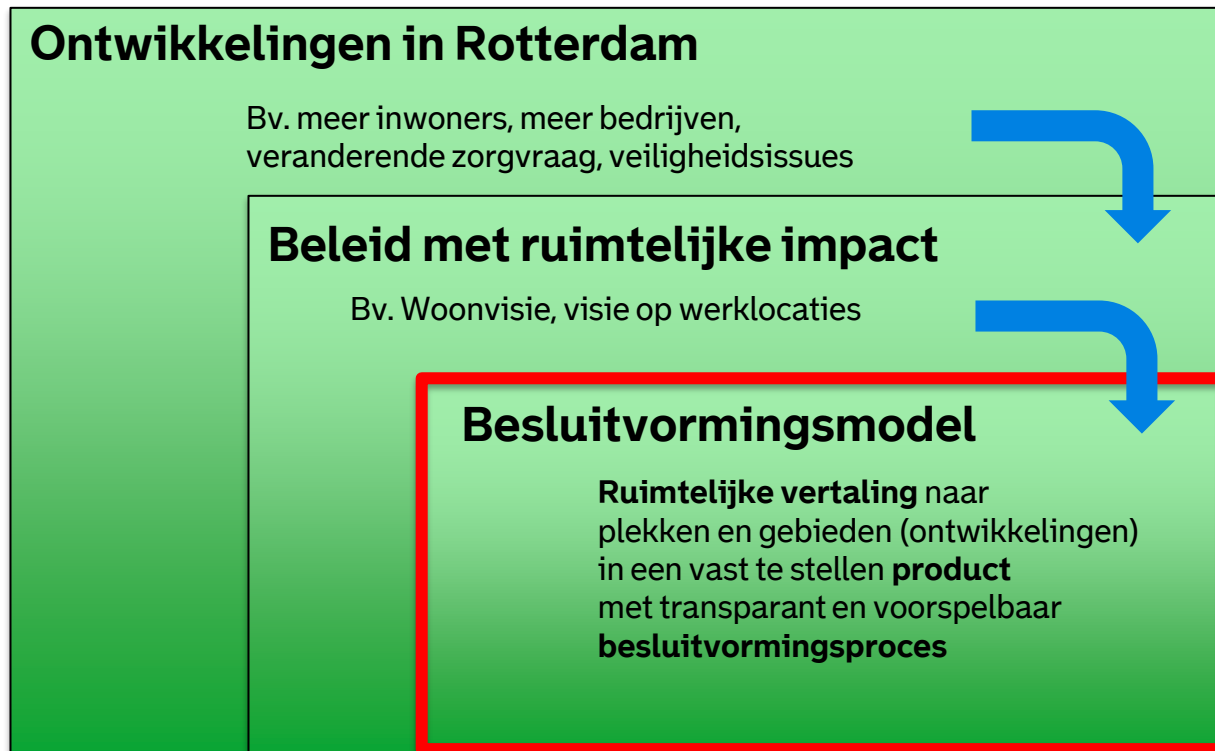
## BESLUITVORMINGSMODEL VOOR RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN GEMEENTE ROTTERDAM

Gemeente Rotterdam

DD 31 oktober 2023  
Situatie per 1 jan 2024

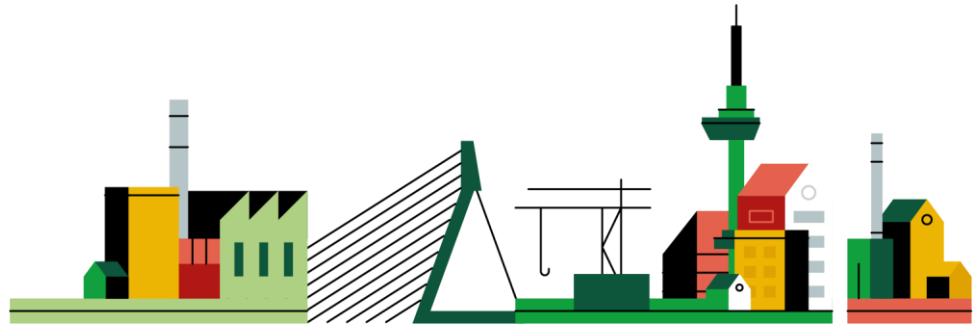


# Het besluitvormingsmodel – afbakening.

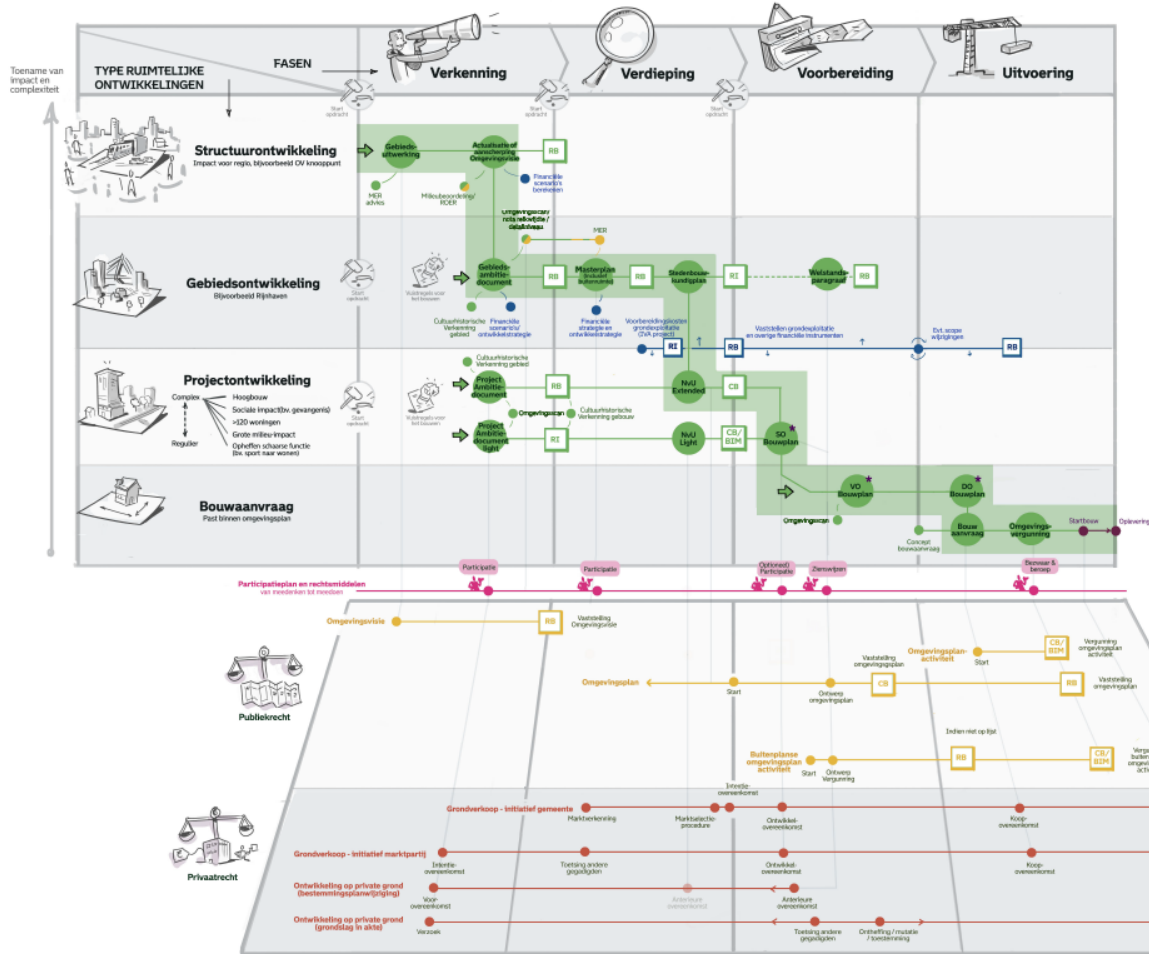


Op zoek naar gemeenschappelijke taal

# De uitwerking van het model



# BESLUITVORMINGSMODEL VOOR RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN GEMEENTE ROTTERDAM



### Legenda

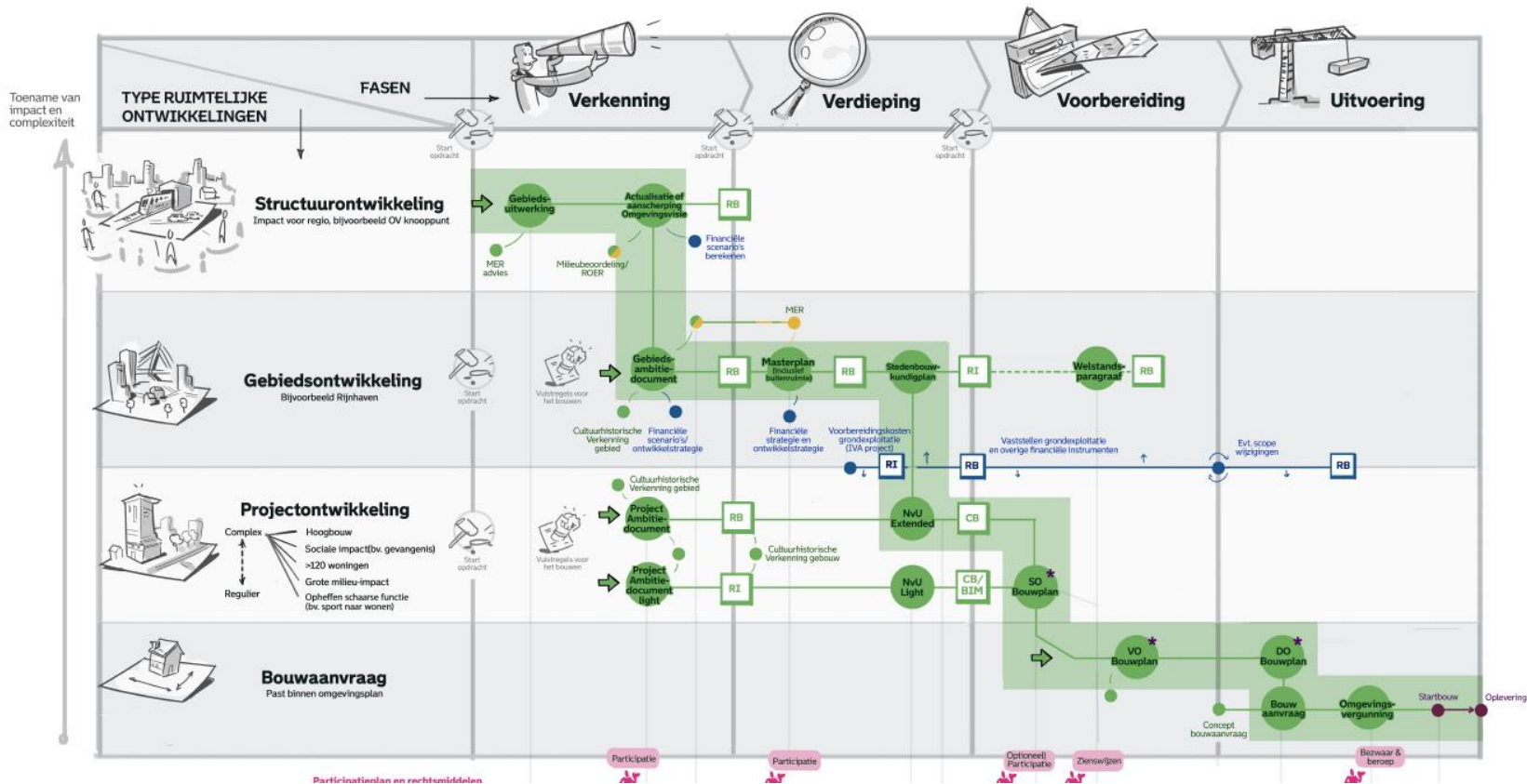
**Producttypen**

- Ruimtelijke producten (RB)
- Financiële producten (RI)
- Producten publiek recht (CB)
- Producten privaat recht (CB/BIM)
- Participatieplan (Participatie)
- Externe producten binnenkomendplan (Participatie)

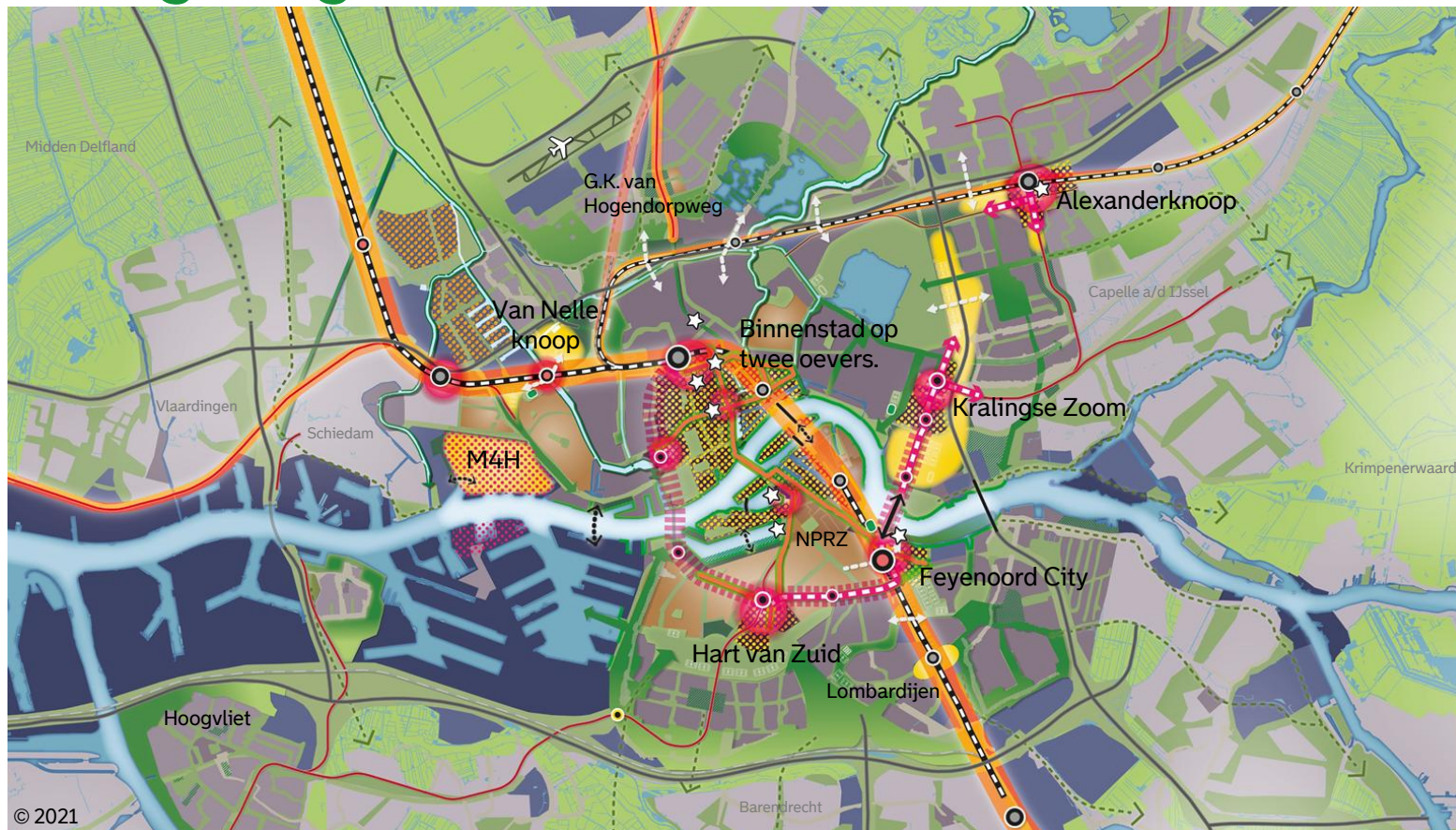
**Besluitvormingsmomenten**

- Participatieplan en rechtsmiddelen van rederijen tot rederijen
- Omgevingsvisie (RB)
- Omgevingsplan (CB)
- Buitemiddele omgevingsplan activiteit (RB)
- Grondwet - initiatief gemeente (Markttoetsing, Markttoetsing procedure, Overheids-overeenkomst, Afspraak overheid/markt)
- Grondwet - initiatief marktpartij (Inbreng-overeenkomst, Toetsing andere gronkeplannen)
- Ontwikkeling op private grond (Bestemmingsplan/ingrijp) (Voor-overeenkomst)
- Ontwikkeling op private grond (grondslag in akte) (Verzek)

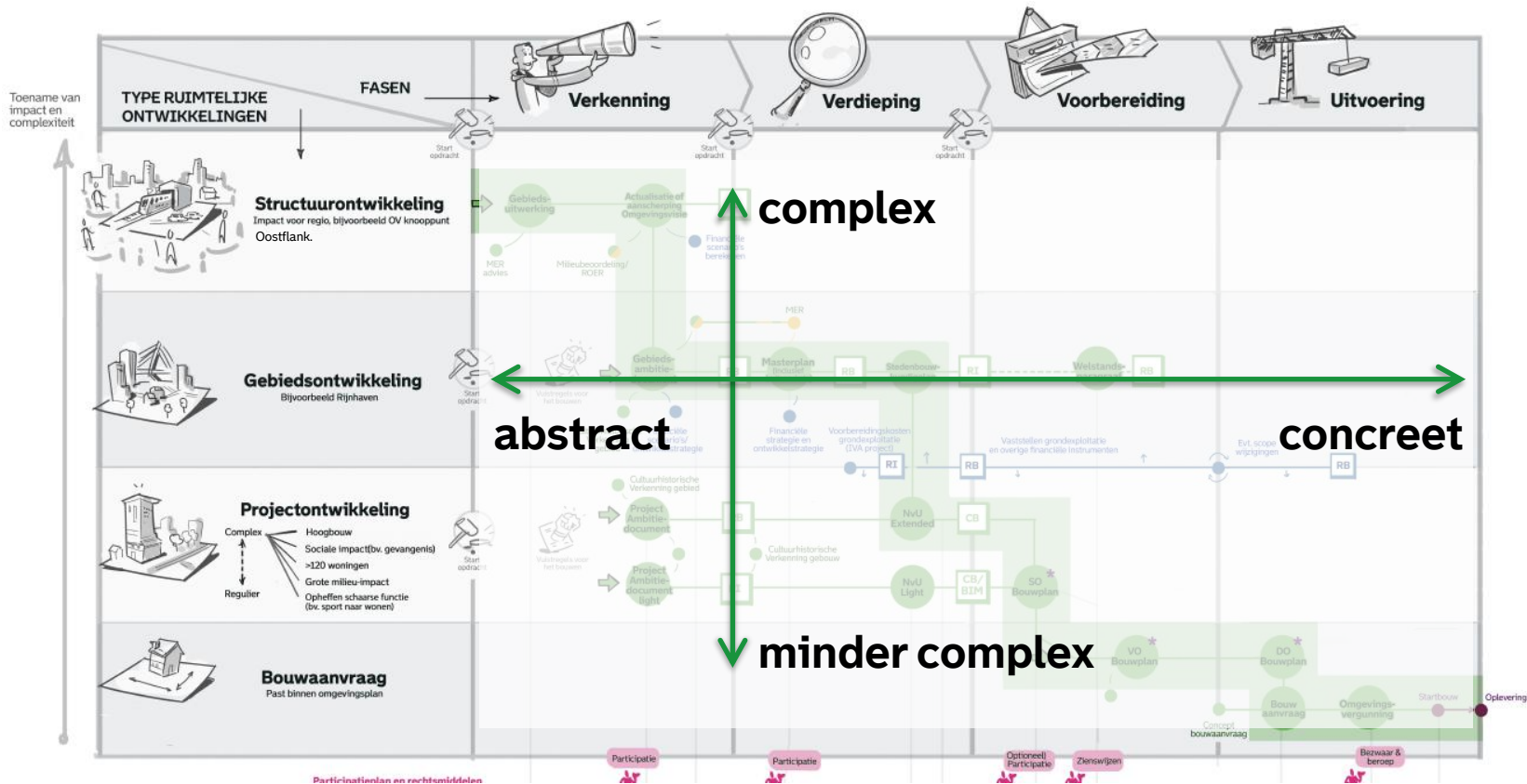
# Het besluitvormingsmodel in vogelvlucht.



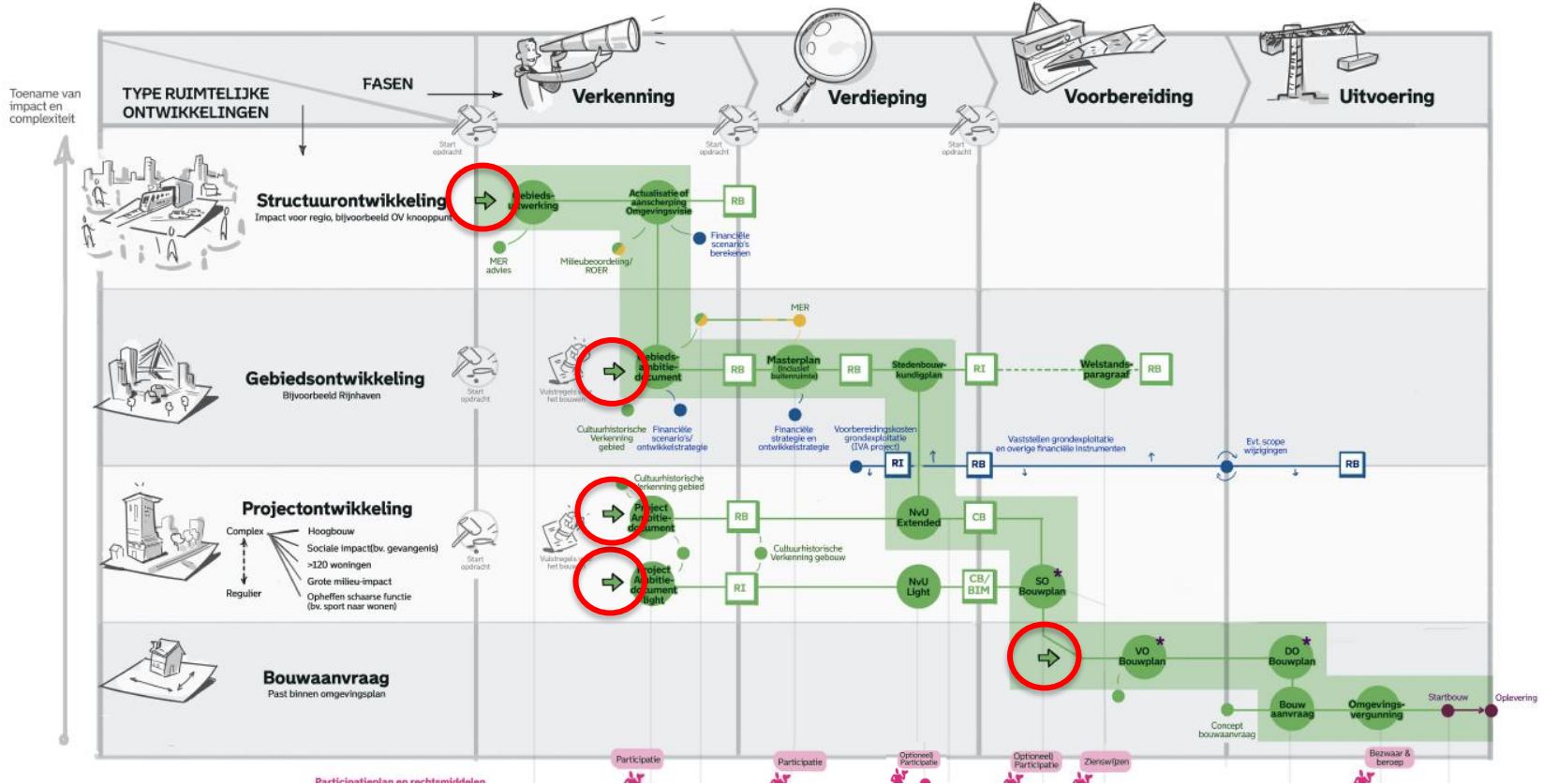
# Omgevingsvisie – de Veranderstad.



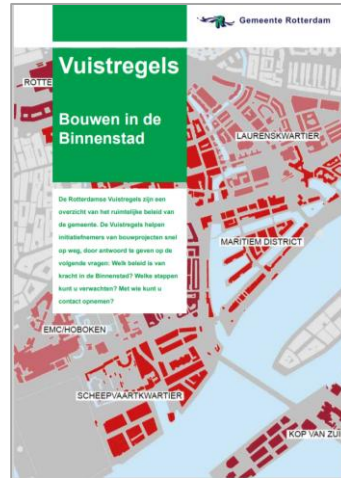
# Het besluitvormingsmodel in vogelvlucht.



# Instapmomenten voor een ontwikkeling.



# Starten met bepalen van de ambitie.



De ***Vuistregels*** zijn een samenvatting van al het beleid m.b.t. bouwen, en helpen bij het bepalen van de ***ambitie*** voor een ontwikkeling. Noodzaak om ambities slim te stapelen. Gebundelde, integrale aanpak noodzakelijk voor bereiken '***Goede groei***'.

# 'Getrapte' besluitvorming obv vaste producten.

## Gebiedsontwikkeling:



Gebieds-  
Ambitiëdocument



Masterplan



Stedenbouwkundig Plan



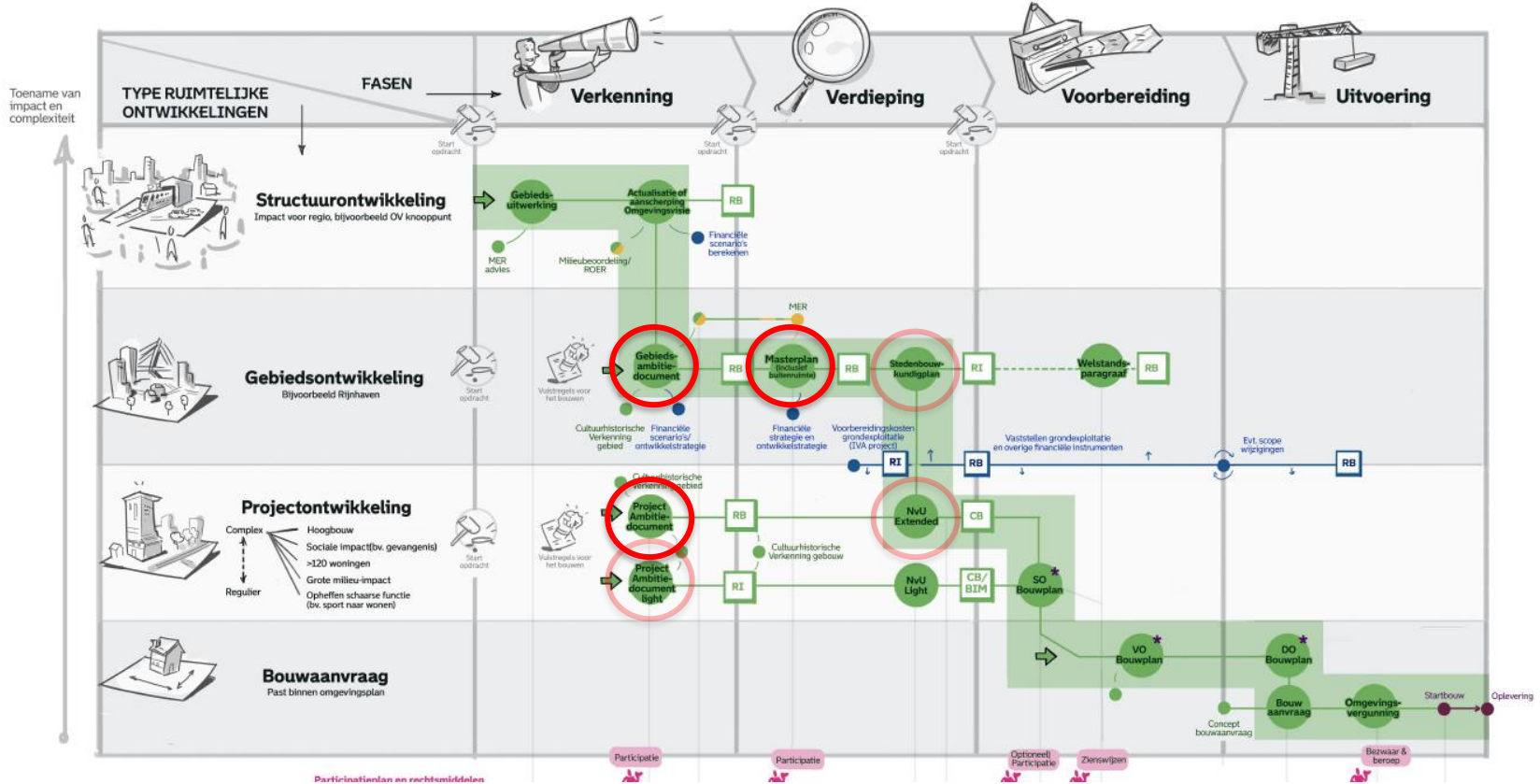
NvU

*Van abstract*

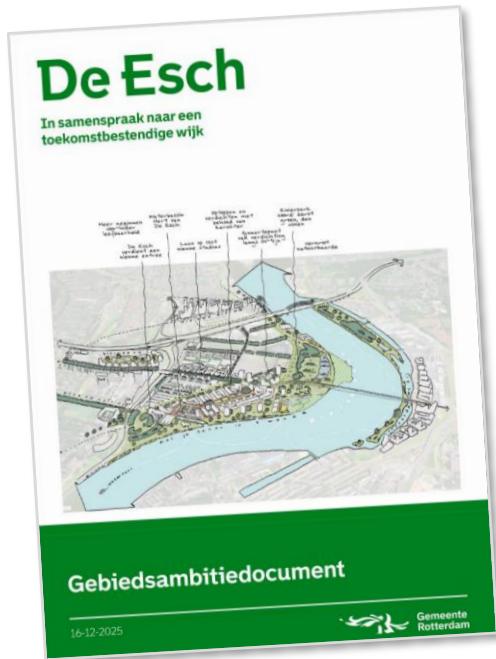
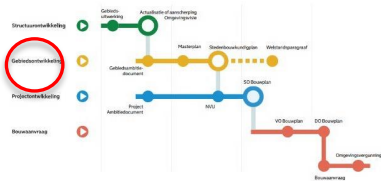


*naar concreet.  
(uitgangspunten)*

# Vaste producten.



# Voorbeeld Gebiedsambitiedocument.



## 3. Ambities

### Hoe zijn we tot deze ambities gekomen?

In de Esch gaat veel veranderen. De ambities in dit document geven richting aan de toekomst van De Esch. Het zijn kaders, zonder dat alle details al zijn uitgewerkt. Ze benoemen de grote lijnen van wat belangrijk is. In de vervolgfase worden ambities verder uitgewerkt en ontstaat er een concreter beeld. Er blijft ruimte om samen keuzes te maken die passen bij de schaal, de geschiedenis en de toekomst van De Esch.

De ambities zijn niet in één keer bedacht, maar zijn ontstaan uit een proces waarin diverse perspectieven, wensen en zorgen zijn samengebracht. Er is geprobeerd recht te doen aan de veelheid aan geluiden in de wijk én aan de grote opgaven voor de stad, zoals woningnood, klimaatverandering, en de inpassing van de stadsbrug.

Voor de stadsbrug is een aanbeveling opgenomen, in plaats van een ambitie, omdat dit buiten de scope valt en hiervoor een document 'ambities en ruimtelijke denkrichtingen' wordt opgesteld door het project Stadsbrug en OV. De tijdens de participatie opgehalde wensen en zorgen over de inpassing van de stadsbrug krijgen hierdoor toch een plek in dit document.

### Belangrijke afwegingen bij het vertalen van idee naar ambitie

Niet elk idee is meegenomen naar de ambities. Soms omdat het te gedetailleerd was, soms omdat het weinig steun kreeg, of omdat het botsde met andere waarden. Waar mogelijk zijn achterliggende zorgen vertaald naar bredere principes.

Bij het opstellen van de ambities zijn er afwegingen gemaakt. Breed gedeelte wensen zijn steevast benoemd. Bijvoorbeeld het behoud en versterken van het groene, ecologische en open karakter van De Esch. Dit kwam vrijwel in elk gesprek terug.

### Zie de ambities niet los van elkaar

De ambities voor De Esch brengen verschillende perspectieven en wensen samen en helpen bij het maken van keuzes. Ruimtelijke ontwikkelingen raken zelden één ambitie. Een ingreep in de buitenruimte gaat vaak tegelijk over ecologie, mobiliteit, klimaat en ontmoeting. Daarom zijn de ambities bedoeld om in samenhang te worden gelezen: als een geheel dat elkaar versterkt.

Ze geven richting, leggen verbanden en zorgen dat er wordt gedacht vanuit het grotere geheel: wat telt echt voor De Esch, en hoe komen we tot de meest toekomstbestendige oplossingen.

### Ambities zijn niet vrijblijvend

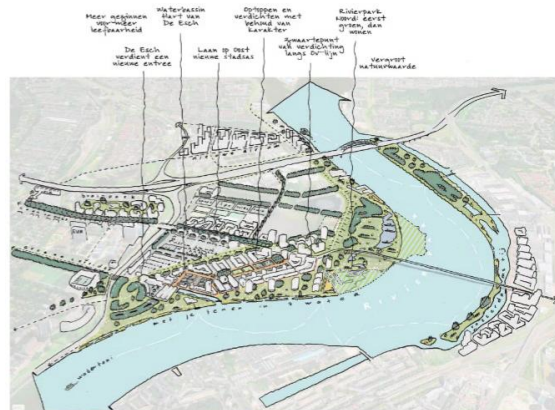
De ambities zijn niet vrijblijvend. Ontwikkelingen, zowel afzonderlijk als in samenhang, moeten bijdragen aan het realiseren van de ambities. Ze scheppen een inspanningsverplichting: gemeente, ontwerpers, ontwikkelaars en andere partijen hebben de verantwoordelijkheid om zich maximaal in te spannen om de ambities waar te maken. Dit betekent dat de ambities steeds opnieuw als toetssteen worden gebruikt.

### Kernwaarden Echt De Esch

De onderstaande vijf kernwaarden van De Esch zijn in 2020/2021 door bewoners samen met verschillende overheden en marktpartijen opgesteld:

1. De kwaliteiten van De Esch zijn ruimte en rust. Dicht bij natuur en dicht bij de stad.
2. De (natuurlijke) groenblauwe infrastructuur is een groot goed.
3. De Esch is een bestemming en geen doorgangsgedebied.
4. Er is behoefte aan bewonersinitiatief en samenhang.
5. We doen het samen!

Deze waarden vormden een belangrijk vertrekpunt bij het opstellen van de ambities in dit document, waarop zorgvuldig is voortgebouwd. De nadruk op ruimte, rust en groen-blauwe kwaliteit komt bijvoorbeeld tot uiting in de ambitie om de 'natuur als leidraad' te nemen en nieuwe ontwikkelingen daarop te laten aansluiten. Een andere belangrijke waarde voor bewoners is dat De Esch een bestemming blijft en geen doorgangsgedebied wordt. Voor de route Kralingse Zoom, Nasserijk en Toepad doet de gemeente hierover geen toezegging. Wel is de intentie om de inrichting van de lokale straten te verbeteren voor langzaam verkeer en doorgaand verkeer zonder herkomst of bestemming in De Esch op de hoofdtroutes te houden.



Vogelvlucht ambitieschets De Esch

## De 8 ambities van De Esch en één aanbeveling

-  **De natuur als leidraad**
-  **Verbind ruimtelijke en sociale opgaven**
-  **Water geeft De Esch identiteit: verleden, heden en toekomst**
-  **Rustig wonen, verbonden met de stad**
-  **Verdicht zorgvuldig en met karakter**
-  **De Esch biedt ruimte voor slimme energiesystemen en circulair bouwen**
-  **Een levendig hart voor De Esch**
-  **Ruimte voor bewonersinitiatief en pionieren**
-  **Aanbevelingen Stadsbrug: een brug die verbindt**



## Verdicht zorgvuldig en met karakter

### Ambitie

De Esch ontwikkelt zich tot een landschappelijke mozaïek waarin elk woonmilieu een eigen identiteit heeft. Nieuwe woningen sluiten aan bij de sfeer, schaal en sociale context van de huidige gebieden, of voegen juist een nieuwe kwaliteit toe. Ontwikkelingen dragen bij aan levendige straten, verschillende woningtypes, en versterken het draagvlak voor voorzieningen. Wat goed is, blijft behouden. Wat ontbreekt, wordt zorgvuldig toegevoegd. Geen eenheidsworst, maar een eigentijdse aanvulling op het karakter van De Esch. Eerder is de bandbreedte voor nieuwe woningbouw in De Esch vastgesteld (1050 tot 1850 woningen), die blijft met dit gebiedsambitiedocument overeen.

### Waarom deze ambitie?

Er gaat veel veranderen in de wijk. De Esch is aangewezen als verdichtingslocatie, met ruimte voor een divers pallet aan woningtypes, voorzieningen én meer kwaliteit. Bewoners hechten waarde aan het karakter van hun wijk: een landschappelijk mozaïek van diverse woonmilieus, waar rust en openheid de toon zetten. Tegelijkertijd zijn er knelpunten. De doorstroming van ouderen stukt door gebrek aan passende alternatieven, gezinnen vinden weinig geschikte woningen en de sociale mix is beperkt. Vverdichten betekent ook investeren in de kwaliteit van groen: het is een kans om te bouwen aan een inclusieve, sterke en toekomstbestendige wijk.



Bouw gezinswoningen met een passende binnen- en buitenruimte



Nieuwe woningen dragen bij aan een veilig en aantrekkelijk straatbeeld



Nieuwe woningen dragen bij aan het karakter van De Esch en vormen een nieuwe kwaliteit toe



Ambitieschets: Onderzoek kansen voor optoppen en verdichting met woningen die zorgen voor een prettige straat, versterken van het wijkkarakter, meer woningdiversiteit en passende parkeeroplossingen.

### Hoe berekenen we dat? Bijvoorbeeld door:

#### Slim verdichten met het DNA van De Esch

Stel een masterplan op voor verdichting, waarin extra aandacht is voor beeldkwaliteit en dat het karakter en DNA van de wijk vastlegt en richting geeft aan nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe bebouwing sluit aan op het stedenbouwkundig raamwerk, zichtlijnen en landschap. Maatwerk is essentieel: op sommige plekken is optoppen passend, elders nieuwbouw. Draagvlak, duurzaamheid en sociale veiligheid zijn leidend. Er wordt slim en flexibel gebouwd, zodat de wijk kan meebewegen met de tijd.

#### Liever concentreren dan spreiden

Zoekgebieden voor verdichting concentreren zich rond een aantal kansrijke gebieden: het Bassin en het stadshart, de stroken langs de Lage Filterweg en de Hoge Filterweg, aan de nieuwe stedelijke as langs Nesserdijk/Kralingse Zoom waar we onderzoeken hoe we daar een levendige laan van kunnen maken, en de ontwikkellocatie bij het Toepad. Hiermee wordt versnippering voorkomen, ontstaat samenhang en blijven open groene delen behouden.

#### Verdichting draagt bij aan levendige straatgevels

Nieuwe woningen dragen bij aan een veilig en aantrekkelijk straatbeeld. Open en uitnodigende plinten en voerdeuren aan de stoep zorgen voor meer ogen op straat en versterken zowel sociale veiligheid als leefkwaliteit. Deze ambitie geldt niet alleen voor nieuwbouw, maar juist ook voor transformatieopgaven.

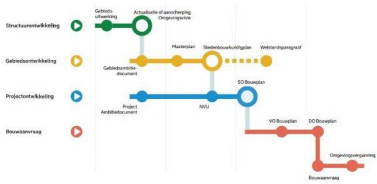
#### De Esch stroomt door

Geef ouderen de ruimte om in hun wijk te blijven wonen én door te stromen. Start met de realisatie van een gebouw voor geclusterd en zorggeschikt wonen. Zorg daarbij voor gepaste voorzieningen op loopafstand, in een veilige en toegankelijke omgeving.

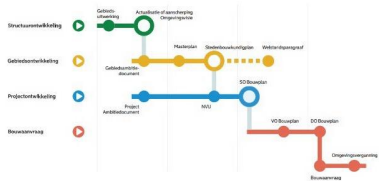
#### Bouwen aan een gezinswijk

Vergroot het aandeel gezinswoningen in De Esch. Daardoor ontstaat een levendigere wijk met groter draagvlak voor voorzieningen. En voor gezinnen is het aangenaam om in een groene buurt dicht bij het centrum te wonen.

# Voorbeeld Masterplan.

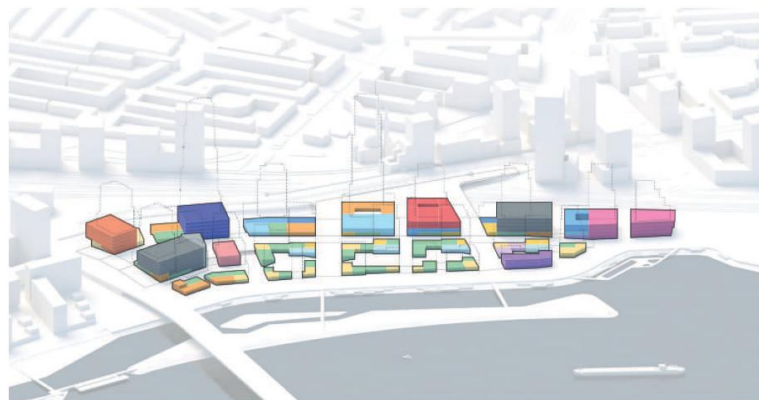
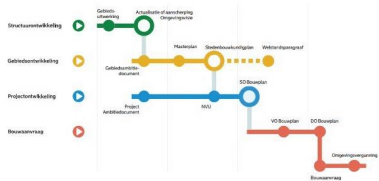


# Voorbeeld Stedenbouwkundig plan.



Impressie van mogelijke invulling Stedenbouwkundig plan

# Voorbeeld Stedenbouwkundig plan.



- |  |  |   |   |   |  |
|--|--|---|---|---|--|
| <b>EDUCATIE</b>  | <b>CULTUUR</b>   | <b>GEZONDHEIDZORG</b>   | <b>COMMERCIEEL</b>  | <b>ONDERNEMEN</b>   | <b>LOGISTIEK</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● Basisschool</li> <li>● Kunstz</li> <li>● Kinderdagverblijf</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Urban Sports &amp; Street Culture Campus</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Maatschappelijke opvang</li> <li>● Gezondheidscentrum</li> <li>● Verpleeghuis</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Hotel &amp; conferentiecentrum</li> <li>● Ontspanning</li> <li>● Winkel</li> <li>● Horeca</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Productiefabriek</li> <li>● Media</li> <li>● Kantoren</li> <li>● Co-Working</li> <li>● Ondermengkantoor</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Parkeren</li> <li>● Overstapeling</li> <li>● Woonwinkels</li> </ul> |

Indicatieve invulling niet-woon-programma

## Locatiespecifieke regels

### Vork

De vork bestaat uit twee belangrijke delen: Parkstad, Afrikaanderwijk en de westzijde van het spoor, via het plein naar Waterkant, de tussentijdse park en de rivier. De vork vormt een stevig raamwerk voor het gebied.

De vork wordt gekenmerkt door een stevige raamwerk van paden, die samen gaat met het raamwerk van de functies in de plinten, en speelpleinen, bijvoorbeeld verschillen te gebruiken.



De vork

### mbouw

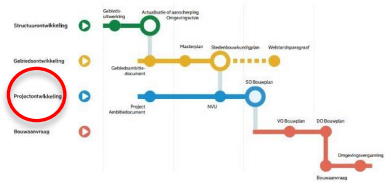
De vork zijn 26 meter breed. De vork is van middelgroot tot groot. De vork is van middelgroot tot groot. De vork is van middelgroot tot groot. De vork is van middelgroot tot groot.



Doorsnede vork

3,00 14,50 4,00 1,50 3,00

# Voorbeeld Projectambitiedocument.



**Veemstraatplot.**  
Projectambitiedocument – 23/09/2025

Gedebouwaanpakmanager: Paul van der Veer, Projectmanager: Mariëke Spruijt

**Gemeente Rotterdam**

de 'denkbeeldige container' uit het masterplan

hoogte-accent passend in grotere context skyline

hoogte-accent passend bij blok & actieve plint

Yes, on my way!

Yo college is bijna klaar. Over 5 minuten biertje doen in de Skybar van de Veemtoren?

Echt vet om in de Veemtoren te wonen als je bouwkunde studeert! Ik woon gewoon in het masterplan van Riek Bakker!

Van wie...? Ik vind het vooral chill zo midden in het centrum, dicht bij de metro en school!

Veemstraatplot

Wilhelmina-toren

rechtbank

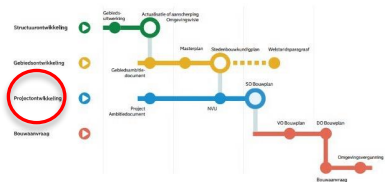
hof

kantoren

Veem-toren

m

# Voorbeeld Projectambitiedocument.



## Samenvatting ambities.

### Ambitie 1:

Afmaken bouwblok  
Wilhelminahof-  
complex

### Ambitie 2:

Samen en betaalbaar  
wonen voor  
studenten

### Ambitie 3:

Vergroten  
levendigheid  
omgeving

### Ambitie 4:

Lage CO<sub>2</sub>-uitstoot en  
natuurinclusief

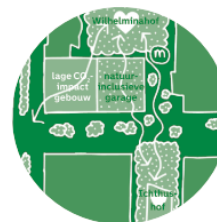
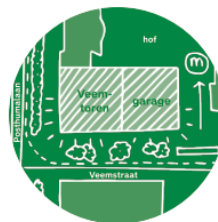
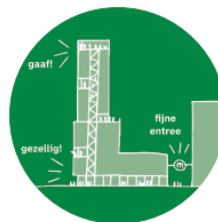
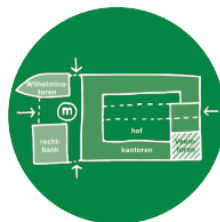


De Veemstraatplot is één van de laatste ontwikkelingen uit het Masterplan Kopp van Zuid uit 1990 en vult de laatste hoek van het Wilhelminahofcomplex. De Veemtoren vormt de derde architectonische 'special' in het blok en de parkeergarage met metro-entree krijgt een kwaliteitsimpuls.

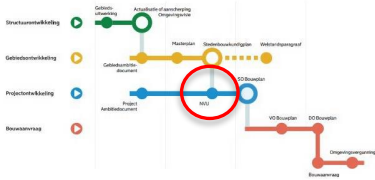
In de Veemtoren komen betaalbare woningen voor studenten, eventueel aangevuld met starters. Aansluitend bij de Rijnhavenontwikkeling staat sociale kwaliteit hier voorop. In de gemeenschappelijke ruimtes en samenwonenconcepten ontmoeten de bewoners elkaar.

De Veemtoren en de garage brengen meer levendigheid en sociale veiligheid in de Posthumalaan, Veemstraat en de metro-entree. Er komen actieve plinten met een gemengd programma, zachte overgangszones en (zowel overdag als 's avonds) ogen op de straat vanaf de onderste bouwlagen.

Voor een toekomstbestendig en comfortabel gebouw, wordt de CO<sub>2</sub>-uitstoot van de Veemtoren zo laag mogelijk, zowel wat betreft materiaal als de gebruiksfase (passief bouwen). De garage wordt de natuurinclusieve schakel tussen het Wilhelminahof en het groene Ichthushof.



# Nota van Uitgangspunten.



## Ambitie 1: hier letterlijke ambitie uit ambitiedocument opnemen

Toelichtende onderdelen/ korte beschrijving van de ambitie

**Titel**  
 Integrale lijst van uitgangspunten opgenomen eventueel onderverdeeld in subthema's.  
 Deze themas zijn overlopend voor de disciplines, die niet noodzakelijk 'sektoriaal' (sectoren) maar bijvoorbeeld voor de bouwvakken X, Y en Z betekent dit "1,2" voor de aanpak van de Pleinparkstrada betreft dit.

Afbeeldingsprogramma's/ thema's die de uitgangspunten verduidelijken en versterken

- Duidelijke uitgangspunten voor het project
- De begane grond is minimaal 3 meter hoog.
- In de plint zit een publieke voorziening op de hoek
- De hoek is afgeschuind, zoals overal in de wijk is te zien.
- Duidelijke uitgangspunten voor het project
- De begane grond is minimaal 3 meter hoog.
- In de plint zit een publieke voorziening op de hoek
- De hoek is afgeschuind, zoals overal in de wijk is te zien

Onderschrift

Onderschrift

Onderschrift

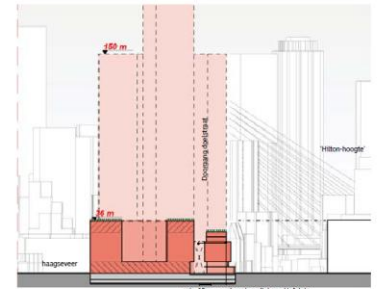
Onderschrift

## 3. X Randvoorwaardenkaart



Kaart randvoorwaarde uitgangspunten

- Legenda**
- Rivierlijnen
  - Zwaartepunt Rotterdamse laag (max bouwhoogte > 30m)
  - Misp. uitbouw hoogbouw Lux Rotterdamse Laag
  - Hoogteaccent/hoogbouw - bouwhoogte
  - Plint aan Hofje met stedelijke publieke functies + verticaal toegankelijk aan Hofje
  - Langzaam-keerwaaierbinding
  - Rotterdamse verbinding - noord (Pleinparkstrada)
  - Verticale verbinding Hofje - Duvelstraat
  - Etwervverbinding
  - Publiekverbinding
  - 20-1000 parkering + openbare
  - Uitsluitend parkering (bij ondergrondse koppeling)
  - Kerkwijken
  - Nieuw Oudehoort
  - 'Stal' en 'Tor' (Tor en Dale)
  - Vrij staal
  - Aanpassing openbare ruimte t.g.v. verschuiven naar tip van Pleinparkstrada / Hoogbouw
  - Zwaartepunt ondergrondse containers
  - Zichten
  - Nieuw contour Hofje
  - Groen hof openen in bouwvlak
  - Groen hof openen in bouwvlak
  - Windroem (minimale hoogte doorgang 10m)
  - Wachteren vlieg doorgang vliegtuig (Rotterdam min. 5m, hien nodig noodge plint 10)



Doornwaaier stedelijke randvoorwaarde uitgangspunten

- Legenda**
- Zwaartepunt bouwmassa Rotterdamse laag
  - Zwaartepunt bouwmassa hoogbouw
  - Hoogte-oplever Rotterdamse laag - inrichting
  - Hoogte-oplever Rotterdamse laag - plint
  - Doorgang Hofje - Duvelstraat - vrij te houden (minimale vlieg doorgang 10m)
  - Kerkwijken 'Tor' and 'Dale' - centrale en in Duvelstraat
  - Grondvlak

# Beschrijving (ruimtelijke) producten.



## Masterplan

Factsheet vastgesteld door:	WAT-tafel op 10 december 2024
Deelproces	Gebiedsontwikkeling
Fase	Verdieping
Volgt op	<a href="#">Gebiedsambittiedocument</a>
<a href="#">Besluitvorming</a>	Programmatafel, College, Raad
Proceseigenaar	Afdelingshoofd ROA
Opsteller	ROA/stedenbouw

### Wat is het?

#### Algemene beschrijving

Een masterplan is een strategisch document dat de lange-termijn visie en de ontwikkelrichting van een specifiek gebied vastlegt. Het vormt de vertaling van bovenliggende, kaders naar een specifiek gebied. Het biedt een overkoepelend ruimtelijk, programmatisch en financieel kader voor toekomstige plannen. Een masterplan legt de onderlinge verbindingen vast tussen gebouwen, de openbare ruimte, de omliggende context en het beoogde programma. Het integreert bovendien belangrijke aspecten zoals klimaatadaptatie, duurzaamheid, maatschappelijke meerwaarde, cultuurhistorie, ecologie, milieu en mobiliteit. In het masterplan-proces wordt op basis van analyses, input van burgers en stakeholders, beleid en stedelijke opgaven een plan gemaakt voor het toekomstige gebruik van een locatie. Hiervoor wordt een samenhangende en integrale aanpak voor de gebiedsontwikkeling opgesteld.

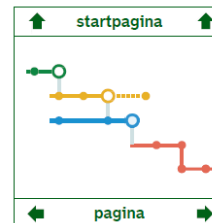
**Dekkingsgebied:** Een masterplan wordt voor het hele gebied van de gebiedsontwikkeling opgesteld. Er wordt vaak onderscheid gemaakt tussen een plangebied en een studiegebied, waarbij het studiegebied een ruimere grens kent. Het masterplan vormt de nadere invulling van plannen op een hogere schaal zoals de omgevingsvisie en sectoraal stedelijk beleid. Het houdt rekening met bredere contexten zoals, economische trends, de sociaaleconomische positionering van een gebied en demografische veranderingen.

**Reikwijdte:** middellange en lange-termijn ontwikkeling, minimaal 10 jaar

**Inhoud en detailniveau:** Het masterplan biedt een overzicht van de invulling van het gebied in de context en laat zien hoe verschillende elementen van de ontwikkeling samenkomen. Dit wordt op hoofdlijnen gepresenteerd met behulp van schematische tekeningen. Het masterplan legt de ruimtelijke en programmatische contouren van een gebiedsontwikkeling vast en vertaalt de ambities uit het gebiedsambittiedocument naar een zicht op haalbaar en uitvoerbaar vlekkenplan, ondersteund door duidelijke ruimtelijke uitgangspunten. Het masterplan richt zich daarmee op vier belangrijke aandachtsgebieden:

- De ruimtelijke hoofdstructuur en de verbinding met de omgeving
- De programmatische invulling: welke functie landt waar in het gebied?
- De stedenbouwkundige en landschappelijke hoofdopzet en globale massaopbouw
- De ontwikkelingsstrategie (o.a. inzet grondbeleidinstrumenten, plan voor dekkingsmiddelen, fasering en risico's)

**Flexibiliteit:** Vanwege zijn strategische aard biedt het masterplan een zekere mate van flexibiliteit om in te spelen op veranderingen in omstandigheden of inzichten tijdens de verdere planontwikkeling. Daarom worden voor het voorziene programma vaak bandbreedtes aangehouden, die in de fases die volgen verder worden gepreciseerd.



### direct naar

- [Besluitvormingsmomenten](#)
- [Milieu](#)
- [Financiën](#)
- [Maatschappelijk vastgoed](#)
- [Participatie](#)
- [Publiek recht](#)
- [Privaat recht](#)
  
- [Volledig model](#)
- [Beschrijving van het model](#)

### Essentiële onderdelen:

- [BRO Rio](#)
- [Participatie](#)
- [Sturingsmodel SO](#)
- [Start van de opgave](#)
- [Beleidskompas](#)
- [Overlegwijzer](#)
- [Contact](#)
- [FAQ](#)

Het digitaal handboek BRO is op 24 juni 2025 vrijgegeven door het DTSO. Deze versie van het digitaal handboek BRO is bedoeld voor [intern gebruik](#).

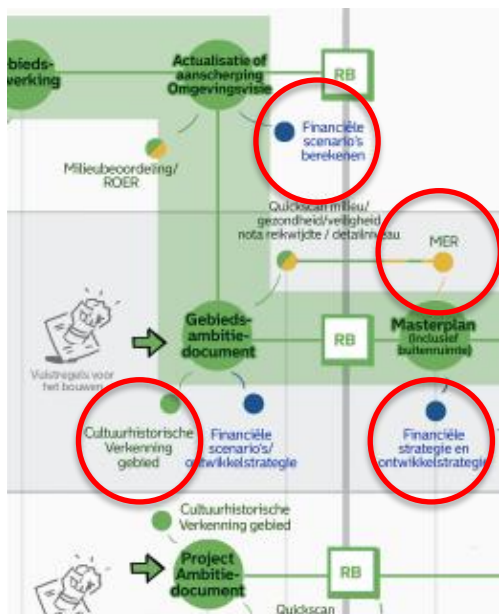
Dit is versie 1.6. Kijk voor de meest recente versie op [RIO](#).

Heb je vragen of wil je jouw ervaring delen? Laat het ons weten via [Contact](#). Reacties worden gewaardeerd en gebruikt om het handboek te verbeteren.



Gemeente  
Rotterdam

# Juiste inhoud en abstractie per product.



## Financiën

- De ontwikkelstrategie: op welke wijze we van plan zijn een gebied tot ontwikkeling te brengen.
- Financiële aspecten: de (financiële) haalbaarheid, dekkingsbronnen, kostenverhaal en kansen en risico's.

## RUIMTE

## Planning

## Milieu

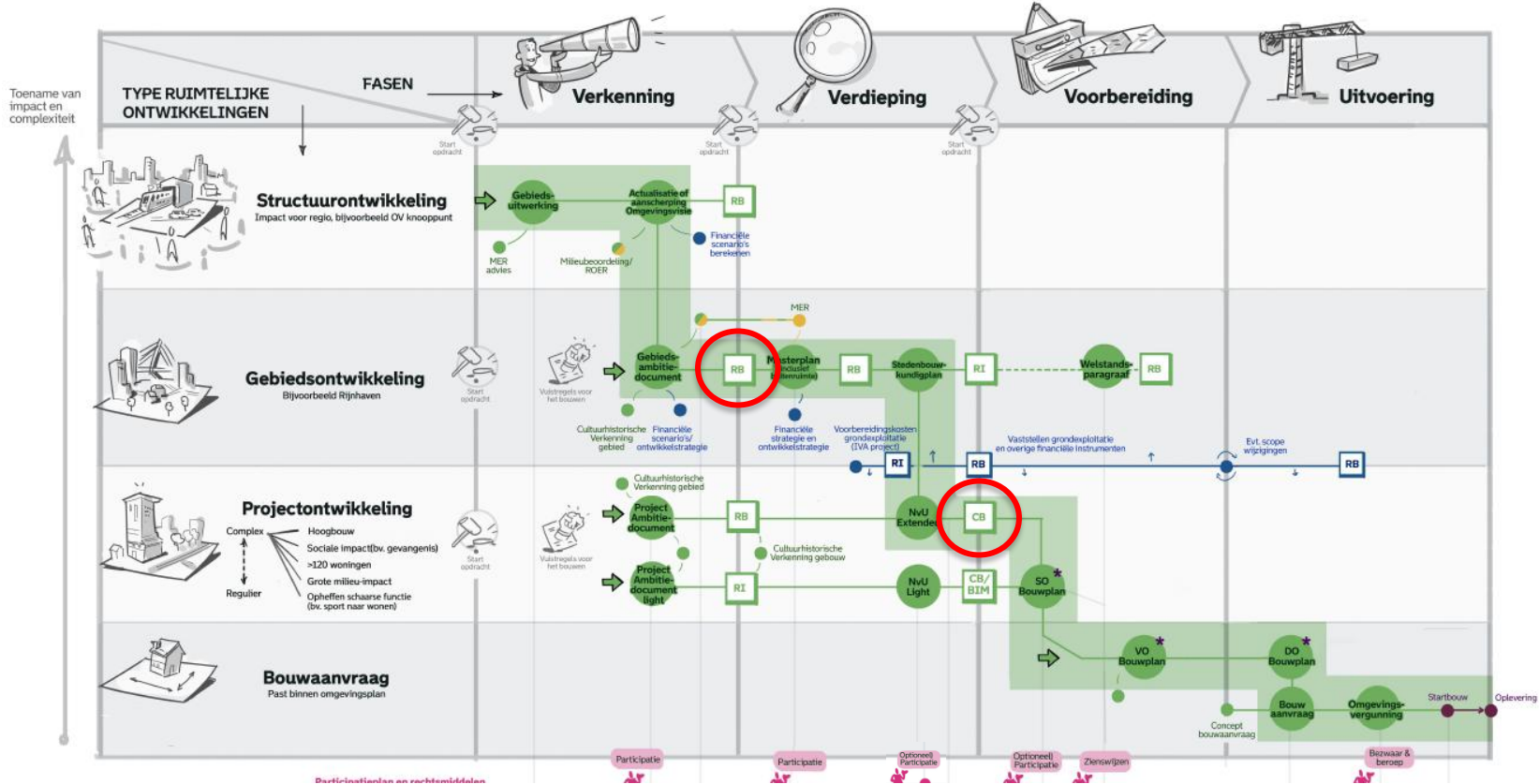
- Milieuonderzoeken naar oa. geluid, externe veiligheid, gezondheid, verkeersbewegingen.

## Cultuurhistorie

- Monumenten en beschermde stadsgezichten.
- Cultuur historische verkenningen naar de waarden in een gebied.

Al vanaf de eerste fase (verkenning) moeten belangrijke voorwaarden worden mee genomen. Dat geldt met name voor financiële strategie, beschikbare ruimte, programma, de planning (ook irt tot beschikbare menskracht), milieu onderzoeken en cultuurhistorische verkenningen.

# Vaste beslissers per besluitvormingsmoment.



# Participatie.



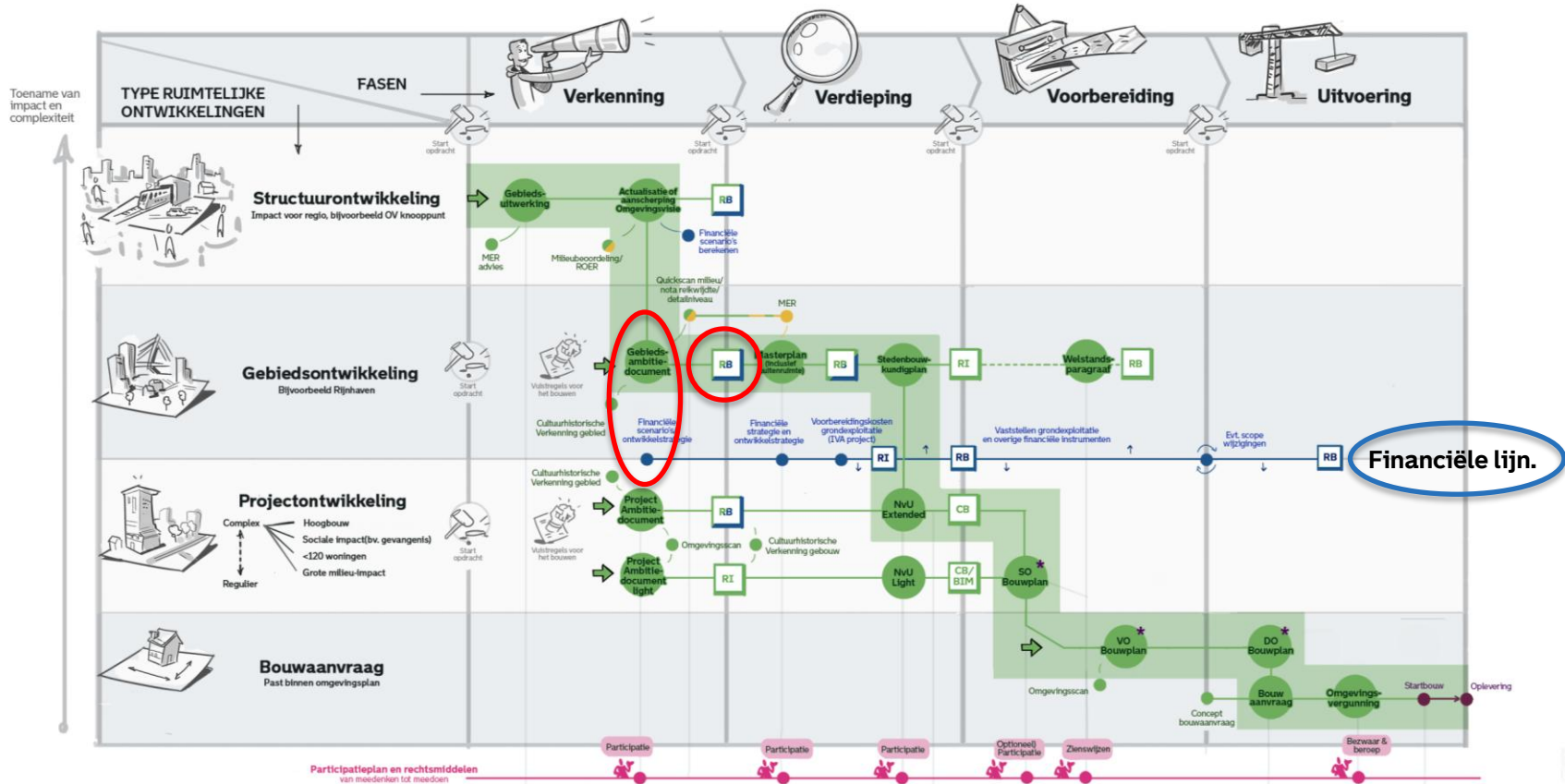
**In elke fase is er sprake van participatie.**

**In de verkenningfase kan er in overleg met de omgeving input komen voor de ambitie. Zo is er vroeg in het proces het goede gesprek mogelijk, in plaats van het communiceren van een uitkomst aan het einde van een proces.**

**In latere fase wordt participatie ook goed informeren van de omgeving en wordt het ook formeler (indienen zienswijzen, bezwaar, etc.)**

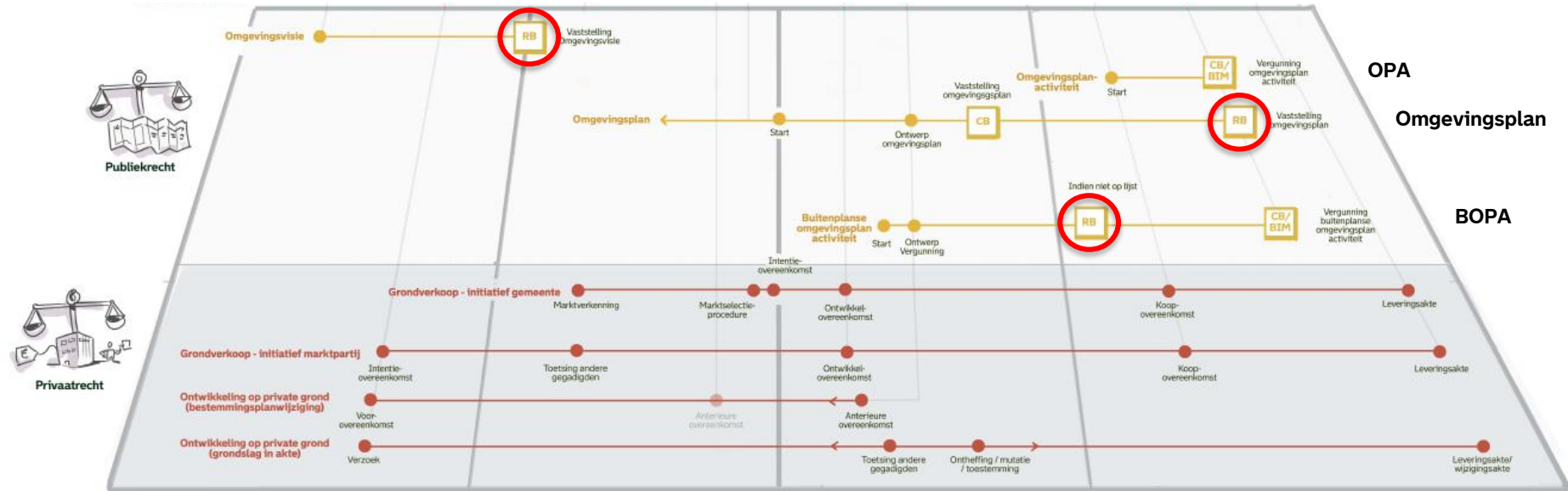
**Van meedenken tot meedoen.**

# Gekoppelde besluiten – ruimtelijk én financieel.





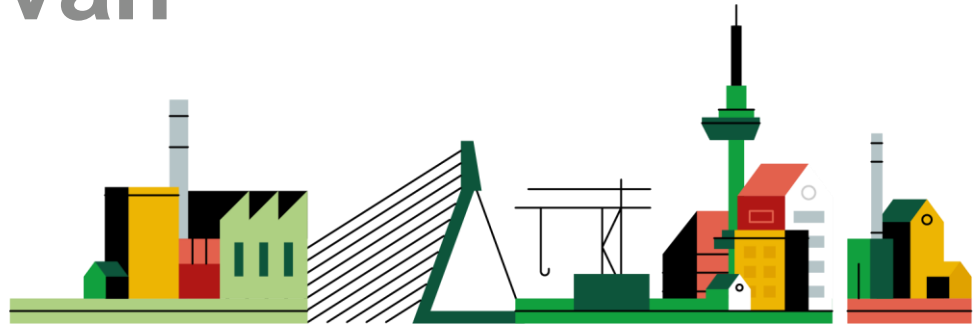
# Borgen publiek- en privaatrecht.



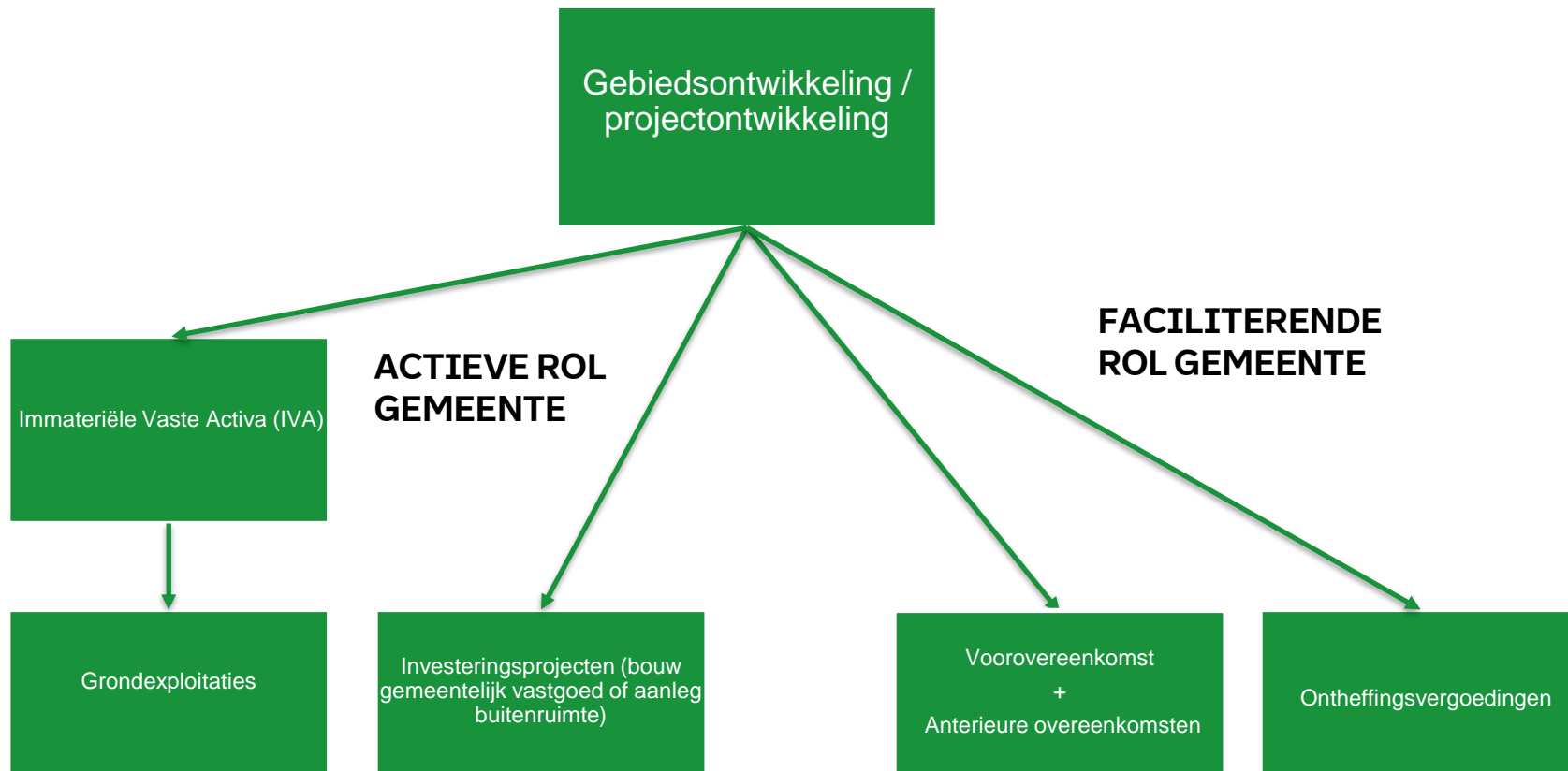


“Samenwerken en voorbeelden.”

# De toepassing van het model



# Financiële administratie gebiedsontwikkeling



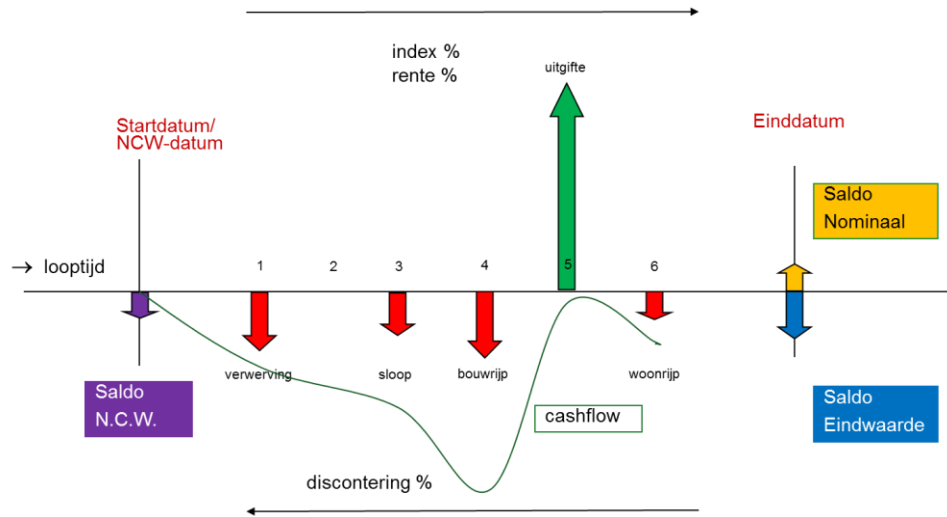
# Wat is een grondexploitatie?

- Een grondexploitatie is de (gemeentelijke) boekhouding en begroting van een gebiedsontwikkeling van start uitvoering tot en met afronding;
- Een grondexploitatie (GREX) bevat alle opbrengsten en kosten binnen de ontwikkeling:

Opbrengsten	Kosten
Gronduitgifte Externe bijdragen	Verwervingen Bouwrijpmaken Woonrijpmaken Apparaatslasten Overige kosten

- De waarde van de grondexploitatie (het plansaldo) wordt uitgedrukt in NCW (Netto Contante Waarde).
  - Indien NCW-Saldo  $> 0$ , dan is er verwacht positief resultaat
  - Indien NCW-Saldo  $< 0$ , dan is er verwacht tekort en bevat de grondexploitatie bij besluitvorming een voorstel tot dekking: interne bijdrage.
- Resultaatneming (positief en negatief) afhankelijk van NCW-saldo en voortgang project.

# Grafische weergave grondexploitatie.



- Kosten gaan voor baten uit → badkuip
- Resultaat eindwaarde/NCW mede afhankelijk van parameters (dus conjunctuur)



Saldo = gerealiseerde kosten en opbrengsten (BW) + *Beste inschatting* te realiseren kosten en opbrengsten in *huidige* economische situatie



Bij economische teruggang worden de kosten hoger en/of de opbrengsten lager en/of loopt grex vertraging op



Lager projectsaldo → Minder winst / terugboeken winst / treffen verlies voorziening

# Vastgestelde kaders bestuurlijke besluitvorming grondexploitatie (19bb13130)

Bevoegdheid/soort	College van B&W	Informereren gemeenteraad	Gemeenteraad
Aantal woningen	< 50	50-119	>= 120
m <sup>2</sup> bvo niet-wonen	< 5.000		>= 5.000
Netto contante waarde	< € 1 mln.		>= € 1 mln.

Dit kader geldt voor het openen en bij scopewijziging van een grondexploitatie.

# Besluitvorming en rapportages.

## Beleidslijn Rotterdam 31: monitoring en rapportages

In aanvulling op de wettelijk voorgeschreven P&C-producten verantwoordt de gemeente Rotterdam via diverse rapportages.

Beleid	Inhoud	Frequentie	Besluitvormend orgaan
<b>Rotterdams Grondbeleid</b>	Kaders voor gemeentelijke grondbeleid	Variabel	Gemeenteraad
<b>Grondprijzenbrief</b>	Actualisatie grondprijzen en parameters	Jaarlijks	College van B&W
<b>P&amp;C-cyclus</b>	Inhoud	Frequentie	Gemeenteraad
<b>Markt-, Grond en Vastgoedrapportage Rotterdam (MGVR)</b>	Marktontwikkelingen	Jaarlijks bij begroting	Gemeenteraad
<b>Monitor Grondexploitaties</b>	Deze monitor wordt verantwoording afgelegd aan de raad over de grondexploitaties in uitvoering en de voorbereidingskosten van grondexploitaties (IVA's).	Jaarlijks	Gemeenteraad
<b>Paragraaf grondbeleid</b>	Evaluatie en verantwoording van grondbeleid i.r.t. grondexploitatieportefeuille	Bij begroting en jaarrekening	Gemeenteraad
<b>Brief BBV-aspecten Grondexploitatieportefeuille</b>	Nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van de laatste monitor grondexploitaties	Bij jaarrekening	Gemeenteraad

# Hoofdstukken Rotterdams Grondbeleid.

1. Inleiding
2. Ambities en beleid
3. Rolkeuze grondbeleid
4. Actief Grondbeleid - Verwerving
5. Actief Grondbeleid - Uitgifte
6. Faciliterend grondbeleid
7. Contractbeheer
8. Erfpachtcontracten
9. Grondexploitaties
10. Verantwoording grondexploitaties
11. Uitleg gebruikte begrippen



# Werken met het Besluitvormingsmodel.

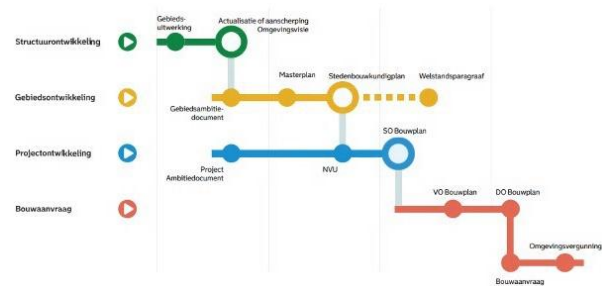
Sinds 1 januari 2024 is het de nieuwe standaard!

Samen leren en implementeren van het Besluitvormingsmodel.

Werken met een gezamenlijke standaard.

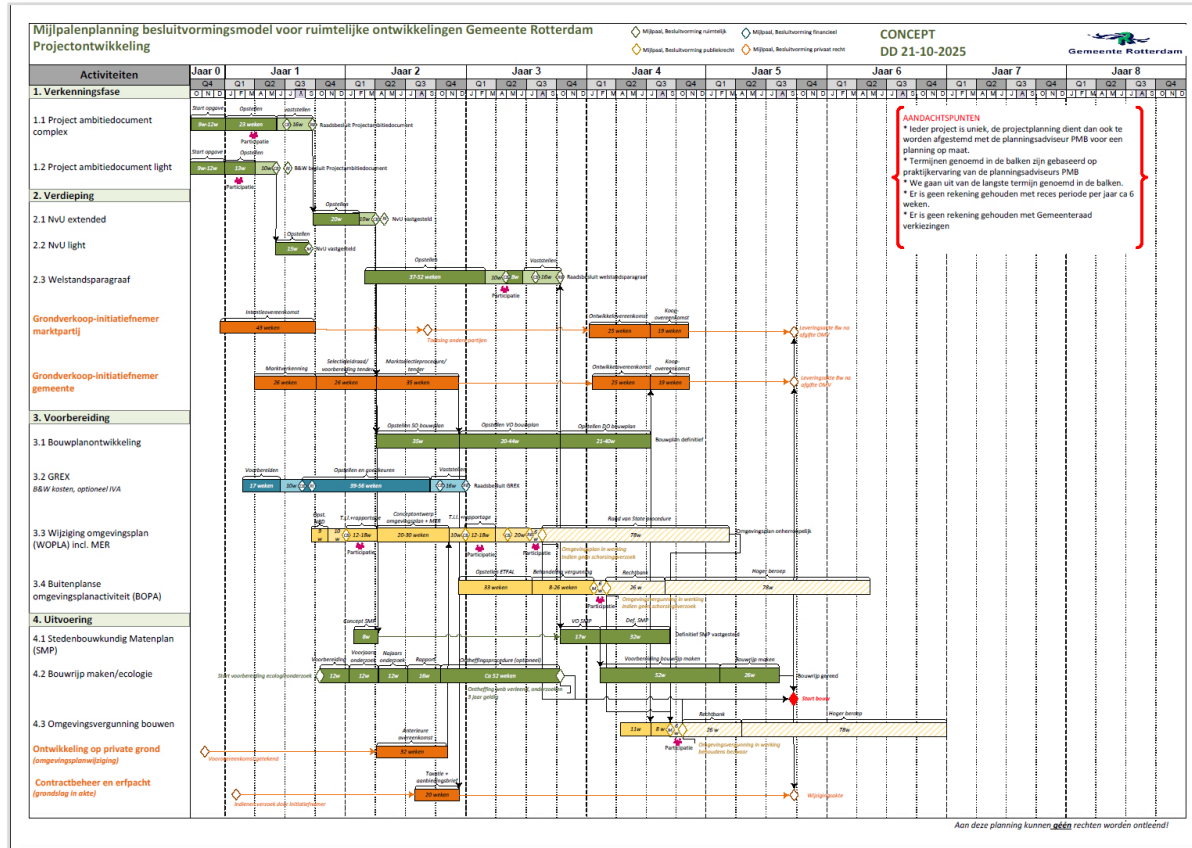
Bewustwording moment in proces.

Bewustwording besluitvormende rol in proces.



Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkelingen in Rotterdam.

# Mijlpalen planning.



Projecten – 4 jaar.

Gebiedsontwikkeling – 8 jaar.

(start project tot start bouw).

A photograph of two women standing on a rooftop terrace at dusk, looking out over a city skyline. The woman on the left is wearing a long, patterned purple dress and a black bag. The woman on the right is wearing a purple and white plaid shirt and black pants. They are standing behind a railing with string lights. The city skyline in the background is lit up with various lights, and the sky is a mix of blue and orange. The text "Samen stad maken." is overlaid in white on the image.

**Samen stad maken.**

[www.rotterdam.nl](http://www.rotterdam.nl)