



Sportlaan West

Nota van Uitgangspunten - januari 2026



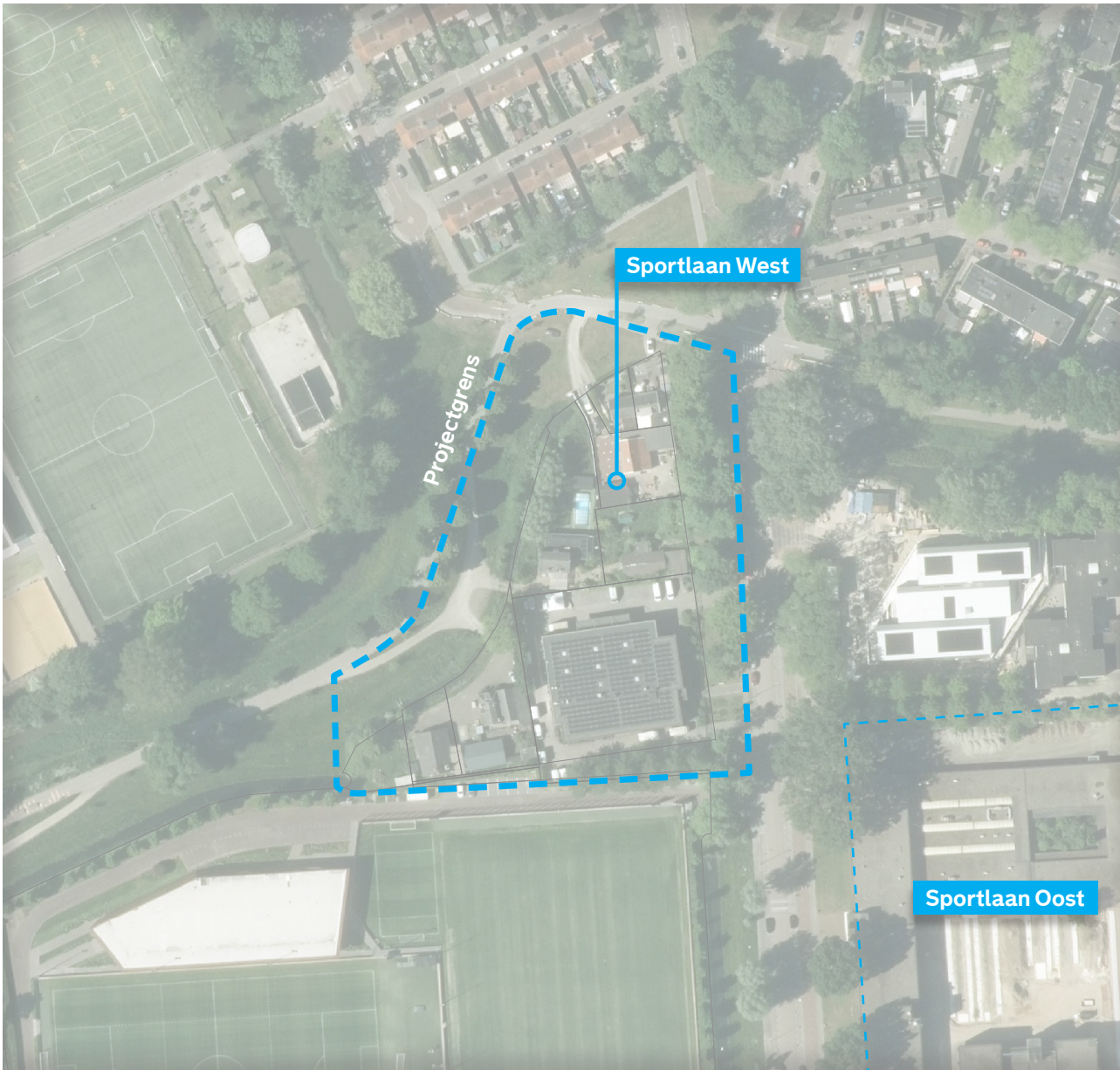
Gemeente
Rotterdam

Colofon

Deze Nota van Uitgangspunten Sportlaan West is opgesteld door het cluster Stadsontwikkeling, afdeling Ruimtelijk Ontwerp en Advies van de Gemeente Rotterdam.

Deze Nota van Uitgangspunten is in samenwerking met Studio for New Realities opgesteld.

Dit document is vastgesteld door het College Rotterdam op:
xx xxxxx 2025.



Afbeelding met projectgrens en projectnaam Sportlaan West

Inhoud

1. Introductie.....	4	5. Mobiliteit.....	67	8. Technische uitgangspunten ...	75
1.1 Aanleiding	5	5.1 Bereikbaarheid	68	8.1 Afval	76
1.2 Opgave	5	5.2 Parkeren	68	8.2 Expeditie	76
1.3 Participanten	5	5.3 Duurzame mobiliteit	68	8.3 Peilmaat	76
1.4 Beleidskaders	5	5.4 Bezorgservices en afvalophaaldiensten	68	8.4 Kabels en leidingen	77
2. Plangebied.....	6	6. Duurzaamheid	69	8.5 Nutsvoorzieningen, trafo's en installaties	77
2.1 Locatie	9	6.1 Energietransitie	70	8.6 Vetputten	77
2.2 Historie	9	6.2 Circulair bouwen	71	9. Proces.....	79
2.3 Context	9	6.3 Klimaatbestendige stad	71	9.1 Procedure	80
2.4 Huidige situatie: observaties & potenties	10	6.4 Gezonde leefomgeving	72	9.2 SMP en IP	80
3. Ruimtelijke en programmatie-	12	6.5 Biodiversiteit	72	9.3 Participatie en communicatie	80
sche uitgangspunten	12	7. Milieu	73	9.4 Financiële paragraaf	80
3.1 Programma	14	7.1 Geluid	74	10. Bijlagen.....	81
3.2 Stedenbouw	16	7.2 Luchtkwaliteit	74	10.1 Vuistregels	82
3.3 Landschap en openbare ruimte	26	7.3 Externe veiligheid	74	10.2 Concept Stedenbouwkundig Matenplan (SMP)	83
4. Beeldkwaliteit	41	7.4 Bodem	74	10.3 Parkeernormen auto en fiets	84
4.1 Gebruik	43	7.5 Wet natuurbescherming	74	10.4 Welstandsnota gebiedscriteria	85
4.2 Landschap	47	7.6 Water	74		
4.3 Architectuur	55	7.7 Milieuzonering	74		
		7.8 Bezonning	74		
		7.9 Windhinder	74		
		7.10 M.e.r. beoordeling	74		

1. Introductie

1.1 Aanleiding

1.2 Opgave

1.3 Participanten

1.4 Beleidskaders

In deze Nota van Uitgangspunten staan belangrijke zaken om tot realisatie van het bouwplan te kunnen komen. In dit document staan de uitgangspunten omschreven waaraan het bouwplan van De Vries en Verburg Ontwikkeling en Burgland Real Estate moet voldoen. Dit document wordt gebruikt als toetsingskader wanneer een ontwikkeling niet in het omgevingsplan past en/of om gemeentelijke ambities, bijvoorbeeld programma en beeldkwaliteit te borgen. Tenslotte zorgt het opstellen van uitgangspunten ervoor dat de inbreng van de verschillende vakafdelingen (Stedenbouw, Wonen, Planologie, Landschap, Duurzaamheid, Mobiliteit) is afgestemd. De Nota van Uitgangspunten wordt vastgesteld en is daarmee het bestuurlijk bekrachtigde kader voor ontwikkeling van bouwplannen.

1.1 Aanleiding

In 2020 zijn er door verschillende partijen initiatieven binnen gekomen bij de gemeente Rotterdam voor verschillende locaties binnen de Zuidflank. Er ontbrak een overkoepelende visie die de initiatieven met elkaar zou verbinden. Studio for New Realities heeft vervolgens in 2022 een verkenning gedaan voor de Sportcampus Zuidflank.

De Vries en Verburg Ontwikkelaars (DVVO) en Burgland Real Estate (BRE) hebben contact opgenomen met de gemeente Rotterdam over de mogelijkheden op de locatie Sportlaan 75-77. Deze en de overige percelen op de locatie zijn aangekocht door DVVO en BRE.

De verwerving door DVVO en BRE van percelen binnen de Sportlaan West locatie maakt een integrale, samenhangende ontwikkeling mogelijk. Met deze ontwikkeling zal een dynamiek ontstaan waarmee dit gebied een strategische positie krijgt in de stedelijke context.

Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden c.q. Nota van Uitgangspunten zijn noodzakelijk voor een goede inpassing, borgen van de ambitie en vormen het toetsingskader voor de realisatie van de ontwikkeling die aangemerkt zal worden als Sportlaan West.

1.2 Opgave

Op de Sportlaan West gaat de herontwikkeling van woningbouw plaatsvinden met bijbehorende maatschappelijke en andere voorzieningen. Er worden woningen uit verschillende segmenten voor verschillende doelgroepen gerealiseerd. De opgave is een passende en ambitieuze ontwikkeling te realiseren.

1.3 Participanten

De grond is in bezit van de ontwikkelende partijen DVVO en BRE. Voor de verkenningsfase en de planuitwerking hebben DVVO en BRE ontwerp bureaus Studio for New Realities en A3 Architecten uit Rotterdam betrokken.

Daarnaast wordt een architectenselectieprocedure gedaan om architectonische diversiteit te waarborgen. De doel van de architectenselectie is om bijdrage te leveren aan de algehele ontwerp kwaliteit van het plan.

1.4 Beleidskaders

De onderstaande beleidsdocumenten geven richting aan ruimtelijke opgaven in de stad en aan de omgeving van de ontwikkellocatie. De positie van Sportlaan West in de stad zal de komende decennia sterk veranderen onder invloed van de grootschalige ontwikkeling in de omgeving. Met de ontwikkeling van de Oostflank en Stadionpark komt Sportlaan West aan de rand van hoogstedelijke ontwikkelingen te liggen. Tegelijkertijd draagt de ontwikkeling van Sportlaan West zelf ook bij aan deze grote ontwikkelingen en aan de 'goede groei' van de stad.

- **Omgevingsvisie 2021, Stadsbreed**
Zuid als een plek om te verblijven zet zich in voor het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving in brede zin. Dan gaat het om het realiseren van aantrekkelijke buurten en het verbeteren van de kwaliteit en diversiteit van het woningaanbod.
- **Koers op Zuid 2040**, verdieping omgevingsvisie voor Zuid
...schetst de koers voor Zuid tot 2040. Het is het kader voor nieuwe ontwikkelingen en bindend voor gemeente Rotterdam. Deze koers zorgt ervoor dat investeringen in gebiedsontwikkelingen en wijken – van publieke en private partijen – op de juiste plek komen.

- **Omgevingsvisie Oostflank 2023**

De nieuwe brug en de verdichting met 30.000 woningen, voorzieningen en arbeidsplaatsen bieden kansen. Verdichting als motor voor een sterke wijk, stad en regio. Verdichten met oog voor de identiteit van de wijken, voortbouwend op bestaande kwaliteiten.

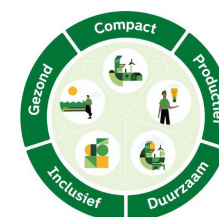
- **Stadionparkvisie-geactualiseerd & vastgesteld 06-2024**

Wonen levert een grote programmatische kans op voor het gebied. Op korte (en langere) termijn is er voldoende vraag naar groenstedelijk wonen met een goed voor zieningenniveau in de directe nabijheid.

- **Rotterdamse Woonvisie**

De gemeente Rotterdam streeft naar een stad waar alle huidige en toekomstige bewoners zich thuis voelen, met betaalbare woningen voor iedereen.

(Uitbreider beschreven in het *Ambitiedocument Sportlaan West*)



Omgevingsvisie 2021, Stadsbreed



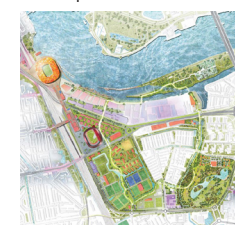
Koers op Zuid 2040



Omgevingsvisie Oostflank 2023



Rotterdamse Woonvisie



Stadionparkvisie - 2018, geactualiseerd en vastgesteld in juni 2024

2. Plangebied

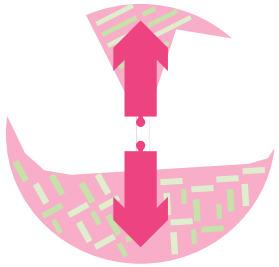
2.1 Locatie

2.2 Historie

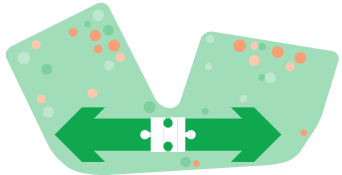
2.3 Context

2.4 Huidige situatie: observaties & potenties

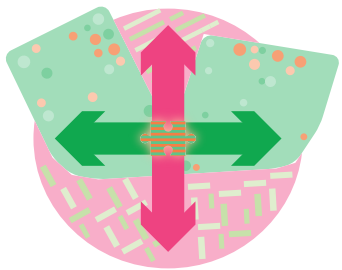
Zuidflank Sportcampus: het ontbrekende puzzelstuk



Niet enkel stedelijk



Niet enkel landschappelijk



Symbiotische ontwikkeling



Sportlaan West als schakel tussen groen, sport en stedelijk wonen.



Cultuurhistorische elementen zoals de Buitendijk zijn behouden in het nieuwe stedelijke weefsel



Het talud van de Buitendijk met daarlangs bomenlanen



Recreatie op de Buitendijk als onderdeel van het Rondje Stadionpark



Enkele oude karakteristieke dijkwoningen langs de Buitendijk



Rommelig aanzicht langs de Sportlaan met o.a. hekken, verharding, auto's en loodsen



Stedelijk straatbeeld langs de Sportlaan

2.1 Locatie

Sportlaan West ligt op een strategische plek in Groot-IJsselmonde, tussen de Sportcampus, Park De Twee Heuvels, het historische dijklint van de Buitendijk en de omliggende buurten Sportdorp en Kreekhuisen. Om recht te doen aan deze verschillende karakters is de ontwikkeling van de locatie bedoeld als een schakel tussen groen en stedelijk, tussen sport, onderwijs en wonen – stedelijk in een groene omgeving. Het gebied vormt daarmee een belangrijk onderdeel van de toekomstige ontwikkeling aan beide zijden van de Sportlaan. Sportlaan West fungeert als ankerpunt voor de verdere groei van het Stadionpark en de Oostflank, en krijgt een nieuw adres aan het Rondje Stadionpark.

2.2 Historie

Aan het begin van de twintigste eeuw bestond het gebied nog uit polderlandschap, met dijklinten en het spoor als eerste infrastructuur die het landschap doorsneed. De dijken dienden zowel als verbindingswegen en als bescherming tegen de Maas, en lopen ononderbroken door het landschap.

In de jaren dertig krijgt het gebied een recreatieve invulling. Sportvelden en het stadion geven het gebied een sportieve identiteit die ook vandaag een belangrijke drager van het gebied is. Met de komst van het tuindorp (nu Sportdorp) en decennia later de ontwikkeling van de wijk IJsselmonde ontstaat een van de grootste naoorlogse woongebieden van Rotterdam, aangesloten op een nieuw wegennetwerk.

De ontwikkeling van Groot-IJsselmonde heeft echter veel historische structuren minder leesbaar gemaakt. Oorspronkelijke, structurerende elementen zijn deels bewaard gebleven, maar er is ook een lappendeken van structuren ontstaan. Op sommige plekken zijn cultuurhistorische elementen, zoals de Buitendijk en zijn verkeveling, behouden gebleven.

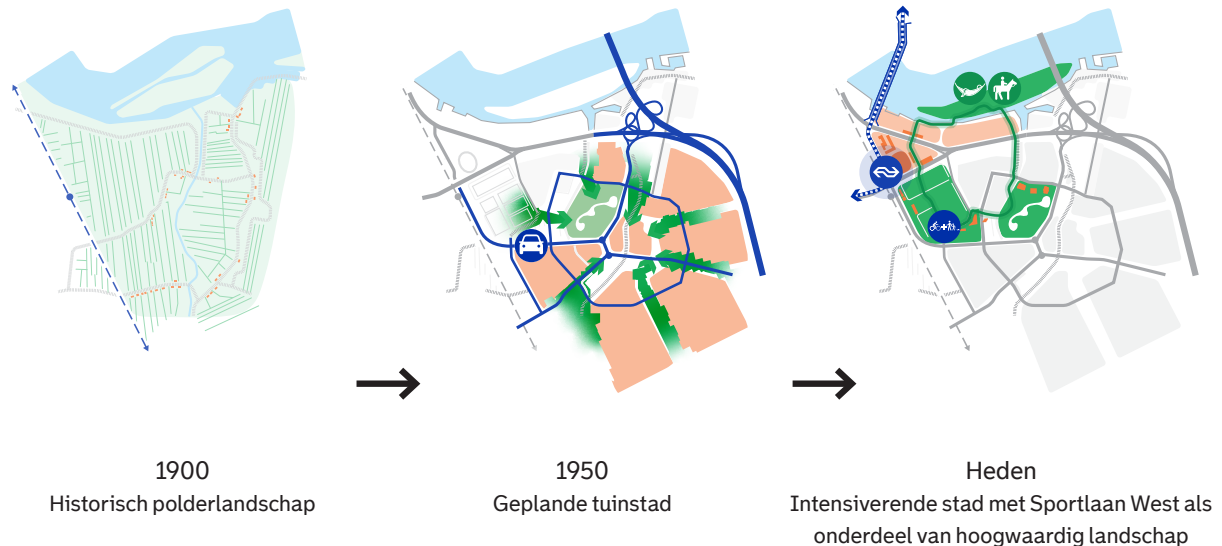
2.3 Context

Stadionpark is een van de grote gebiedsontwikkelingen van de stad, gelegen tussen de Maas, de Olympiaweg, het Varkenoordseviaduct en Kreekhuisen. De ontwikkeling maakt deel uit van de bredere ontwikkeling van de Oostflank, met versterking van het OV-systeem en een nieuwe oeververbinding als aanjagers. Het gebied wordt getransformeerd tot een plek waar wonen, sporten, ondernemen, natuur en vrije tijd samenkomen. Belangrijke onderdelen zijn het Topsportcentrum, het toekomstige Station Stadionpark en het Rondje Stadionpark: een groene, recreatieve route van vijf kilometer die de deelgebieden verbindt.

De Sportcampus, tussen Sportlaan, Olympiaweg en Coen Moulijnweg, vormt een park waar bewegen, onderwijs en wonen samenkomen. Topsporters trainen hier naast amateurs, terwijl jonge talenten de ruimte krijgen om zich te ontwikkelen. Het gebied biedt mogelijkheden voor georganiseerde sporten, hardlopen, wandelen en individueel sporten.

Reeds gerealiseerde projecten, zoals het trainingscomplex 1908, sportcomplex Olympia en de Prinses Margrietschool, versterken de identiteit van het gebied. Toekomstige ontwikkelingen, zoals de Stadiondriehoek, Station Stadionpark en het Onderwijs- en Sportcluster (OSC), zullen de stedelijke structuur verder versterken.

Sportlaan West ligt midden in deze context, welke de komende jaren zal meegroeien met de stedelijke dynamiek. De verwerving van percelen binnen Sportlaan West maakt een integrale ontwikkeling mogelijk, met kansen voor een gezamenlijke aanpak van Sportlaan West en Oost, zodat wonen, sport en onderwijs in samenhang worden ontwikkeld en krijgt het gebied een duidelijke (groen)stedelijke identiteit.



2.4 Huidige situatie: observaties & potenties

In de dynamiek van deze ontwikkeling is het historische landschap ingrijpend veranderd. Met de ontwikkeling van het Rondje Stadionpark wordt ingezet op het versterken van de samenhang en gebruikskwaliteit door landschappelijke elementen te herstellen en te verbinden. De ontwikkelingen rond het Rondje en de gebieden aan weerszijden van de Sportlaan bieden een kans om de verschillende karakteristieken van het gebied te versterken én beter met elkaar in verband te brengen. De opgave om bij te dragen aan verstedelijking en recht te doen aan historische landschapselementen roept de vraag op: Hoe kunnen de verschillende tijdslagen worden samengebracht en kan een nieuwe laag worden toegevoegd die aansluit bij de ambities van vandaag én voor de toekomst?

Kwaliteiten van de omgeving

De omgeving kent een aantal duidelijke kwaliteiten, zoals:

- de cultuurhistorische waarde van de dijk en gedeeltelijke doorontwikkeling als sportrondje;
- het groene karakter van de Sportlaan;
- en de aanwezigheid van sport- en recreatiemogelijkheden

Het gebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van open ruimtes, een ontspannen dijklandschap en kleinschalige structuren die het geheel herkenbaar en aantrekkelijk maken.

Zwaktes en knelpunten

Tegelijkertijd kent de omgeving ook aan aantal duidelijke zwaktes. De structuur is redelijk ongedefinieerd en mist samenhang en oriëntatie. De auto is dominant aanwezig en er ontbreken duidelijke overgangen tussen privaat en publiek domein, waardoor de gebruikskwaliteit en sociale veiligheid zwak is.

Het gebied sluit momenteel niet aan op de stedelijke structuur: er is geen stedelijke levendigheid, waardoor hier 'ogen op de straat' ontbreken.

Aanknopingspunten voor ontwikkeling

De nieuwe ontwikkeling van Sportlaan West zal bijdragen aan meer samenhang en het versterken van de kwaliteit van het landschap en de stedelijke structuur. Daarbij wordt voortgebouwd op bestaande waardevolle karakteristieken. Niet alleen de Buitendijk is kenmerkend, maar ook het open karakter, de losse bebouwingsstructuur en de beplanting die samen een informele, ontspannen sfeer oproept.

Het onderzoek van cultuurhistorische waarden maakt onderscheid in de structuur van de dijk en de bebouwing, en laat zien hoe deze zich hebben vertaald in typerende stedenbouwkundige en landschappelijke kenmerken. Ook wordt de waarde van de bebouwing (gebouwnummers 97 en 101) benoemd, die in het omgevingsplan als beeldbepalend zijn aangeduid.

Karakter en positie van de locatie

De locatie heeft een specifieke sfeer en karakteristieken die voortkomen uit haar polder- en tuinstadgeschiedenis. Concreet gaat het om:

- het dijklandschap met water- en groenstructuur (vooral voor de Buitendijk)
- de losse bebouwingsstructuur met variatie in korrelgrootte
- de verschillen in oriëntatie van de bebouwing langs de Buitendijk.

De naoorlogse ontwikkeling heeft de historische context echter grotendeels verstoord. Tegelijkertijd verandert de bredere context van de locatie. De herontwikkeling biedt dan ook kansen om de structuur en samenhang in het gebied te versterken.

Verkenning en uitgangspunten

Er is een intensieve verkenning uitgevoerd om de verschillende waarden, wensen en eisen te verenigen. Samengevat betreft dit:

- werken met de landschappelijke en historische waarden;
- een bijdrage leveren aan de woonopgave van de stad;
- zorgvuldige inpassing in het groene karakter profiel van de Sportlaan en behoud van waardevolle bomen;
- een watergang aan de zuidzijde als afscheiding trainingscomplex, met behoud bomen;
- een parkeerprogramma dat ondergronds wordt gerealiseerd, zodat bovenop een doorlopende groene ruimte, in aansluiting op het omliggend landschap, kan ontstaan.

De gezamenlijke conclusie luidt dat de waarde van de plek vooral ligt op structuur- en landschapsniveau, en niet op objectniveau.

Cultuurhistorie en ontwikkeling

In het Projectambitiedocument wordt de ambitie uitgesproken om met respect om te gaan met de cultuurhistorie van de plek. De cultuurhistorische waarde van de locatie is onderzocht in de Cultuurhistorische Verkenning (CV) IJsselmonde Noord. In de CV wordt de projectlocatie, de buitendijk met de bebouwing hieraan, als beeldbepalend structurelement benoemd. Hiermee wordt bedoeld de lijnen inclusief de knooppunten en de open ruimtes die de dragers vormen van een stedenbouwkundig raamwerk of een gebied.

De cultuurhistorische waarde van de plek ligt in eerste instantie in de historische dijkstructuur die hier nog duidelijk zichtbaar en beleefbaar is. De panden 97 en 101 aan de Buitendijk worden in de CV nog uitgelicht als beeldbepalende landelijke bebouwing aan de voet van de Buitendijk. Om die reden zijn de panden in het omgevingsplan opgenomen met de dubbelbestemming Waarde -Cultuurhistorie. De dubbelbestemming gaat uit van een behoud, tenzij... principe en is een bescherming tegen sloop tenzij aangetoond wordt dat behoud van de panden niet mogelijk is. Aan de voet van de Buitendijk loopt verder nog een historische waterloop.

In het kader van het project is verder aanvullend bouwhistorisch onderzoek gedaan naar de panden aan de Buitendijk 97 en 101. Het bouwhistorisch onderzoek wijst uit dat de panden kenmerkend zijn als historische (dijk)bebouwing uit het begin van de twintigste eeuw. De gebouwen vertonen verder geen uitzonderlijk monumentale waarde.

In de verdere uitwerking van het project Sportlaan-West is onderzocht hoe de verschillende ambities benoemd in het ambitiedocument een plek kunnen krijgen. Daarbij is het uitgangspunt van de ontwikkeling een woongebied met een 'plus' dat aansluiting zoekt bij de omgeving en zich voegt in het landschap. De ontwikkeling bouwt voort op de plek-specifieke karakteristieken van het (dijk) landschap, de losse bebouwing en de omliggende stedelijke structuur.

Er zijn verschillende studies gedaan met de plek-specifieke karakteristieken en goede ruimtelijke inpassing die gepast reageert op de verschillende milieus er omheen. Voor het realiseren van een open en groene structuur met losse bebouwing is gestuurd op het ondergronds oplossen van de parkeerbehoefte. Daarnaast is als aanvullend kader ook de bomenstructuur aan de Sportlaan als waardevol benoemd. Door deze aangescherpte kaders moesten keuzes gemaakt worden ten aanzien van de te realiseren ambities zoals die benoemd zijn in het Projectambitiedocument Sportlaan-West.

Daarom is de integrale afweging gemaakt dat het realiseren van een toekomstbestendig woongebied met behoud van de (historische) landschappelijke structuren maatschappelijk zwaarder weegt dan behoud van de historische bebouwing aan de Buitendijk 97 en 101. Bij de beoordeling is meegewogen dat de cultuurhistorische waarden van de plek in de Cultuurhistorische Verkenning IJsselmonde Noord met name gebaseerd zijn op de aanwezigheid van het historisch dijklichaam Buitendijk. Binnen de kaders van

deze NvU wordt daarom medewerking verleend aan sloop van de panden Buitendijk 97 en 101. De cultuurhistorische waarden van de Buitendijk en de van historie losse bebouwings- structuur hieraan blijven uitgangspunt van deze ontwikkeling.

De bouwvolumes en de bouwvelop worden zorgvuldig ingepast met een schaal die aansluit op de omgeving met daarin ruimte voor het groene en informele karakter tussen de gebouwen door die het erfachtige karakter van vroeger echoën.

3. Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten

3.1 Programma

3.2 Stedenbouw

3.3 Landschap en openbare ruimte



SPORTDORP

PARK DE TWEE HEU-

Stadionlaan

Stadionlaan

Prinses Margrietschool

STADIONPARK

Sportlaan West

Sportlaan Oost

Sportcomplex Olympia

Buitendijk

Olympiaweg

Sportlaan

Trainingscomplex 1908

Olympiaweg

KREEKHUIZEN

De locatie vormt een schakel tussen groen en stad, sport, onderwijs en wonen, en versterkt het Rondje Stadionpark en de bredere omgeving

3.1 Programma

Woonprogramma

Voor Sportlaan West zetten we, in lijn met de Woonvisie 2024, waarin wordt gestreefd naar wijken voor iedereen, in op de bouw van woningen in het middensegment en hogere segment.

Sociale stijgers en starters uit IJsselmonde en omliggende wijken krijgen hiermee de mogelijkheid om een wooncarrière te maken en in de wijk te blijven wonen. Hiermee leveren we een bijdrage aan de versterking en differentiatie van het woningaanbod in de stad en wijk als geheel.

In het project de Sportlaan West worden circa 160-170 woningen gerealiseerd, voornamelijk in het middensegment en een kleiner deel in het hogere segment. Het woonprogramma bestaat uit een mix van woningtypologieën, bedoeld voor verschillende doelgroepen: starters, gezinnen en ouderen. Minimaal 40% van het woningaanbod bevindt zich in het middensegment conform [Woonvisie \(2024\)](#).

Er worden geen sociale huurwoningen gerealiseerd, aangezien het huidige aandeel sociale woningbouw in de wijk al relatief hoog ligt. De woonkwaliteit wordt versterkt door de landschappelijke setting en het collectieve karakter van het plan.

Naast het wonen is de inzet de realisatie van een 'plus' met maatschappelijk programma en programma ter ondersteuning van de toekomstige community.

Maatschappelijk programma

Aan de kop van de locatie, aan de Stadionlaan, wordt een gezondheidscluster van circa 1.400 m² toegevoegd, met ruimte voor huisartsen, fysiotherapie en een apotheek. De behoefte aan dit specifieke programma komt voort uit een acuut tekort aan huisartsenzorg in de buurten van IJsselmonde-Noord.

De insteek is om een publiek toegankelijke plek te creëren met een bredere maatschappelijke waarde: een community-ondersteunende en gezondheid-stimulerende voorziening die bijdraagt aan een gezonde leefomgeving voor bewoners en omwonenden, met een bijbehorende uitstaling.

Ondersteuning gemeenschapsontwikkeling/ community

Sportlaan West ontwikkelt zich tot een groen-stedelijke setting waar de groene atmosfeer van de Buitendijk en de stedelijke dynamiek van de Sportlaan elkaar ontmoeten. De bouwblokken worden omgeven door een groene, publieke ruimte die voor iedereen toegankelijk is. Via een netwerk van paden en verblijfsplekken wordt het gebied verbonden met de omliggende buurten.

Binnen het ensemble is de community-sfeer zichtbaar in een aantal specifieke ruimtelijke onderdelen en programma's voor de ondersteuning en stimulering van de gemeenschapszin:

- Collectief landschap, in aansluiting op het omliggend landschap, met daarin plek-specifieke functies die het buitenleven versterken, zoals verblijfsplekken langs de waterstructuren, een boomgaard en moestuin.
- De levendige plinten en informele overgangen bevorderen sociale interactie en dragen bij aan een gevoel van veiligheid. Daarin dragen gebouw-specifieke voorzieningen zoals kwalitatieve woonlobby's, prettige fietsenbergingen en gedeelde ruimtes bij aan ontmoeten, samenleven en delen.

- Voortuinen en terrassen grenzen direct aan het landschap;
- Overhangende balkons en voordeuren aan de paden stimuleren ontmoeting;

Karakter en identiteit

De Sportlaan transformeert tot een plek waar stedelijk wonen en een groene leefomgeving elkaar versterken: samen stedelijk leven in het groen. Vanuit deze gedachte komen een aantal karakteristieke / kernwaarden naar voren. Het wordt een gebied met een sterke focus op het buitenleven, waar bewoners meer vrijheid ervaren in het gebruik van hun woning en de directe omgeving, en dat bijdraagt aan het versterken van samenleven.

De natuurlijke, ontspannen en informele atmosfeer wordt versterkt door een ontwikkeling die bestaat uit een gedifferentieerde collectie van vrijstaande gebouwen met verschillende korrelgroottes. De zorgvuldige inpassing van volume en schaal sluit aan op de omgeving en de vier zijden van de locatie. Tussen de gebouwen ontstaat ruimte voor een groen, informeel karakter dat het erfachtige beeld van vroeger oproept.

Overzicht van de beoogde sfeer

Speelplekken



Gezond en beweegvriendelijk



Vervaagde grens tussen binnen en buiten



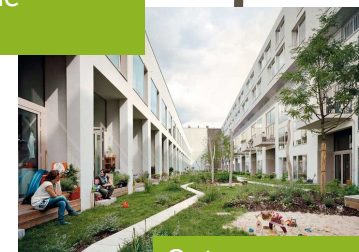
Groene dooradering



Groene inrichting met prioriteit voor voetgangers



Ontspannen wonen



Ruimte voor ecologie en biodiversiteit



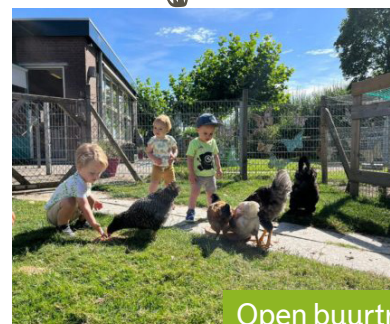
Klimaatadaptief



Ontmoetingsplekken met kleinschalige voorzieningen voor de buurt



Open buurtrand richting omringend landschap



Groen leven



Ruimte bieden aan moestuinen en eetbaar groen in de openbare ruimte



3.2 Stedenbouw

Samenhang en betekenis op stadsniveau

De herontwikkeling van Sportlaan West draagt bij aan het vergroten van de ruimtelijke samenhang en geeft een eigentijdse betekenis aan het omliggende landschap en de dijk als onderdeel van het Rondje Stadionpark. De ontwikkeling sluit aan op de omliggende stedelijke structuren, versterkt het ruimtelijk raamwerk en voegt een nieuwe, betekenisvolle laag toe op stadsniveau.

Aansluiting & inpassing op structuur omgeving

De kwaliteit van Sportlaan West is de groene omgeving. Park De Twee Heuvels en Rondje Stadionpark zetten de toon. Die kwaliteit wordt weerspiegeld in de buitenruimte van de ontwikkeling. Inbedding gaat over hoe de ontwikkeling precies op zijn plek past. Het watersysteem en bestaande landschappelijke structuren zijn hierin leidend. Maar het gaat ook over het gezicht naar en de interactie met de omgeving.

De inzet is de realisatie van een groen-stedelijk woonmilieu, zorgvuldig ingepast in het bestaande landschap, als symbiose tussen stedelijk en groen.

Het gebied vormt een vloeiende overgang tussen stedelijk en groen, een groenstedelijke setting waarin gebouwen en landschap elkaar versterken – met voldoende samenhang als ensemble, maar ook voldoende open. Er zijn geen harde grenzen; de buurt haakt aan op de bestaande stedelijke structuren en sluit zorgvuldig aan op het omliggende groen. De nieuwbouw vormt geen eiland, maar is doorwaadbaar en heeft een open structuur met doorgangen die het gebied een luchtig en open karakter geven - een groen-doorderd ensemble.

Een optimale aansluiting op langzaam verkeersroutes maakt de buurt goed bereikbaar te voet en per fiets, en nodigt uit om te verkennen, ontmoeten en verblijven. De ontwikkeling sluit pragmatisch aan op de bestaande infrastructuur. De hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is via de Sportlaan. Langzaam verkeer krijgt toegang tot het gebied zowel langs de Sportlaan als de Buitendijk, die enkel toegang voor langzaam verkeer heeft. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan de bredere verstedelijkingsopgave van de stad én aan de groen-stedelijke en recreatieve functie van het Rondje Stadionpark en bredere landschappelijke omgeving.

Collectiviteit en dagelijks leven

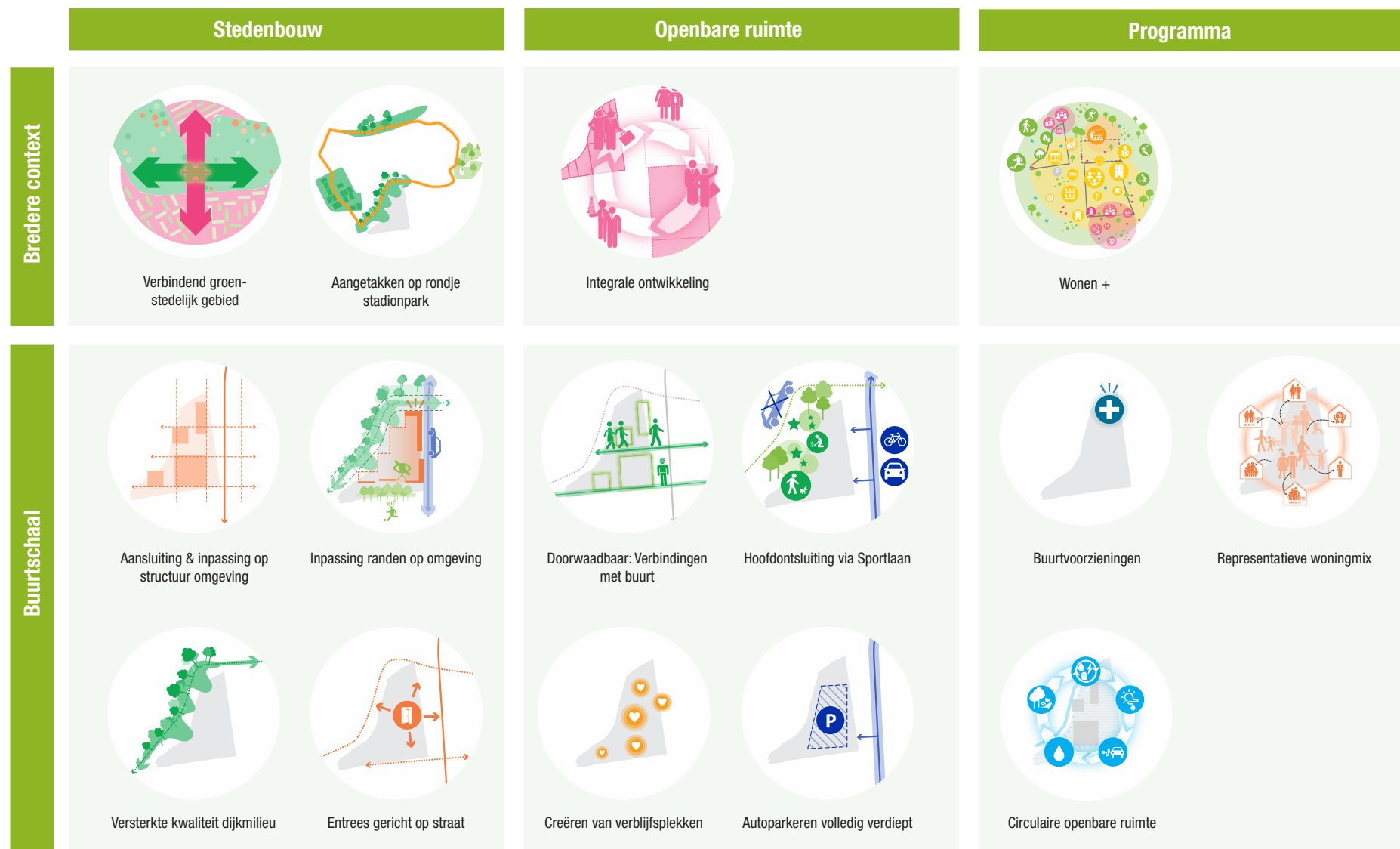
De drager is een collectief landschap van gedeelde tuinen en plekken, waar de grens tussen binnen en buiten vervaagt (geen strak afgebakende privépercelen). Het programma wordt aangevuld met voorzieningen die zowel de individuele leefkwaliteit als de ontwikkeling van de gemeenschap ondersteunen. Je drinkt koffie op een gedeeld terras, werkt buiten aan een lange tafel onder de bomen of plukt kruiden uit de gezamenlijke tuin – dagelijkse momenten die bijdragen aan verbondenheid en ontmoeting.

Duurzaamheid

Circulariteit vormt een leidend principe voor het collectieve landschap. Organisch afval wordt ingezameld en omgezet in compost voor de (moes)tuinen. Regenwater wordt opgevangen en hergebruikt, terwijl groen bijdraagt aan biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Zo ontstaat een eigentijds woonmilieu waarin stedelijke dynamiek en een groene, gezonde leefomgeving hand in hand gaan.

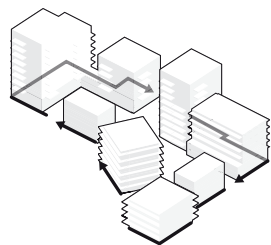
Principes voor ontwikkeling



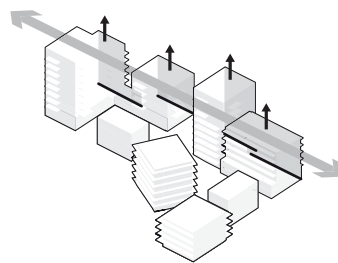
Ruimtelijk en programmatisch concept



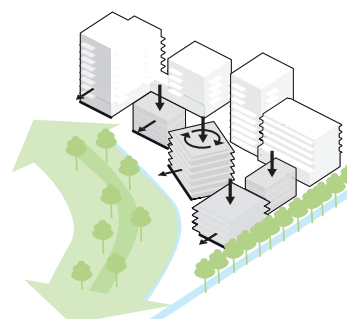
Met voldoende openheid naar het omliggende landschap



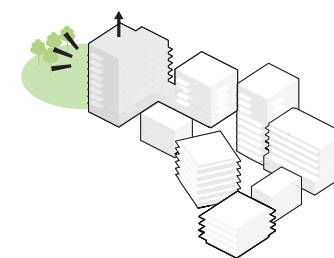
Voldoende samenhang in het ensemble



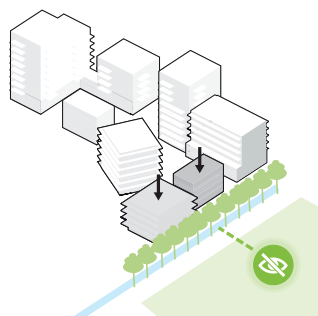
Stedelijke wand met extra massa langs de Sportlaan



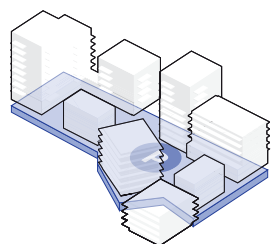
Kleinere korrel en oriëntatie aan de Buitendijk



Kop als adres aan noordzijde



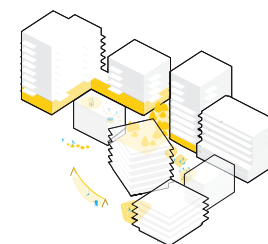
Nette aansluiting zuidzijde richting Trainingscomplex 1908



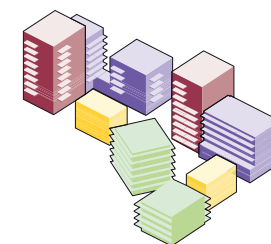
Ondergronds parkeren om het maaiveld door te zetten



Geborgen collectieve tuinen



Collectieve activators in de plint van de gebouwen en het landschap



Diversiteit in typologieën

Stedenbouwkundige randen

Sportlaan West sluit aan op de omliggende context. De vijf randen, elk met een eigen profiel, worden hieronder toegelicht in tekst en beeld.

1 Poreuze, ontspannen rand naar de dijk

De westzijde heeft een open, ontspannen opzet. Gebouwen oriënteren zich op de dijk, maar vormen tegelijk voldoende definitie als ensemble. Het geheel heeft een open structuur en variërende korrelgrootte, waardoor het omliggende groen doorloopt in het plangebied en het dijklandschap wordt versterkt. Losse en lagere volumes met doorzichten zorgen voor een informeel aanzicht vanaf de Buitendijk en een natuurlijke overgang van park naar buurt (een 'zacht front', als je wilt).



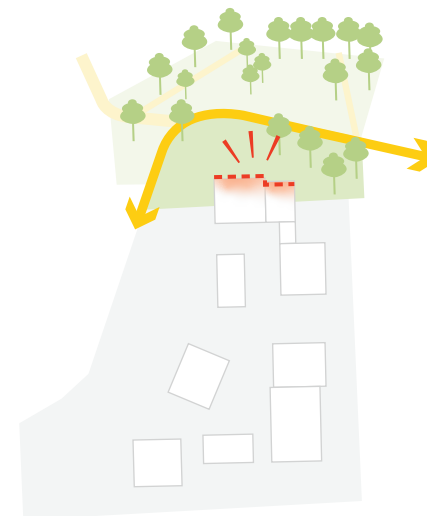
2 Losse, stedelijke rand langs de Sportlaan

De oostzijde heeft een stedelijke, maar losse structuur ter versterking van de beleving van het profiel van de Sportlaan. Behoud van bestaande bomen en openingen in de structuur creëren luchtigheid en zichtlijnen, waardoor de rand zowel stedelijk herkenbaar als uitnodigend blijft. Halverwege is een licht accent voorzien, met een zorgvuldig ingepaste entree van de parkeerkelder.



3 Rand aan de Stadionlaan

Aan de noordzijde krijgt de openbare ruimte een duidelijke begeleiding en markeren een stedelijke plint en een licht accent het gezicht van de buurt. Door de plaatsing van het gezondheidscentrum en vormgeving van de groenruimte ontstaat een duidelijk adres aan de bestaande groene pocket en Rondje Stadionpark.



Stedenbouwkundige randen

Sportlaan West sluit aan op de omliggende context. De vijf randen, elk met een eigen profiel, worden hieronder toegelicht in tekst en beeld.

4 Ontspannen rand grenzend aan Trainingscomplex 1908

De rand van de bebouwing is aan deze zijde ingetogen in hoogte om de privacy van het trainingscomplex te waarborgen. Een losse structuur, met subtiele verspringen en een pragmatisch profiel, creëert een zorgvuldige en pragmatische overgang van de nieuwbouw naar het naastgelegen terrein.



5 Binnenzijde omarmt de collectieve groene tuinen

De binnenzijde vormt het semi-privé hart van de buurt. Privé-buitenruimtes grenzen aan collectieve tuinen, waardoor de bebouwing een zachte overgang maakt van individueel naar gezamenlijk gebruik en de groene structuur van de buurt wordt versterkt.



Totaalbeeld randen

Gerichte stedenbouwkundige kwaliteitsprincipes

Bouwvolumes

- Alle volumes zijn in de basis orthogonaal vormgegeven, wat bijdraagt aan een kloeke en robuuste uitstraling. Alleen waar het de gebruikskwaliteit of de aansluiting op de omgeving versterkt kan hiervan worden afgeweken.
- De gebouwen zijn alzijdig, waardoor het onderscheid tussen voor- en achterzijde minimaal is. Variatie ontstaat door de invloed van het publieke en collectieve gebruik en de omliggende groenruimte. Alle zijden van de volumes worden met gelijke aandacht en detaillering ontworpen.
- De nadruk ligt op het leggen van de relatie met de omliggende groenstructuren ("eyes on the green"). Overgangen zijn zorgvuldig vormgegeven en duidelijk leesbaar in de materialisering en de inrichting van gevels en buitenruimten. Zo ontstaat een vloeiende overgang tussen openbaar, collectief en privé.
- Buitenleven en collectiviteit worden gestimuleerd door het actief vormgeven van de routing, ruime woonlobby's, gebruiksvriendelijke galerijen en trappen, veranda's, karakteristieke raamvormen, balkons en loggia's.
- De buurt kent een gedifferentieerde opbouw met duidelijke samenhang. Afwisselende korrelgroottes en enkele hoogteaccenten zorgen voor variatie, terwijl terugkerende typologieën en consistente rooilijnen het geheel verbinden.
- Er wordt gewerkt met meerdere bebouwingstypologieën, die samen zorgen voor een gevarieerd straatbeeld en divers woonaanbod.
- De architectuur is robuust, ingetogen en luchtig, zodat deze bijdraagt aan een ensemble dat zich natuurlijk voegt in het landschap.

Volumetrische kaders

- De Sportlaan West bestaat uit een collectie volumes met verschillende bouwdelen hoogten die op een zorgvuldige manier reageren op hun omgeving. Langs de Sportlaan en aan de noordzijde als kop aan het rondje Stadionpark zijn hogere volumes passend. De maximale bouwhoogte bedraagt op deze plekken 33 meter. Langs de Buitendijk en het Trainingscomplex 1908 zijn lagere volumes gewenst, om kleinschaligheid en privacy richting de sportvelden te behouden. Hoogten variërend tussen 14 en 20 meter, passend bij de kleinschaligheid van het dijkprofiel. (Hoogten ten opzichte van hartlijn omliggend wegprofiel.)
- Overstekken, in de vorm van uitkragende balkons en leefgalerijen, hebben een voldoende diepte om te voorzien in kwalitatieve buitenruimte, met een maximum van 3m.
- Loggia's en setbacks worden functioneel ingezet en dragen bij aan de ritmiek en plasticiteit van de gevel, zonder negatieve invloed op de sociale veiligheid en gebruikskwaliteit.
- Alle technische installaties worden geïntegreerd in het bouwvolume en zijn niet zichtbaar vanaf de straat of de omliggende gebieden, zodat volumes en het architectonische coherent blijft.

Collectiviteit & Sociale veiligheid

- Het toekomstige woonmilieu wordt een plek waar je je welkom en veilig voelt. Groene straten en paden hebben heldere zichtlijnen en zijn uitnodigend vormgegeven, met prettige en natuurlijke plekken voor ontmoeting.
- Strategisch geplaatste ramen, deuren en entrees zorgen voor levendigheid en ogen op de straat / groen, waardoor een gevoel van veiligheid en sociale verbondenheid ontstaat.

Entrees & Plinten

- De entrees van de woningen zijn gesitueerd aan de buitenzijden van het ensemble, gericht op de omliggende straten

Sportlaan, Olympiaweg, Buitendijk en Stadionlaan. Hierdoor krijgt het ensemble een alzijdige oriëntatie.

- De entree van het gezondheidscentrum ligt aan de Stadionlaan, aan de kop van de ontwikkeling, en vormt daar een herkenbaar adres in Sportdorp.
- Door een zorgvuldige organisatie van programma en woningtypes sluiten de volumes op een vanzelfsprekende manier aan op de hun directe omgeving, met levendige plinten waar dit passend en mogelijk is.
- De plint wordt aantrekkelijk en actief vormgegeven en markeert de overgang tussen gebouw en openbare ruimte, zorgvuldige overgangen tussen binnen en buiten, de toepassing van groen, overkragingen en terugliggend deur- en raamopeningen, wat samen zorgt voor een prettig, sociaal en levendig straatbeeld.

Daken

- De gebouwen in Sportlaan-West krijgen platte daken die ruimte bieden voor zonnepanelen en zijn waar mogelijk groen uitgevoerd om bij te dragen aan energieopwek, waterberging, verkoeling en biodiversiteit.
- De dakranden worden zorgvuldig vormgegeven als integraal onderdeel van het gevelbeeld, met aandacht voor materialisering en detaillering zodat ze bijdragen aan de alzijdige kwaliteit van de architectuur.

Flexibiliteit

- De structuur en invulling van de bebouwing en de collectieve buitenruimte zijn zó ontworpen dat ze meebewegen met de tijd. Het plan biedt een flexibele basis waarin functies en inrichting zich kunnen ontwikkelen en veranderen.
- Vandaag kan een plek functioneren als speelveld, morgen buurtmoestuin of ontmoetingsplek – een omgeving die ruimte laat aan nieuwe ideeën en veranderende behoeften van bewoners.

Randvoorwaardenkaart

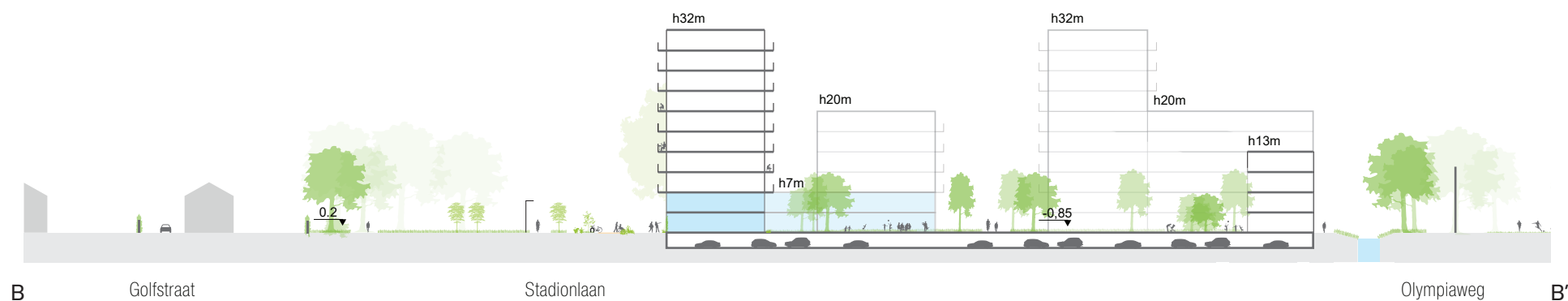
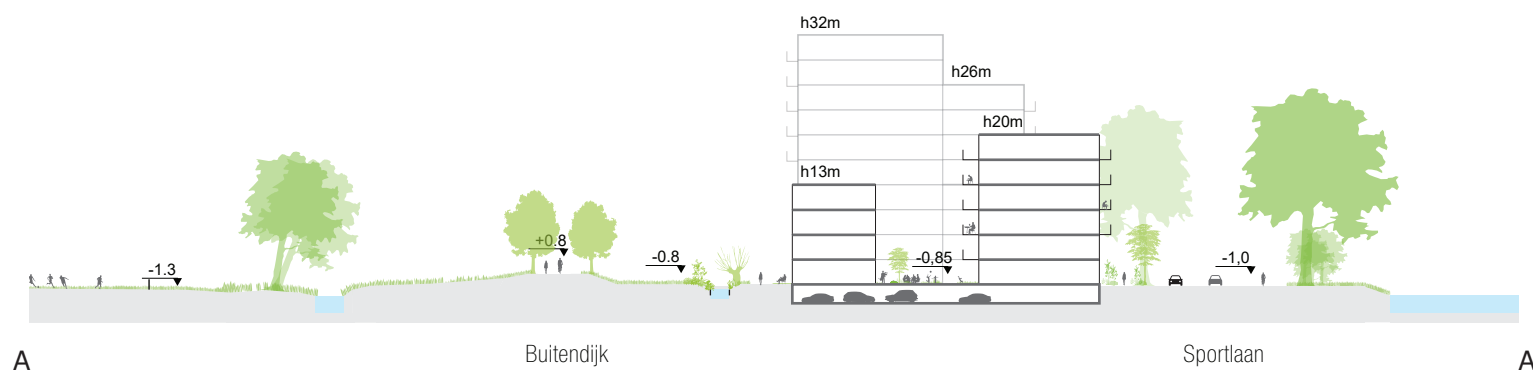
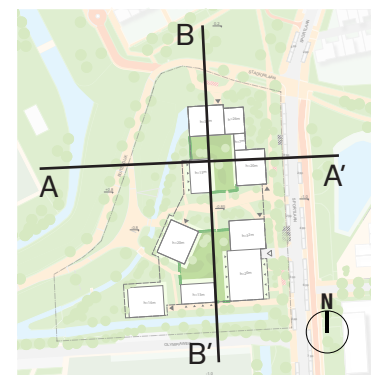


Raamwerkkaart



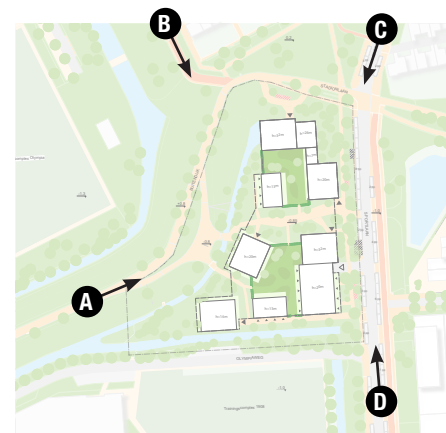
Plandoorsnedes (1 : 500)

De doorsnedes hieronder tonen hoe de nieuwbouw van Sportlaan West zich zorgvuldig voegt in het bestaande dijklandschap. Ondergronds parkeren creëert ruimte voor groene, collectieve tuinen en een open leefomgeving. De doorsnedes laten de overgang zien van het landschappelijke karakter aan de Buitendijk naar de stedelijke rand langs de Sportlaan, met aandacht voor schaal, doorzichten en de relatie tussen wonen, groen en buitenruimte.

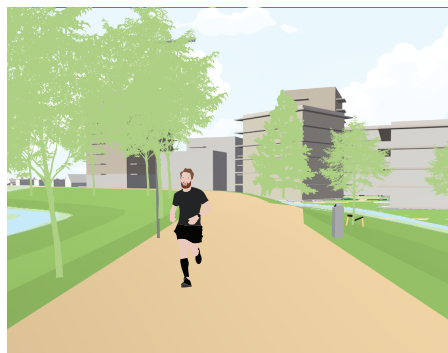


Perspectieven op ooghoogte

De ooghoogtebeelden laten zien hoe de nieuwe bebouwing zich vanuit verschillende richtingen inpast in het bestaande landschap, met zicht op de variatie in schaal, hoogte en oriëntatie binnen het plan.



A Buitendijk



B Stadionlaan



C Sportdorp

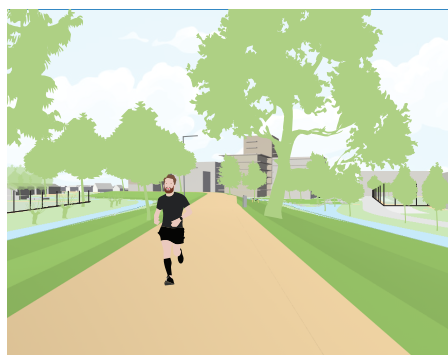


D Sportlaan



Dichtbij

Veraf



3.3 Landschap en openbare ruimte

Het project vormt een ensemble van woongebouwen die op een ontspannen manier in het landschap zijn geplaatst. Samen vormen ze een zorgvuldig afgestemd geheel dat aansluit op de groene structuur van de Sportlaan en de dijkzone. De overgangen van bebouwing naar landschap worden zorgvuldig vormgegeven.

Twee groene paden verbinden de Sportlaan met de Buitendijk en zorgen voor doorzichten die de stedelijke sfeer van de Sportlaan laten overvloeien in de open, landschappelijke beleving van de Buitendijk.



Concept landschap



Overzichtskaart

Overgangszones tussen bebouwing en publiek domein



Buitenruimte behorende bij het gebouw

- Sportlaan West sluit nauw aan op het omliggend landschap en beschikt over verschillende typen buitenruimtes, zowel collectief als individueel. Het type buitenruimte wordt bepaald door de ligging in het plangebied en de specifieke typologie van het gebouw.
- Aan de buitenranden van het plan fungeert de buitenruimte op de begane grond als overgangszone tussen openbaar en collectief/privé, die op verschillende manieren is vormgegeven. Langs de Sportlaan krijgt deze zone de vorm van een voortuin, afgeschermd van het openbare gebied door een groene strook. De rijtjeswoningen binnen het plangebied hebben eveneens een kleine voortuin bij de entree of sluiten direct aan op het aangrenzende pad.
- Aan de binnenzijde van de bouwblokken beschikken alle begane-grondwoningen over een buitenruimte in de vorm van een encroachmentzone, grenzend aan het collectieve groen van de binnentuin. Deze zone vormt een subtiele overgang tussen privé en collectief gebruik.
- Het appartementengebouw heeft een leefgalerij, voorzien van een brede strook die tevens kan dienen als buitenruimte voor bewoners. De balkons en loggia's van de appartementengebouwen zijn individueel georiënteerd, waardoor variatie ontstaat in aanzicht en beleving.
- De urban villa's beschikken over terrassen, waarmee de relatie tussen binnen en buiten wordt versterkt en bewoners optimaal kunnen profiteren van zon en uitzicht.

Bomen

Als onderdeel van het landschapontwerp is zorgvuldig nagedacht over het behoud van bestaande bomen. Op de onderstaande kaarten zijn de voorgestelde wijzigingen weergegeven: welke bomen behouden blijven en waar nieuwe aanplant plaatsvindt.

Een belangrijk uitgangspunt binnen het project is het behoud van de bomen in het zuidelijke deel van het perceel. Op basis van inspectie ter plaatse worden deze bomen geclassificeerd als *Alnus incana* 'Laciniata'. De bomen verkeren in goede gezondheid en vitaliteit, en bieden – in combinatie met nieuwe aanplant – de kans om een groene corridor te versterken. Het behoud van deze bomen wordt daarom als essentieel beschouwd.

De ruimtelijke scheiding met het trainingsveld van Feyenoord wordt bovendien versterkt door de aanleg van een nieuwe watergang, die de dijksloot aan de westzijde verbindt met de singel langs de Sportlaan aan de oostzijde.

Ook aan de westzijde van het terrein wordt het merendeel van de bomen behouden, met uitzondering van exemplaren in slechte conditie en de restanten van de *Thuja plicata*-haag. Daarnaast streven we ernaar de oorspronkelijke rij *Salix alba* (knotwilgen) in het noordwestelijke deel te herstellen in hun traditionele geknotte vorm, die deels verloren is gegaan door de jaren heen. Aan de noordzijde blijven de aanwezige *Alnus glutinosa* en *Sorbus aucuparia* behouden als beeldbepalende bomen.

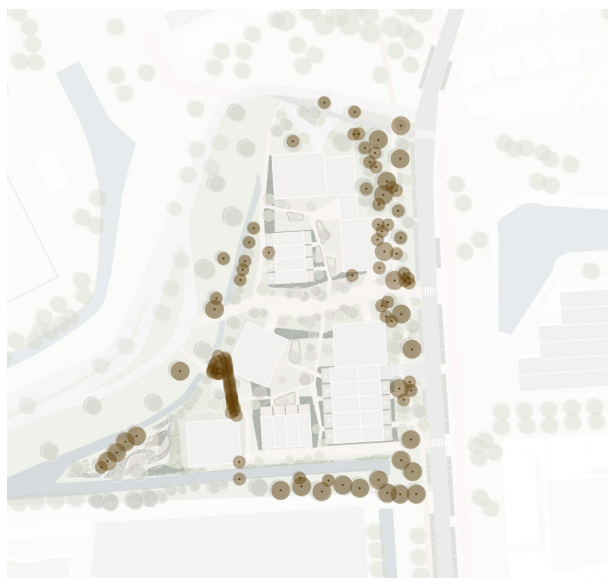
Langs de oostelijke rand van het perceel verkeert een groot deel van het bomenbestand in slechte conditie. Door beperkt onderhoud is het bosplantsoen sterk doorgeschoten en ontbreekt een kwalitatieve dunning. Bij gekapte bomen is inwendige rot zichtbaar, wat duidt op verhoogd risico op windworp bij zware storm. In deze zone wordt daarom een grondigere kap voorgesteld dan in de overige delen van het terrein.

Daarnaast wordt geadviseerd om bomen binnen een afstand van circa zes meter van de nieuwe gevels te verwijderen. Dit zorgt voor optimale omstandigheden voor de bouw van de parkeergarage en verhoogt de veiligheid tijdens de realisatie, zonder afbreuk te doen aan de landschappelijke samenhang. Integendeel: deze ingreep maakt de ontwikkeling mogelijk van een vernieuwde, veerkrachtige en biodiverse boomstructuur door middel van gerichte herplant binnen de groenzones.

Randvoorwaarde groen:

Als herplantplicht voor de te rooien beplanting en bomen dient er binnen de projectgrens rekening te worden gehouden met het volgende:

- Voor solitaire bomen dient een herplant van 1 op 1 met een minimale kwekerij maat van 16-18
- Voor het rooien van bosplantsoen en bosheester is de herplant: 1 boom per 100m² of een combinatie van heesters en bomen.



Bestaande situatie - huidig bomenbestand *



Te handhaven bomen



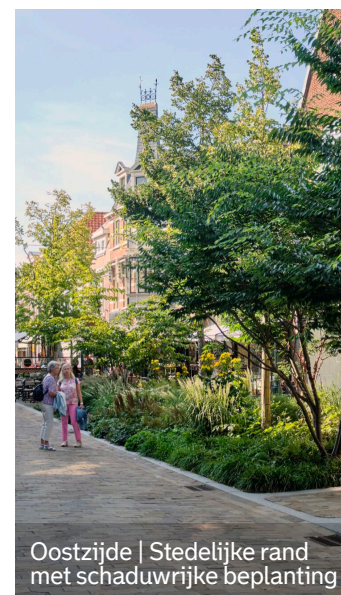
Gehandhaafde en nieuwe bomen

Openbare tuinen

- Aan de zuidzijde wordt dankbaar gebruikgemaakt van een forse rij bijna monumentale elzen, die in de toekomst worden begeleid door een nieuw te graven watergang van bescheiden breedte. Deze draagt bij aan de verbetering van de waterhuishouding en vormt tevens een natuurlijke scheiding met het trainingsveld van Feyenoord. Zo ontstaat een verbinding tussen de dijksloot en de watergang langs de Sportlaan.
- De westzijde, de dijkzone, bezit van nature al uitgesproken landschappelijke kwaliteiten. De bestaande, uitgegroeide knotwilgen worden opnieuw geknot, de rij wordt waar nodig aangevuld met nieuwe exemplaren, en de bermen en taluds worden ingezaaid met kruiden- en bloemrijk grasland. Enkele nieuwe landschappelijke bomen verhogen de biodiversiteit.
- Aan de noordzijde krijgt het complex een lage, groene afwerking, waardoor het gezondheidscentrum goed zichtbaar blijft en elementen als fietsenrekken, bankjes en fiets oplaadpunten subtiel aan het oog worden onttrokken. Bestaande bomen, zoals elzen en lijsterbessen, versterken hier het gevoel van welkom.
- De oostzijde krijgt een uitgesprokener karakter. Na een zorgvuldige uitdunning wordt de groene uitstraling hersteld door nieuwe aanplant in ruime mate te voorzien. Door achterstallig onderhoud is het huidige bomenbestand hier toe aan vernieuwing.



Westzijde | Buitendijk met voorzieningen en natuurlijke oevers



Oostzijde | Stedelijke rand met schaduwrijke beplanting



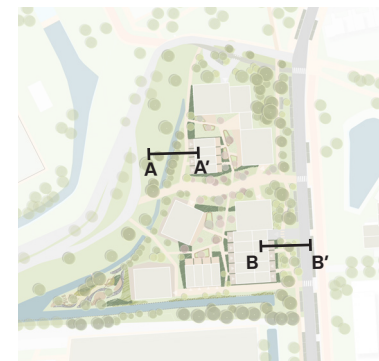
Noordzijde | laag groen voor zichtbaarheid



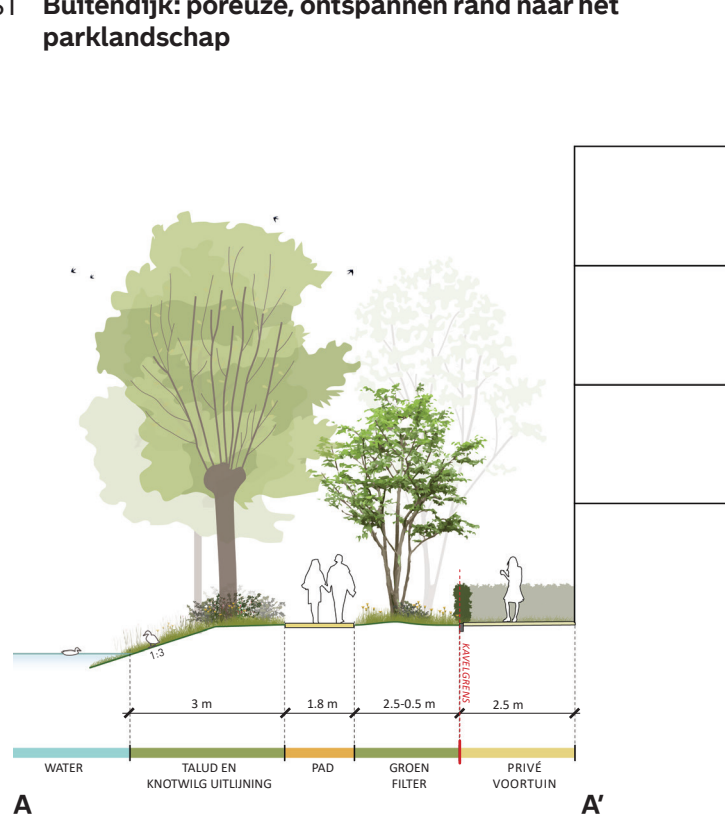
Zuidzijde | natuurlijke oevers



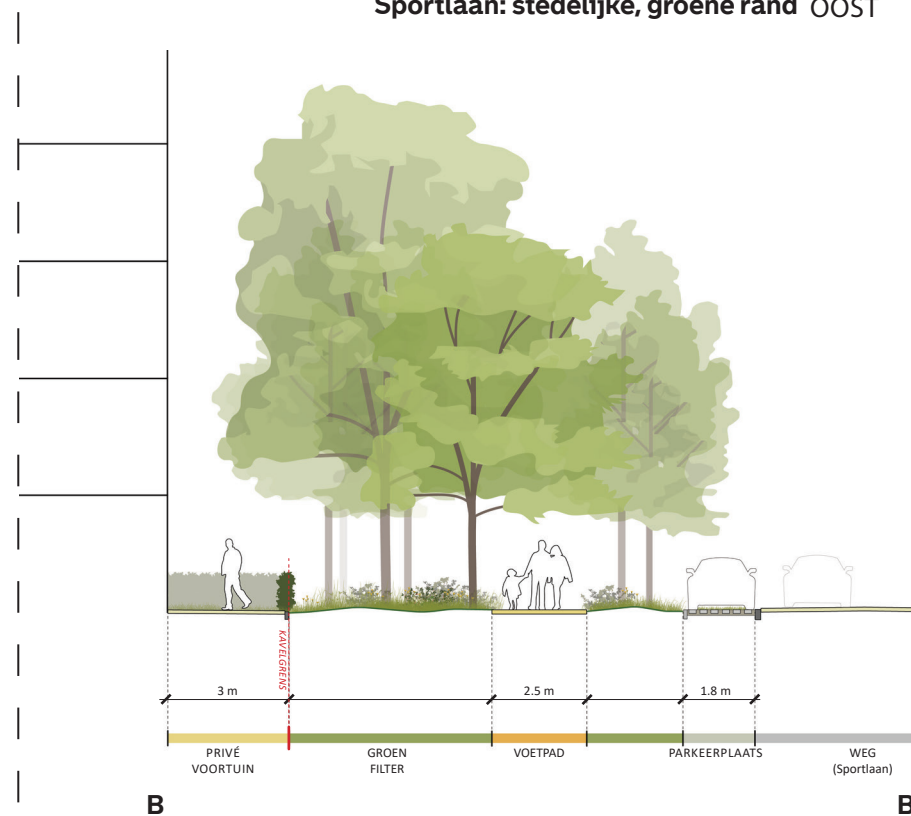
Profieldoorsnede west - oost



WEST **Buitendijk: poreuze, ontspannen rand naar het parklandschap**

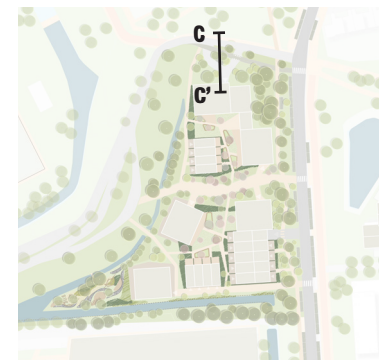


Sportlaan: stedelijke, groene rand OOST



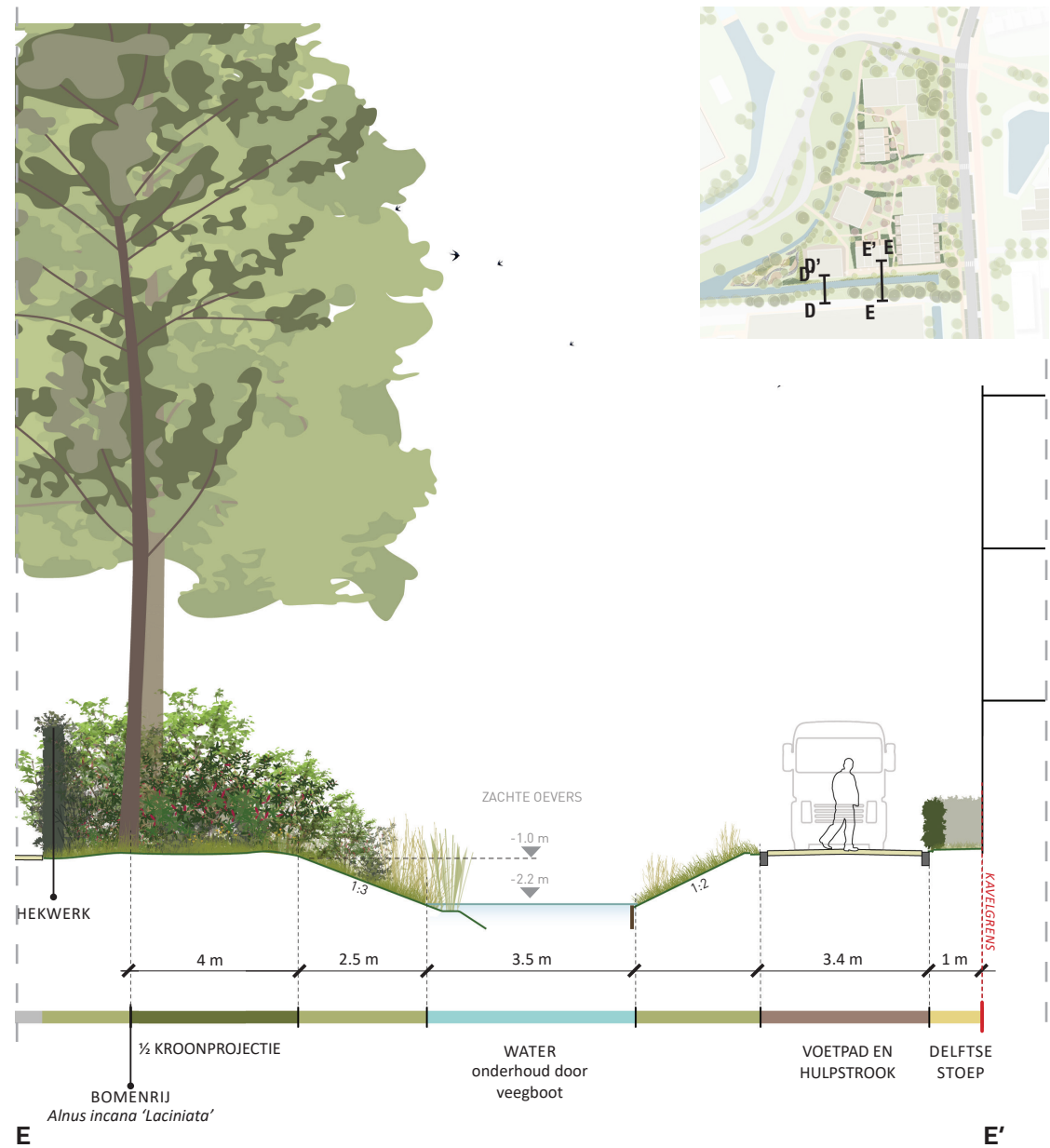
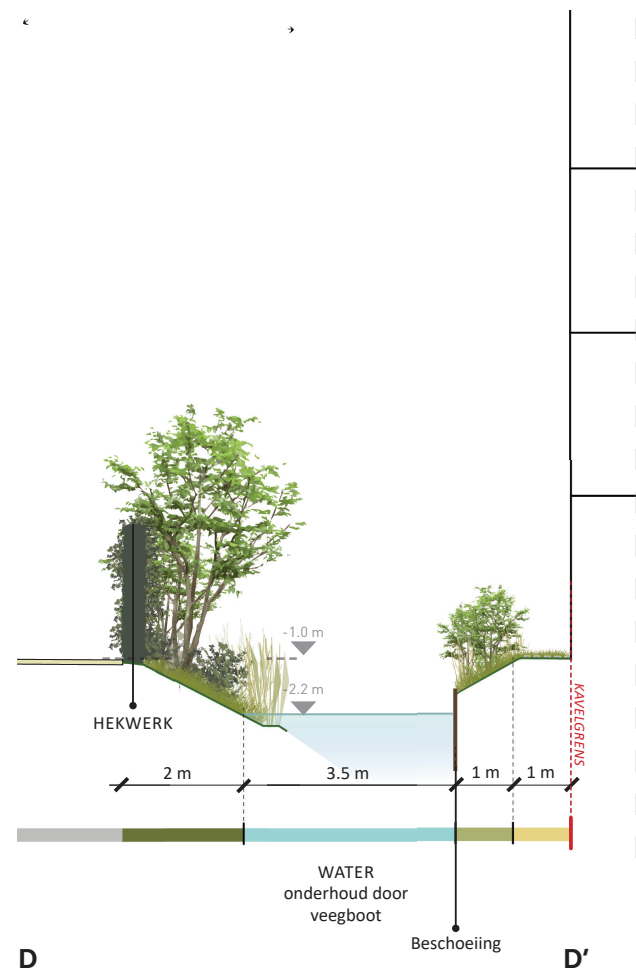
Profieldoorsnede noordkant

NOORD Stadionlaan: gezondheidscentrum aan de kant van de bestaande wijk



Profieldoorsnede zuidkant

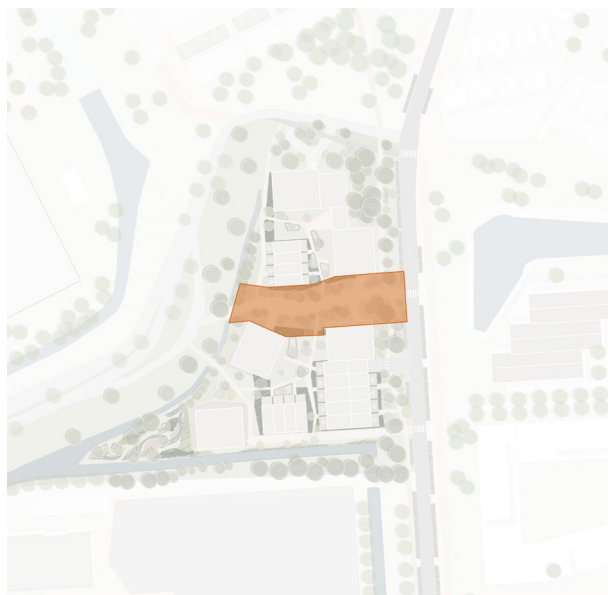
ZUID Olympiaweg: watergang met natuurlijke oevers en afstand tot het Trainingscomplex



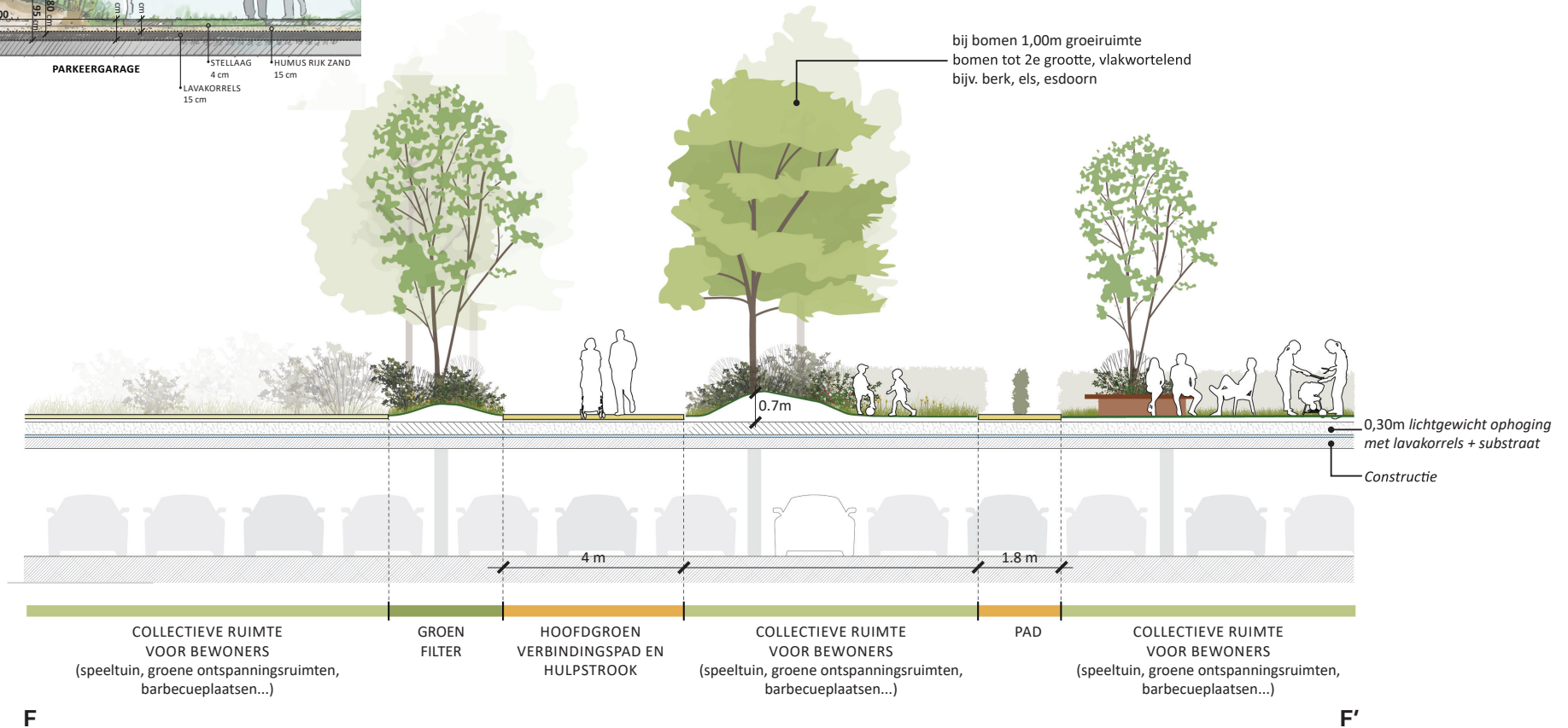
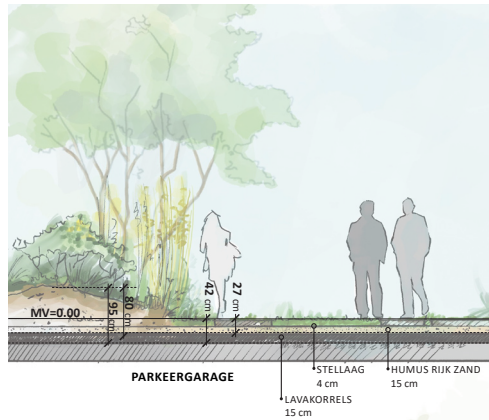
Centraal pad

De centraal gelegen oost-westverbinding vormt een openbaar toegankelijke zone met een uitgesproken sociaal karakter. Hier ontmoeten bewoners van het complex en de omliggende wijk elkaar. Door functies op te nemen waarvan de opbrengst gedeeld kan worden – zoals een pluktuin, kleine boomgaard, groente- en kruidentuin of kas – ontstaat een gezamenlijk belang. Gezamenlijk onderhoud versterkt de verbondenheid: het landschap verbindt.

De verharding bestaat uit een halfverhard, parkachtig materiaal met variabele breedte. De gehele zone krijgt hierdoor een eigen, herkenbare uitstraling die uitnodigt tot verblijf en ontmoeting. Langs de randen van het brede pad zijn ruime zitgelegenheden voorzien.



Profieldoorsnede Centraal pad



Collectieve binnentuinen

De hoven ademen collectiviteit, terwijl langs de gevels een meer privaat karakter voelbaar is. Subtiële hoogteverschillen en informele beplanting markeren de overgang tussen privé en gezamenlijk gebruik. De paden meanderen licht, waardoor het hof niet in één oogopslag te overzien is en een intieme sfeer ontstaat.

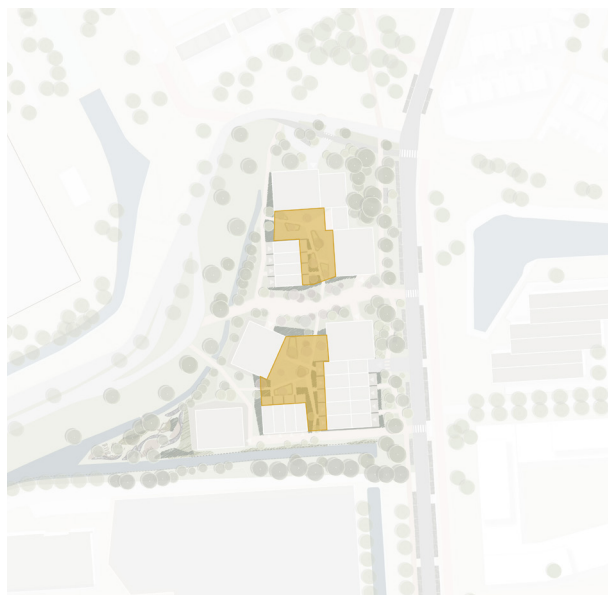
Kleine bomen worden gecombineerd met maaiveldaccenten van 50 tot 70 cm ten opzichte van het onderliggende betondek. Er is voorzien in vaste banken en – in het zuidelijke hof – enkele speelaanleidingen voor kinderen tot circa zes jaar. Losse elementen zoals “zwerfstoelen” of kleine speelwerktuigen kunnen het hof verder verrijken door particulier initiatief.



Encroachmentzone voor privaat gebruik grenst aan de binnentuin



Een beplanting die natuurlijk oogt en bijdraagt aan een levendig en toegankelijk geheel

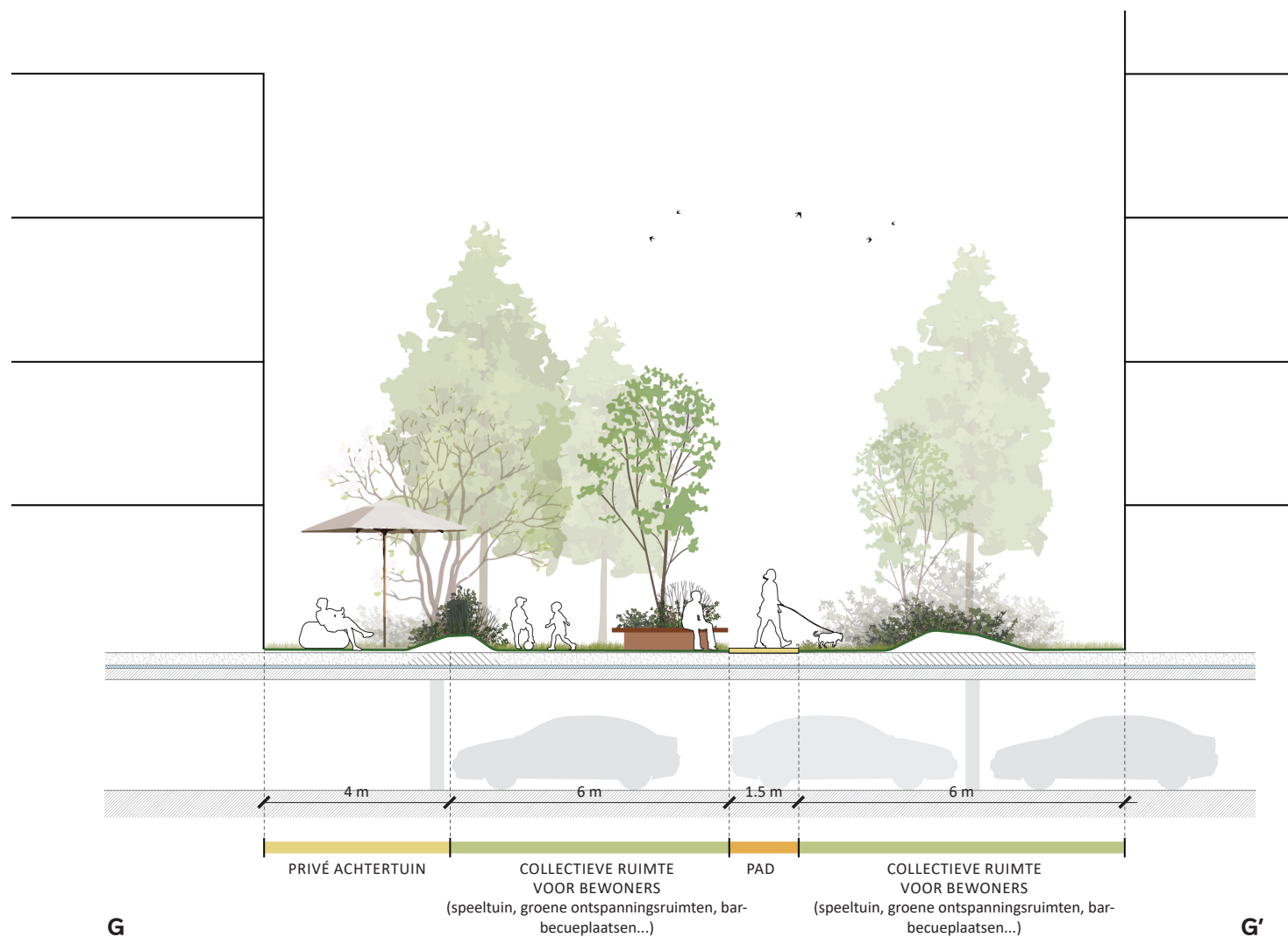


Speelgoed dat blijft liggen, laat zien dat de speelplek gedeeld en vertrouwd is



Zacht meanderende paden

Profieldoorsnede Collectieve binnentuin



Verblijfplaats Steenmarter

In de omgeving van Sportlaan West leeft de steenmarter, die graag verblijft op plekken met veel schuilgelegenheid. In de zuidwesthoek van het terrein wordt een plek ingericht waar dit mogelijk is. Ingeklemd tussen de dijksloot en de nieuwe watergang ontstaat hier een beschermd deel met takkenhopen, gestapelde boomstammen en puinmuren van hergebruikte bakstenen. Zo ontstaat een natuurlijke habitat waarin biodiversiteit en ecologie een nieuwe waarde toevoegen aan het woonlandschap.

Bij voldoende schuilgelegenheid is de aanwezigheid van de steenmarter goed verenigbaar met de woonomgeving – een mooi voorbeeld van co-existentie tussen mens en natuur.



Puinmuren van hergebruikte bakstenen

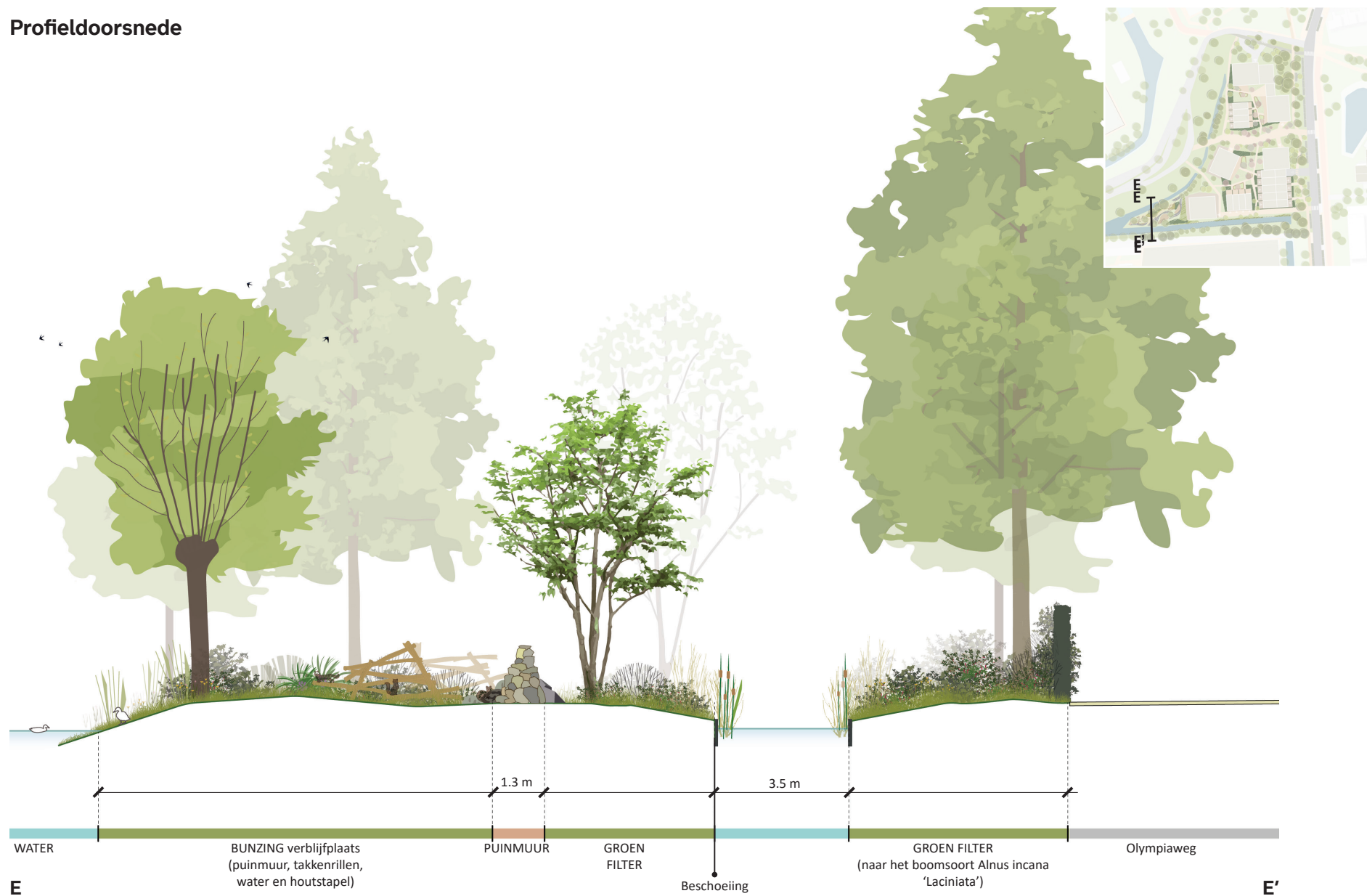


Gestapelde boomstammen



Beschutte omgeving steenmarter

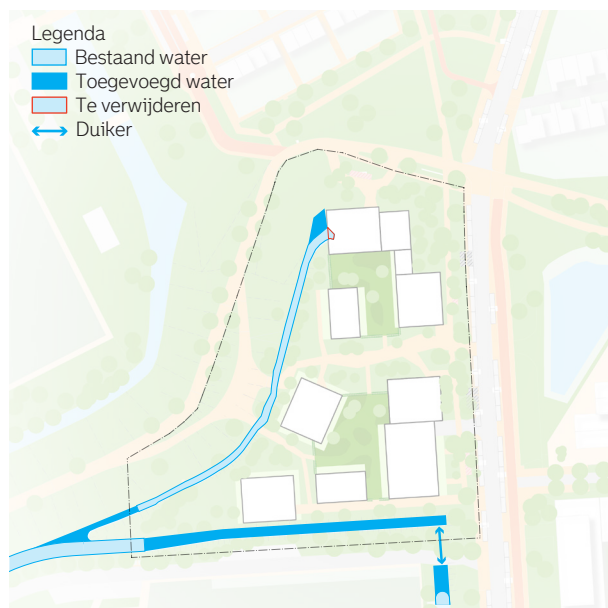
Profieldoorsnede



Wateropgave

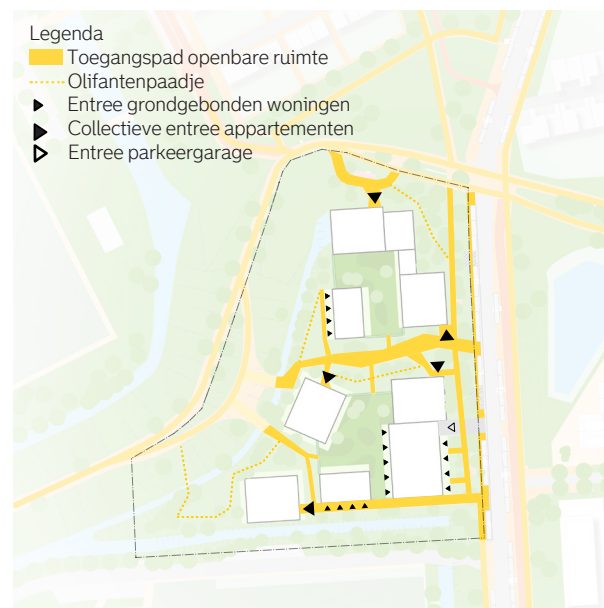
- Het gebied is klimaatbestendig. De toegevoegde verharding op eigen terrein komt terug in de vorm van watercompensatie, als oppervlaktewater en/of wadi's.
- Binnen het plangebied wordt nieuw oppervlaktewater toegevoegd in de vorm van een watergang die meerdere functies vervult. Deze watergang vormt een natuurlijke afscheiding tussen de nieuwbouw en het trainingscomplex van Feyenoord, met aandacht voor privacy. Door middel van beplanting en landschappelijke inrichting ontstaat een groene buffer die visuele inblik beperkt.
- Daarnaast verbindt de nieuwe watergang bestaande watersystemen met elkaar: van het terrein van Feyenoord tot langs de Buitendijk en de Olympiaweg. Deze koppeling versterkt de waterstructuur in het gebied en draagt bij aan een klimaatbestendig watersysteem.

De exace wateropgave wordt in de volgende fase berekend.



Ontsluiting woningen

- De woningen zijn alleen te bereiken te voet of per fiets, waardoor routes veilig en overzichtelijk zijn. Smalle paden door het groen leiden bewoners direct naar hun voordeur en verbinden verschillende verblijfsplekken zoals speelplekken en zitjes in de openbare ruimte.
- De entrees liggen verspreid in het projectgebied zodat bewoners mekaar kunnen ontmoeten. Er zijn geen dode hoeken wat bijdraagt aan de sociale veiligheid.



Fietsparkeren

- Het fietsparkeren is strategisch gepositioneerd nabij entrees en voorzieningen, zodat gebruiksgemak en zichtbaarheid worden gewaarborgd.
- Inpandige fietsenstallingen voor bewoners op maaiveldniveau worden zorgvuldig en transparant geïntegreerd in de plint, met zicht vanaf de straat en bij voorkeur gekoppeld aan gebouwentrees. Een visuele doorverbinding naar de binnentuin kan extra daglicht toelaten en voorkomt gesloten gevelvlakken, waardoor de relatie tussen binnen en buiten wordt versterkt.



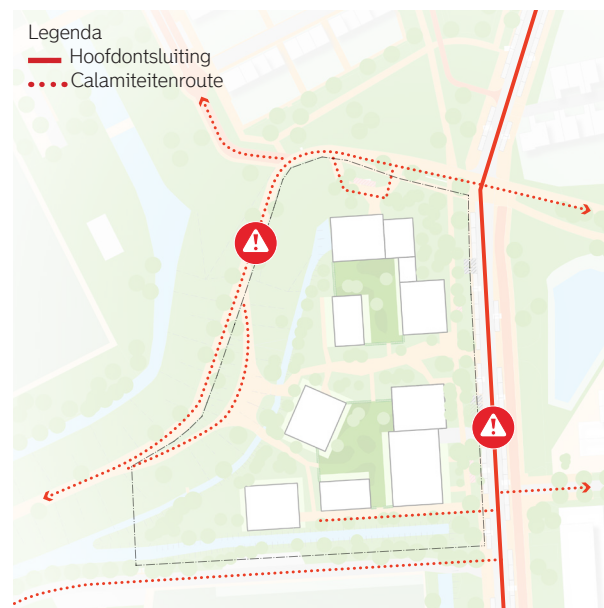
Autoparkeren

- Het autoparkeren is geconcentreerd in een volledig ondergrondse parkeergarage met één duidelijke entree aan de Sportlaan. Hierdoor blijft het voetgangersgebied overzichtelijk, rustig en vrij van verkeersdruk.
- De entree tot de parkeergarage wordt inpandig opgelost en helder gemarkeerd, wat bijdraagt aan een veilige en logische verkeerssituatie.
- De hellingbaan van de parkeergarage wordt inpandig gerealiseerd. De opstelruimte van 5 meter ligt buiten het gebouw, maar op eigen terrein. Deze wordt ingebed in de overgangstrook privé- openbaar. Hierdoor kan veilig de parkeergarage worden uitgereden en hebben automobilisten goed overzicht voordat ze de straat op draaien.



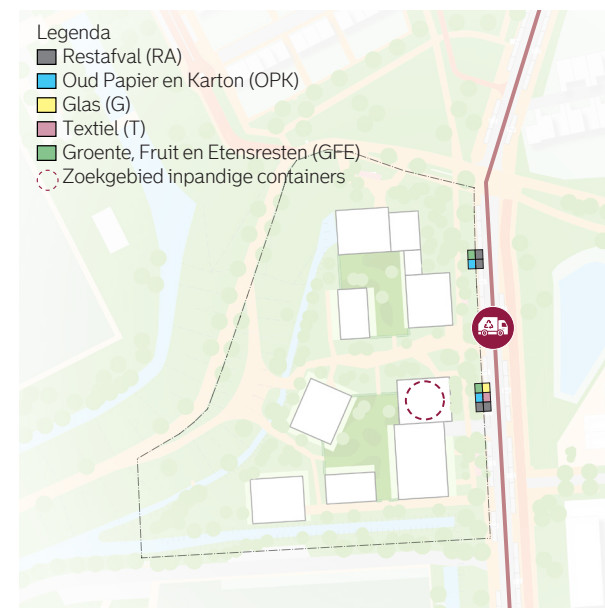
Toegang voor nood- en hulpdiensten

- Het plangebied is zodanig ingericht dat nood- en hulpdiensten te allen tijde snel en veilig toegang hebben. De hoofdontsluiting verloopt via de Sportlaan, vanwaar twee verharde toegangswegen zijn aangelegd die voldoen aan de richtlijn-breedte: een centrale inprikker via het middenpad en een zuidelijke inprikker. Deze ontsluitingsstructuur waarborgt een efficiënte en betrouwbare bereikbaarheid voor hulpdiensten bij calamiteiten.



Afvalinzameling

- Afvalinzameling wordt georganiseerd op een efficiënte en toegankelijke wijze. Binnen het plangebied wordt gekozen voor geclusterde inzamelpunten, bij voorkeur achter elkaar geplaatst om overzicht en gebruiksgemak te bevorderen.
- Deze inzamelpunten zijn goed bereikbaar via voetpaden en liggen strategisch ten opzichte van de hoofdontsluiting aan de Sportlaan, zodat zowel bewoners als inzameldiensten eenvoudig toegang hebben.

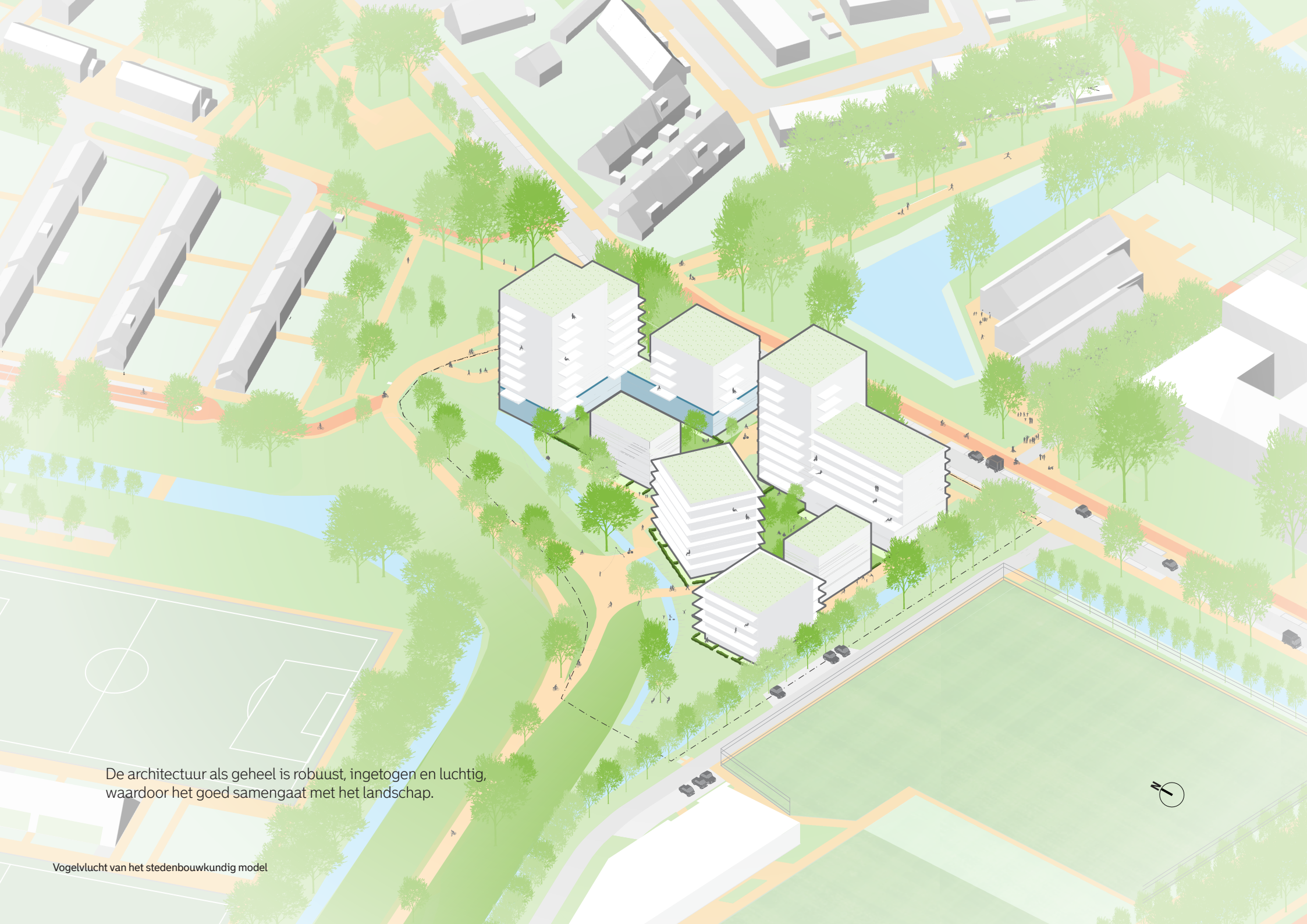


4. Beeldkwaliteit

4.1 Gebruik

4.2 Landschap en openbare ruimte

4.3 Architectuur



De architectuur als geheel is robuust, ingetogen en luchtig, waardoor het goed samengaat met het landschap.

Vogelvlucht van het stedenbouwkundig model



4.1 Gebruik

Als eerder genoemd is de insteek voor de ontwikkeling van Sportlaan West een wonen-plus programma, met een collectief karakter. De kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte moet de drager worden van de beoogde woonkwaliteit met ruimte en aandacht voor samenleven. De groenkwaliteit, zoals beschreven, is de drager.

Door op waardevolle en strategische plekken vanuit de context en routing activators te plaatsen, gericht op het ondersteunen en stimuleren van (collectief) gebruik van de buitenruimte, worden plekken gedefinieerd die de gebruikskwaliteit versterken en waar mensen elkaar vanzelf ontmoeten en het dagelijks leven zich buiten afspeelt.

Denk aan een groene beweegroute waarlangs natuurlijke speelplekken en een drinkwaterpunt liggen, een gemeenschappelijke boeken-/deelkast die uitdaagt tot ruilen en lezen, en zitbankjes onder bomen waar burens een praatje maken. Met een gezamenlijke tuinkas, moestuin, fruitbomen en een composthoop krijgt het gebied een eigen karakter en wordt het dagelijks leven letterlijk gevoed door de openbare ruimte.

De begane grond van de gebouwen heeft een net wat ruimere entree, optimaal aangesloten op de buitenruimte, waar bewoners activiteiten of evenementjes kunnen organiseren, en waar plek is voor de gedeelde fietsenstalling en mogelijk ook een wasruimte en meer. Deze collectieve voorzieningen zijn bedoeld als 'verlengstuk' van je appartement, wat de kwaliteit van leven ondersteunt en waar je makkelijk met je burens in contact komt.



Boomgaard voor natuur en ontspanning



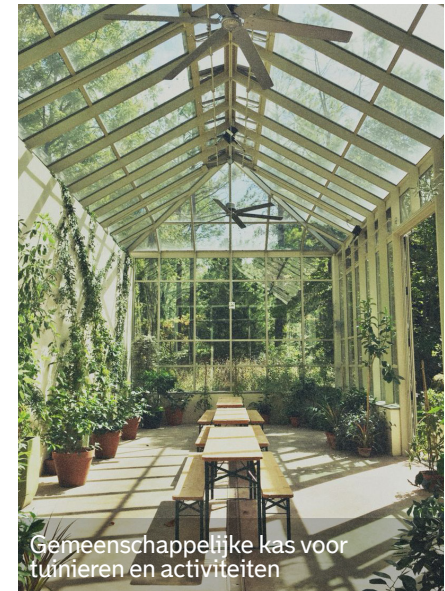
Lange picknicktafel als plek voor ontmoeting, samen eten en buurtactiviteiten



Moestuin als landschappelijk element



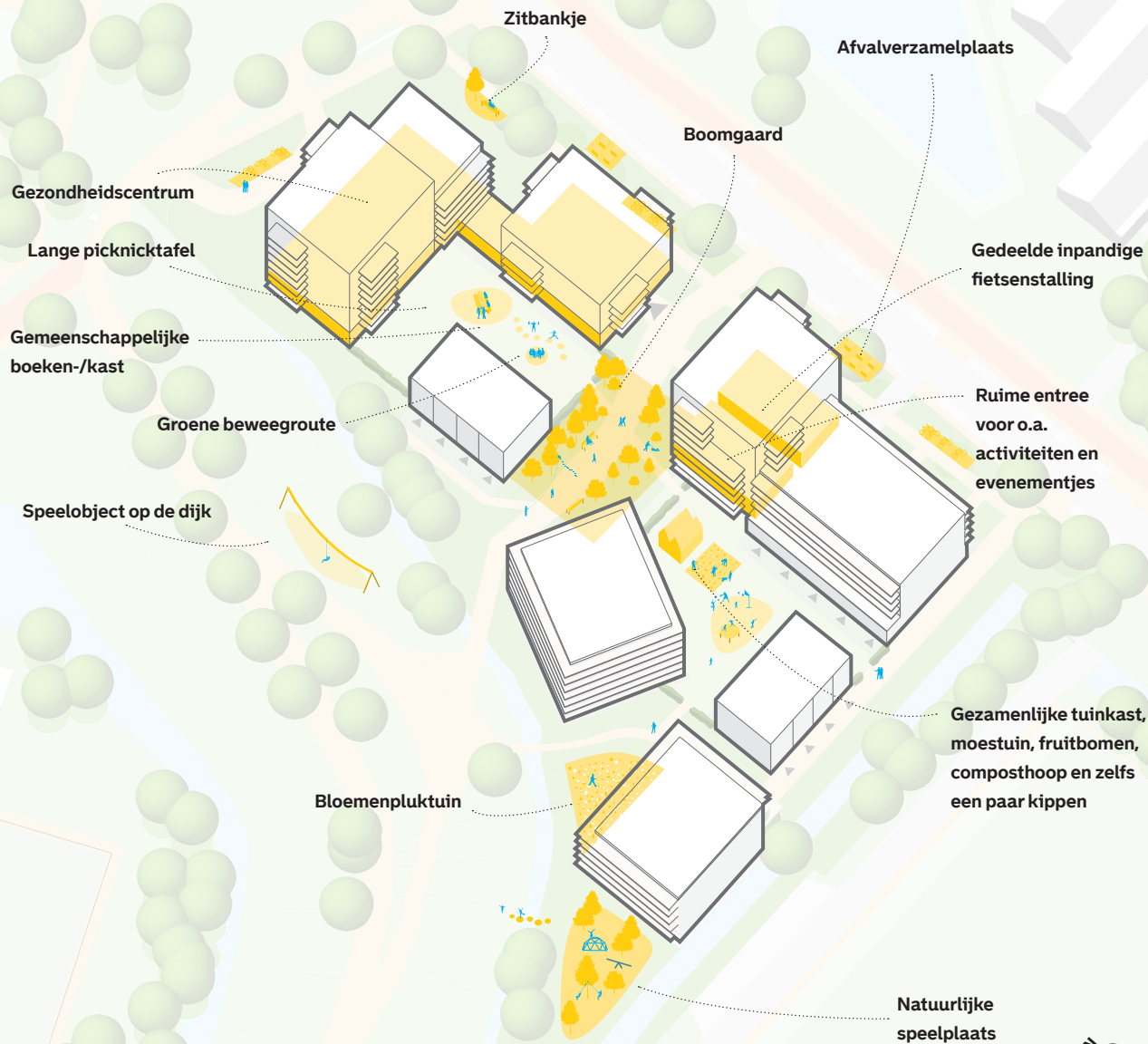
Entrtees met dubbele functie voor collectief gebruik



Gemeenschappelijke kas voor tuinieren en activiteiten

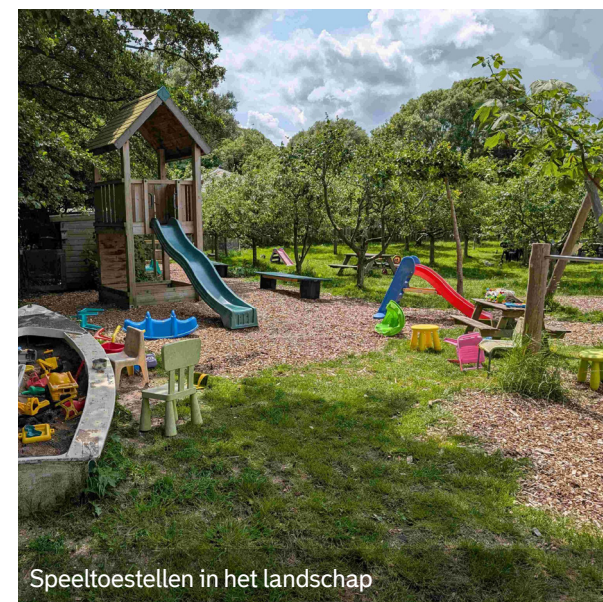
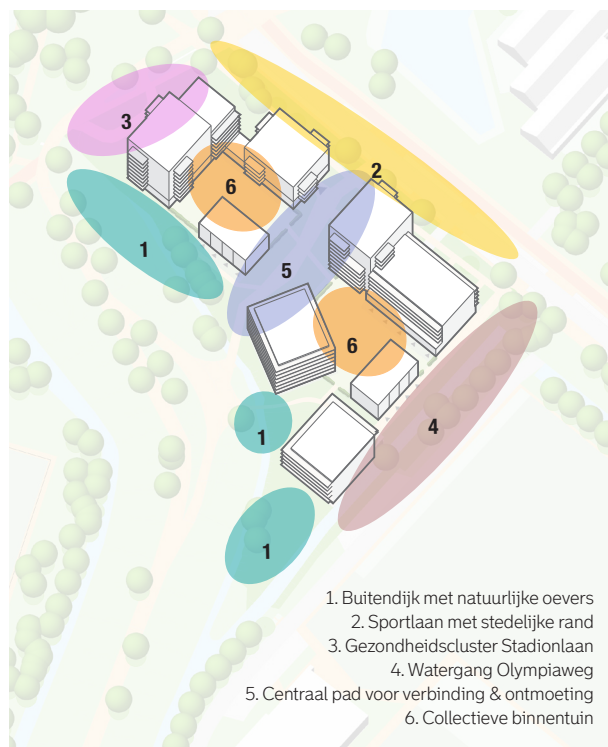
Activators openbare ruimte

- De community-sfeer en het samen wonen en leven worden versterkt door een doordachte landschapsinrichting, een zorgvuldig vormgegeven zonering en vloeiende overgangen tussen openbaar en privé.
- De ontsluiting van de woningen en de parkeergarage is zorgvuldig ingepast en stimuleert ontmoeting en het gebruik van de collectieve tuin.
- De programmatische invulling van het landschap en de architectonische uitwerking zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en vormen samen de identiteit van de plek.
- Collectieve voorzieningen en architectonische ingrepen worden ingezet als activators van de buitenruimte. De ruimtelijke vormgeving ondersteunt het gebruik en beoogde atmosfeer, en vertaalt zich in ontwerpingsrepen op zowel gebouwniveau als landschappelijk niveau.
- Het gezondheidscentrum vormt een voorziening op wijkniveau en is goed herkenbaar en zichtbaar door de ligging aan de kop van projectgebied, op de hoek van de Stadionlaan en deels de Sportlaan. Het centrum beslaat twee lagen op de begane grond en heeft een zorgvuldige, stedelijke en landschappelijke inpassing. Verkenning maximaliseren waarde voor de bredere omgeving en community.
- Microvoorzieningen voor de bewoners, zoals de fietsenstalling, worden geïntegreerd in de plint en zijn transparant en zichtbaar vanuit de omgeving, waardoor ze bijdragen aan levendigheid, sociale controle en een verzorgde uitstraling van de openbare ruimte.



Woonmilieu & sfeer

- Plekken en functies in het dijklandschap creëren een buurt die collectief gebruik mogelijk maakt. De omgeving voelt informeel en uitnodigend, en stimuleert gebruik van de openbare tuin doordat voortuinen, voordeuren en terrassen direct aan het openbare gebied grenzen.
- De inrichting en functies binnen het landschap zijn ondersteunend aan deze ontspannen, natuurlijke sfeer.
- De architectonische uitwerking versterkt de woonsfeer van Sportlaan West. Gebouw-specifieke elementen zoals balkons, galerijen, de losse opzet, opengewerkte bouwblokken en de oriëntatie van de bebouwing dragen samen bij aan de open, groene en ontspannen sfeer die er heerst.





Entrees aan wandelpaden voor ontmoeting van burens



Trappen & galerijen voor ontmoeting en gebruik



Encroachmentzone grenzend aan openbaar gebied



Wandelpaden tussen de gebouwen

Ontsluiting & routing

- Loop- en wandelpaden doorkruisen het gebied van de Buitendijk tot aan de Sportlaan en leggen verbindingen met de omliggende buurten. Deze paden zijn onderdeel van het dagelijks leven in de wijk, stimuleren ontmoeting en maken het gebied prettig en vanzelfsprekend toegankelijk voor langzaam verkeer.
- De entrees van de woningen bevinden zich aan de verschillende randen van het woongebied en dragen bij aan de levendigheid en ontmoeting tussen bewoners.
- Bijzondere aandacht gaat uit naar de encroachmentzones, voordeuren, voortuinen en terrassen die direct grenzen aan het landschap. Deze worden niet omkaderd door hekken of muren, maar wel duidelijk herkenbaar gemaakt als overgangszone tussen openbaar en privé.
- Er zijn diverse typen entrees, afgestemd op de gebouwtypologie, die allemaal zijn vormgegeven op menselijke schaal.
- De entrees zijn herkenbaar en zorgvuldig vormgegeven (niet dubbelhoog).
- Externe routing via stijpunten en galerijen versterkt de expressie van het gebouw en de interactie met de omgeving als een verbindend element. Het gebruik van de trap wordt aangemoedigd en voordeuren zijn zichtbaar op de verdiepingen.



4.2 Landschap en openbare ruimte

Ontspannen karakter & gemeenschapsvorming

Het rondom Sportlaan West gelegen landschap heeft een ontspannen, parkachtig karakter. Ruime maatvoering, volwassen bomen en brede weelderige grasbermen langs de dijk bepalen de groene beleving en zorgen voor een bijzondere uitstraling. De woonblokken zijn op een vanzelfsprekende manier ingebed, waardoor architectuur en landschap elkaar versterken. Het gebouw en de community zijn zorgvuldig geworteld in de omgeving met groen dat naadloos aansluit op de buurt. Eigenaarschap en activiteit worden gestimuleerd en biodiversiteit wordt bevordert.

De beleving van het landschap varieert sterk: dicht begroeid en beschermt langs de Sportlaan, open en laaggroen langs de Stadionlaan, zacht glooiend langs de Buitendijk en gekenmerkt door hoog opgaande bomen richting het trainingsveld van Feyenoord. Deze variatie zorgt voor herkenbare sferen en oriëntatie binnen het gebied.

Een royale oost-westverbinding verbindt de Sportlaan met de Buitendijk en vormt de ruggengraat van het plan. Deze route verbindt de twee hoven en biedt een nieuwe, landschappelijke schakel tussen wijk, water en dijk. De route nodigt uit tot bewegen, ontmoeten en samen gebruik — voor bewoners van Sportlaan West en voor omwonenden uit de bredere wijk.

Het landschap vervult een belangrijke sociale rol. De aanwezigheid van collectieve plekken — zoals een boomgaard, kruidentuin of gedeelde moestuin — maakt het groen niet alleen beleefbaar, maar ook deelbaar. Het gezamenlijk beheer hiervan verbindt bewoners: jong en oud, nieuwkomers en oudgedienden, actieve bewoners en toevallige passanten. Zo wordt het landschap de drager van gemeenschapsvorming en collectief eigenaarschap.



Ingrediënten voor het landschap:

- Het landschap vormt de drager van de openbare ruimte en verbindt de verschillende bouwvelden, collectieve hoven en privéruimtes tot één samenhangend geheel.
- Variatie in sferen – van open en parkachtig tot beschermt en intiem – versterkt de leesbaarheid van het plan en biedt ruimte aan uiteenlopende vormen van gebruik.
- De oost-westverbinding fungeert als landschapelijke as en ontmoetingsplek, met zitplekken, zichtlijnen en informele randen die uitnodigen tot verblijf.
- Beplanting is inheems, robuust en seizoensrijk: het ondersteunt biodiversiteit, draagt bij aan klimaatadaptatie en zorgt voor continuïteit tussen openbaar en collectief groen.
- Het landschap wordt geactiveerd door plekken voor gezamenlijk gebruik (kleinfruit, kruiden, waterpunt, buurtbank), waarmee sociale interactie vanzelf ontstaat.



0 10 20 50 m

Openbare tuinen

Het ontspannen karakter van het aanwezige landschap wordt doorgezet in de tuinen rondom de woonblokken. Hoewel de inrichting per zijde varieert, blijven de principes van openheid, collectief gebruik en groene continuïteit overal leidend. Er heerst een ontspannen sfeer die uitnodigt tot verblijf en gebruik voor de omliggende wijken.

De woongebouwen en buitenruimtes zijn zodanig gepositioneerd dat zij zicht en oriëntatie bieden op het landschap. Aan de Sportlaan sluit het plan aan op de meer stedelijke rand; richting de dijk wordt de sfeer opener, natuurlijker en landschappelijker. Zo vormt het plan een geleidelijke overgang tussen stad en dijklandschap.



Ontspannen karakter & inrichting voor gebruik



Voorzieningen als landschappelijke elementen



Landschap raakt direct aan de bebouwing en zorgt voor beschutting



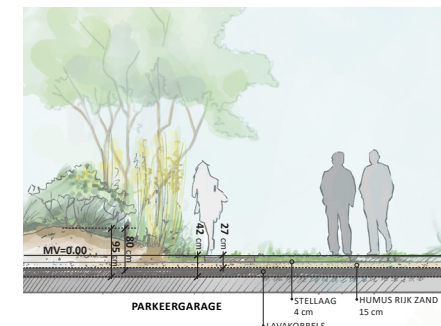
Beplanting sluit aan bij het aanwezige dijkmilieu en houdt rekening met onderliggende parkeergarage



Verschillende typen verlichting voor sociale veiligheid en sfeer

Landschappelijke principes:

- Aansluiting van bebouwing op het landschap: Architectuur en landschap gaan samen. De bebouwing staat direct in het landschap. Voordeuren en collectieve functies en entrees zijn zichtbaar in het landschap en versterken het gedeelde gebruik. De overgangszone tussen gevel en landschap – de encroachment zone – vormt een zachte buffer tussen privé en publiek.
- Toegankelijkheid: De openbare tuin is publiek toegankelijk.
- Inrichting: Voorzieningen voor de buurt en de bewoners wisselen elkaar af en worden opgenomen in het landschap. Speelplekken en andere verblijfsplekken zijn van natuurlijke aard.
- Materialisatie: Materialisatie wordt gerelateerd aan de specifieke zijde van het plan. De Sportlaan heeft een stedelijke karakter en zoekt aansluiting op de Rotterdamse stijl. De andere zijdes van het plan hebben een informele aard met aandacht voor circulariteit en waterdoorlatende verharding die ook geschikt is voor spelen en fietsende kinderen. Er wordt onderscheid gemaakt in hoofdpaden en subpaden/ olifantepaden. Dit wordt zichtbaar gemaakt in breedte van het pad en in het materiaal.
- Beplanting: Fruitstruiken, meerstammige fruitbomen en kruiden & bloemenvelden benadrukken het gedeelde karakter en stimuleren gemeenschappelijk beheer. De beplanting is divers en sluit aan bij het aanwezige dijkmilieu en is biodivers.
- Verlichting: De verlichting is functioneel en voldoende voor een veilig gevoel. Tegelijkertijd is het licht diffuus en sfeervol, waardoor rust en geborgenheid behouden blijven.



Collectieve binnentuinen

De gemeenschappelijke hoven vormen het hart van de woonclusters en de overgang tussen landschap en woning. Ze zijn ontworpen als gedeelde tuinen waar ontmoeten, spelen en ontspannen samenkomen. De sfeer is informeel, groen en huiselijk.

Meanderende paden van waterdoorlatende verharding verbinden de entrees en terrassen. De hoven zijn toegankelijk, maar niet anoniem — bewoners voelen zich betrokken doordat de woningen grenzen aan het collectieve groen. Lage hagen, glooiende beplanting en afwezigheid van complete afbakening door muren of schuttingen zorgen voor openheid en sociale controle: eyes on the green.





Hoge en lage beplanting wisselen elkaar af



Paden, voorzieningen en beplanting wisselen elkaar af



Subtiële verlichting voor een intieme sfeer



Begroeide afscherming van de collectieve binnentuin

Landschappelijke principes

- **Begrenzing van de collectieve binnentuin:** De collectieve tuin is alleen toegankelijk voor bewoners. De begrenzing tussen de openbare tuin en de collectieve binnentuin is niet hard en/of volledig besloten, maakt geen onderdeel uit van de bebouwing, maar groen en van materialen die de informele look en feel van het landschap immiteren.
- **Toegankelijkheid:** De collectieve binnentuin is afsluitbaar.
- **Erfafscheiding tussen woning en collectief:** Lage beplanting en subtiële hoogteverschillen markeren de overgang tussen privé en collectief.
- **Inrichting:** Centraal gelegen plekken bieden ruimte voor gemeenschappelijke activiteiten zoals samen eten, tuinieren of spelen. Paden en entrees zijn zodanig ontworpen dat het hof herkenbaar is als collectieve ruimte, maar een zekere beslotenheid behoudt.
- **Materialisatie:** Natuurlijke, waterdoorlatende materialen (zoals padvast en halfverharding) dragen bij aan infiltratie en een robuuste, duurzame uitstraling.
- **Beplanting:** De beplanting biedt beschutting, heeft een informeel karakter, voelt licht, hoge en lage beplanting wisselen elkaar af en is geschikt voor beplanting op een parkeerdek.
- **Verlichting:** Rustige, lage verlichting (bolderarmaturen) creëert veiligheid zonder de intieme sfeer te verstoren.

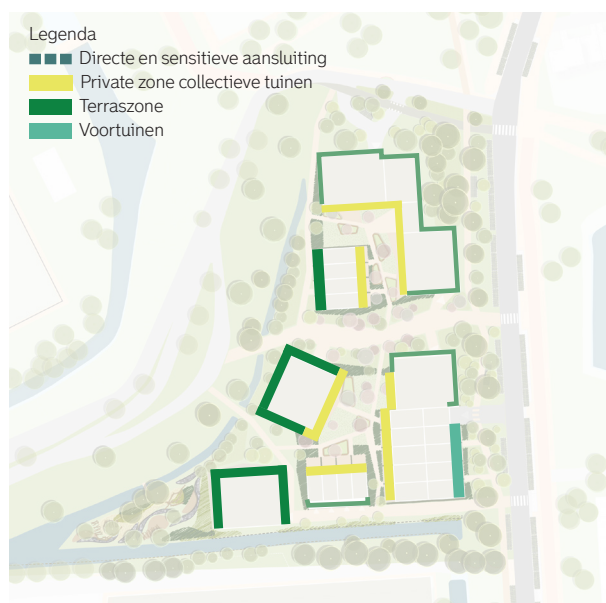
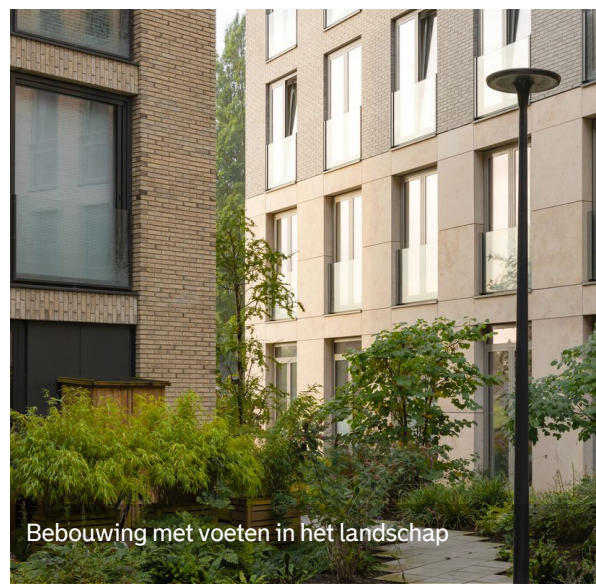


Encroachmentzones en voortuinen

De overgang van openbaar naar privé kent meerdere schakels. Via het omliggende landschap of de collectieve hoven wordt een geleidelijke overgang gemaakt naar de private tuinen en entrees.

De encroachmentzones aan de gevels en terrassen vormen kleine uitbreidingen van de woning in het openbare en collectieve domein. Ze kunnen groen ingericht worden met losse beplanting, pergola's of een zitplek, waardoor bewoners de ruimte kunnen toe-eigenen zonder deze af te screenen.

Langs de Sportlaan liggen voortuinen met een open karakter. Hier draagt een lichte beplanting, gecombineerd met waterdoorlatende verharding en individuele invulling, bij aan een levendig straatbeeld. De voortuinen activeren het straatprofiel en stimuleren contact tussen bewoners en voorbijgangers.





Geclusterde ondergrondse containers



Fietsenstalling op een strook met leunhekken

Voorzieningen

- Voorzieningen worden integraal en zorgvuldig ingepast.
- Fietsen staan aan de buitenranden in stroken met leunhekken.
- Inpandige stallingen liggen op maaiveldniveau, transparant in de plint en zichtbaar vanaf de straat.
- Afvalinzameling vindt plaats via geclusterde ondergrondse containers langs de Sportlaan.
- Alle voorzieningen zijn goed bereikbaar en dragen bij aan een ordelijk, veilig en leefbaar straatbeeld.



Bijdragen aan biodiversiteit



Verblijfplaats Steenmarter



Biodiversiteit en ecologie

Natuurbeleving vormt een essentieel onderdeel van het woonmilieu in Sportlaan West. Ecologische principes zijn vanaf het begin geïntegreerd in ontwerp en materialisatie: In gevels en daken zijn nestkasten en dagverblijven geïntegreerd voor vogels en vleermuizen.

- In gevels en daken zijn nestvoorzieningen opgenomen voor vogels en vleermuizen.
- De beplanting is rijk aan bloei, vruchten en variatie, wat zorgt voor een biodivers ecosysteem.
- Aan de randen en bij het schiereiland ontstaan schuilplekken voor kleine fauna, zoals de steenmarter.
- Regenwater infiltreert lokaal in het groen, waarmee het plan bijdraagt aan klimaatadaptatie en verkoeling.

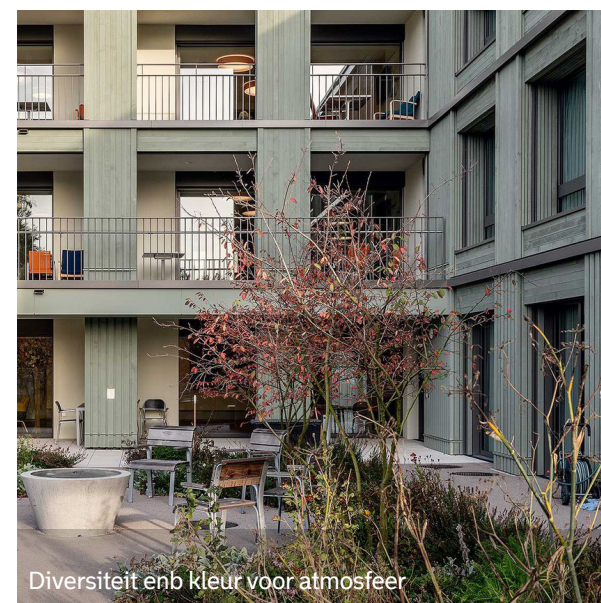
4.3 Architectuur

Diversiteit & samenhang

De architectonische vormgeving bouwt voort op de hiervoor beschreven identiteit en gebruik en principes voor de stedenbouwkundige inpassing; vooral het reageren op de vijf randen van het projectgebied. Het zet enerzijds in op de ondersteuning van het stedenbouwkundig ensemble in zijn omgeving en anderzijds de ontwikkeling met een menselijke schaal en optimale gebruikskwaliteit.

Concreet, een meer stedelijke massa en architectonische uitdrukking aan de Sportlaan en de Stadionlaan en een kleinere schaal en uitdrukking aan de Buitendijk en Olympiaweg. Dit wordt ondersteund en verrijkt door een aantal typologieën die elk een eigen logica en uitdrukking hebben, maar tegelijkertijd door materiaalgebruik en kleurtoon een geheel vormen – zo ontstaat diversiteit in samenhang.

Specials zoals balkons, entrees, veranda's, galerijen en andere accenten geven als 'tussenschaal' verdere verrijking en creëren diversiteit. De overkoepelende materialisatie maakt van het plan een geheel. Specifieke accenten in bouwmassa en taal dragen bij aan de natuurlijke atmosfeer van het projectgebied.



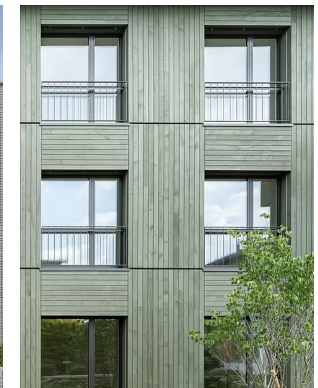
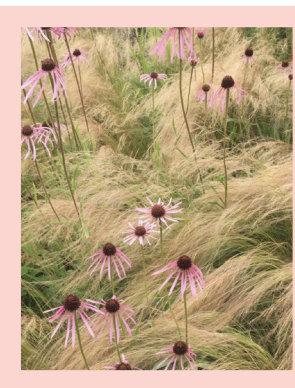
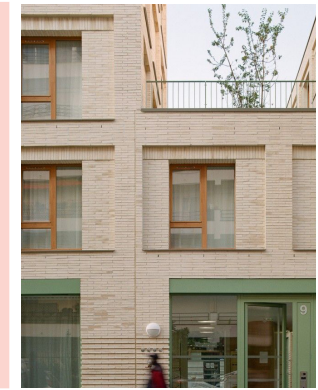
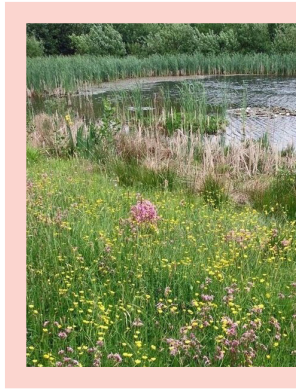
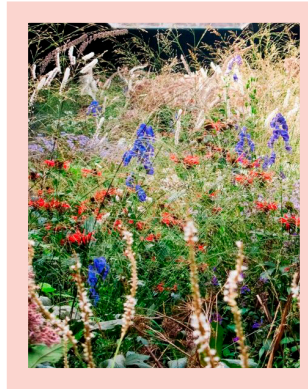


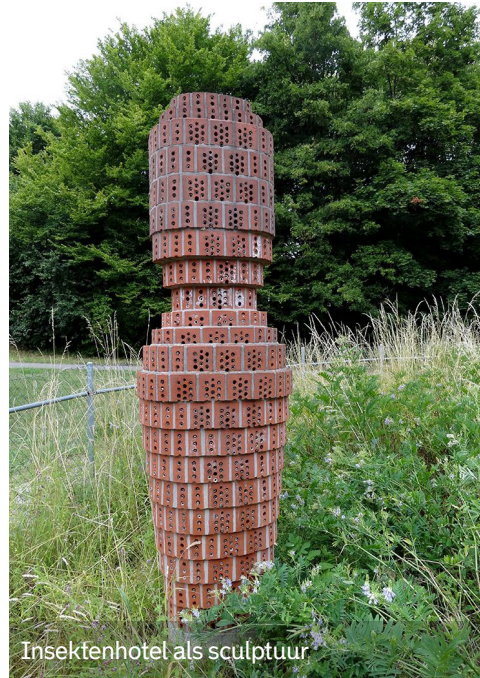
Architectonische vormgeving

- Het stedenbouwkundig model is ontworpen als samenhangende ensemble: een geheel van verschillende gebouwen die samen één herkenbare eenheid vormen. Binnen die eenheid is variatie in architectuur en detaillering wenselijk voor de gewenste differentiatie en verrijking.
- De gevels zijn met zorg vormgegeven, met oog voor dieptewerking, textuur en verfijnde detaillering, passend bij de schaal van de gebruiker. Terugliggende vlakken, penanten, reliëfs en overstekken zorgen voor een gelaagd gevelbeeld en tactiliteit, wat bijdraagt aan de identiteit en kwaliteit van het straatbeeld en beleving.
- Alle zijden van de gebouwen zijn volwaardige gevels. Iedere gevel die grenst aan de openbare ruimte heeft een verzorgde, herkenbare uitstraling, met consistentie in ritme, materialisering en detaillering.

Materialisatie & kleurgebruik

- De gevels worden uitgevoerd in pure en duurzaam verouderende materialen van hoogwaardige kwaliteit en uitstraling. De verschillende typologieën vragen om een onderscheid in toepassing van materiaal en architectonische detail.
- Het kleurenpalet voor de gevels is in aansluiting op het landschap. De hoofdtönen zijn licht / zacht zodat het landschap op de voorgrond blijft staan. De contrasten in materiaal en kleurgebruik zijn voldoende voor leesbaarheid van de verschillende volumes, maar subtiel, ter ondersteuning van de diversiteit en samenhang in steek.
- Voor de 'tweede laag' zoals balkons, galerijen, plinten en entrees mogen andere kleuren gebruikt worden, ter verrijking en voor het geven van accenten, maar nooit schreeuwerig of modieus.





Waterbuffering & natuurinclusief bouwen

- Natuurinclusiviteit vormt een integraal onderdeel van het plan. Nestgelegenheden en voorzieningen voor waterbuffering worden zorgvuldig ingepast in het gevelbeeld en de buitenruimte en toegepast waar dat mogelijk is.
- De beplanting draagt bij aan de biodiversiteit van de omgeving.
- In het landschap gaat er specifieke aandacht uit naar plek voor de steenmarter.

Daken & techniek

- Daken worden doordacht vormgegeven en krijgen, waar mogelijk, een multifunctioneel karakter. Denk aan combinaties van energieopwekking, groenvoorziening en waterberging en waar relevant en mogelijk verblijfsruimte.
- Alle technische voorzieningen worden volledig geïntegreerd in het totaalontwerp en zijn aan het zicht onttrokken. Technische installaties krijgen een discrete vormgeving en worden opgenomen in de architectuur. Elementen zoals trafohuisjes en technische ruimten voor bijvoorbeeld WKO-installaties worden ingepast in de gebouwen, met minimale impact op plinten (en waar benodigd op strategische, minimaal zichtbare plekken geplaatst). Technische installaties op het dak worden geclusterd en ondergebracht in een bescheiden opbouw die qua vorm en materiaal aansluit bij de architectuur van het gebouw en niet zichtbaar is vanaf de straat. Valbeveiliging wordt van meet af aan meegenomen in het ontwerp.
- Hemelwaterafvoeren worden zorgvuldig opgenomen in volume en gevelontwerp en verstoren het gevelbeeld niet.



Typologieën - Urban villa

De Urban Villa's zijn compacte alzijdige appartementengebouwtjes met rondom balkons vormgegeven als een lichtvoetige constructie die tevens wordt ingezet als zonwering. Vanwege de compacte maat staan de volumes direct in het landschap, zonder aanvullende overgang in landschapselementen, en wordt geen onderscheid gemaakt in plint en bovenverdiepingen. De hoofdentree wordt duidelijk gemarkeerd en vormgegeven om ruimte te bieden voor ontmoeting. De woningen op de begane grond worden ontsloten via de gemeenschappelijke entree. Er grenzen uitsluitend woonvertrekken aan de gevel, ook op het maaiveld.

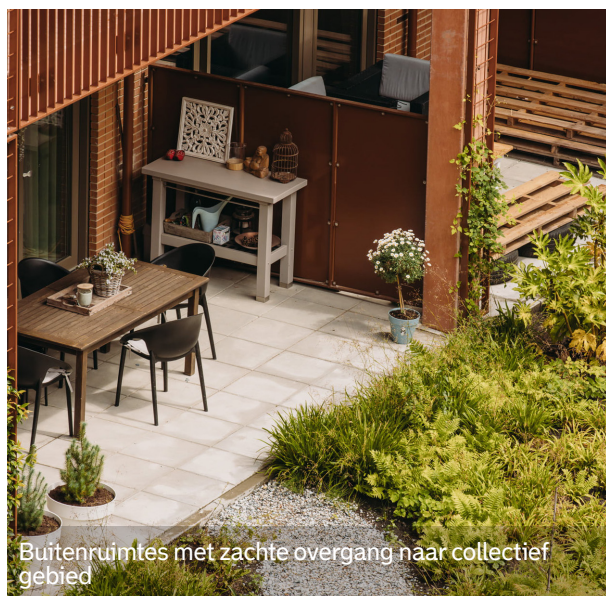




Uitnodigende en herkenbare entree



Aansluiting maaiveld en vormgeving overgangen



Buitenruimtes met zachte overgang naar collectief gebied

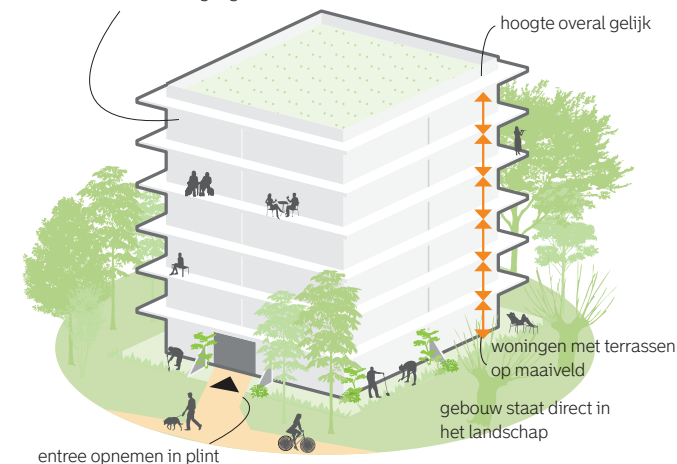


Diepte in de gevel voor geborgenheid

Architectonische principes:

- Aansluiting maaiveld: De bebouwing staat direct in het landschap, zonder aanvullende tussenschakel in het platte vlak. De overgang wordt begeleidt door een subtiel hoogteverschil tussen maaiveld en het terras.
- Plint: De plint heeft eenzelfde verdiepingshoogte als de andere verdiepingen om samenhang in het volume te houden. Het hoogteverschil tussen gebouw en landschap mag worden getoond. Het landschap rondom is vlak.
- Entree: De collectieve entrees zijn duidelijk herkenbaar en uitnodigend vormgegeven. Deze entrees zijn een uitzondering op de gevelritmiek, en vormgegeven met meer transparantie en bijvoorbeeld een materiaalaccent, een luifel of een iets verdiepte gevel.
- Buitenruimte: Doorgaande balkons zonder privacy schermen. De balustrades van de balkons worden als accent ontworpen en hebben een open constructie om de relatie met het landschap te versterken.
- Gevel: De gevel heeft een leesbaar raster als basis. De rondgaande balkons zijn als een tweede huid ontworpen als overgang tussen openbaar/collectief en privé en privacy borgt.

rondgaande balkons, als tweede huid overgangszone



Typologie - Appartementenblokje

Het appartementenblokje is onderdeel van de meer stedelijke wand aan de Sportlaan. Op de begane grond bevinden zich rug en rug maisonnettes waar het wonen op het maaiveld duidelijk zichtbaar wordt middels voordeuren en voortuinen. Op de verdiepingen bevinden zich appartementen die worden ontsloten middels een leefgalerij aan de straatzijde en buitenruimtes grenzend aan de collectieve tuin. Het gebouw heeft een kloeke uitstraling. Elementen zoals de galerij, raamopeningen en balkons zijn expressief en zorgen voor differentiatie binnen het geheel.



Leefgalerijen aan het binnengebied met daaronder maisonnettes



Robuuste en kloeke architectuur met accenten



Kloeke bebouwing met een stedelijke uitstraling



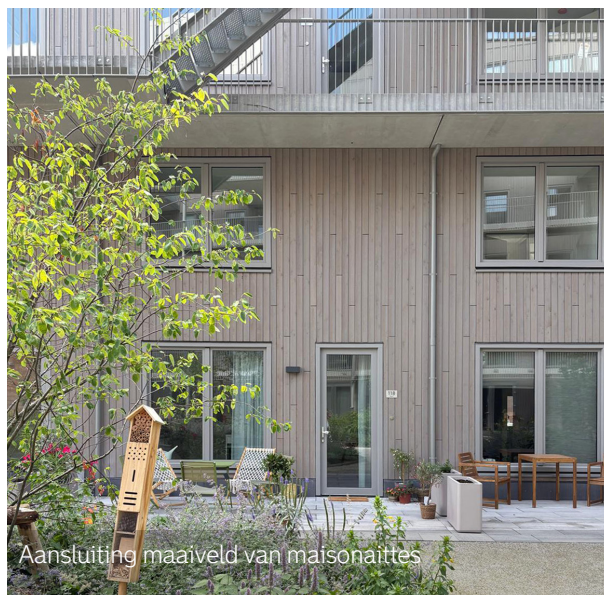
Doorlopende balkons aan de collectieve tuin



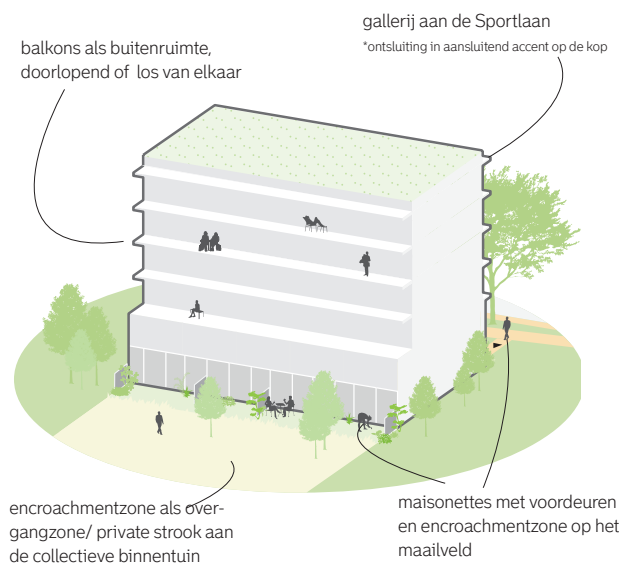
Zichtbare collectieve entree



Leefgalerijen voor eigenaarschap en ontmoeting



Aansluiting maaiveld van maisonnettes

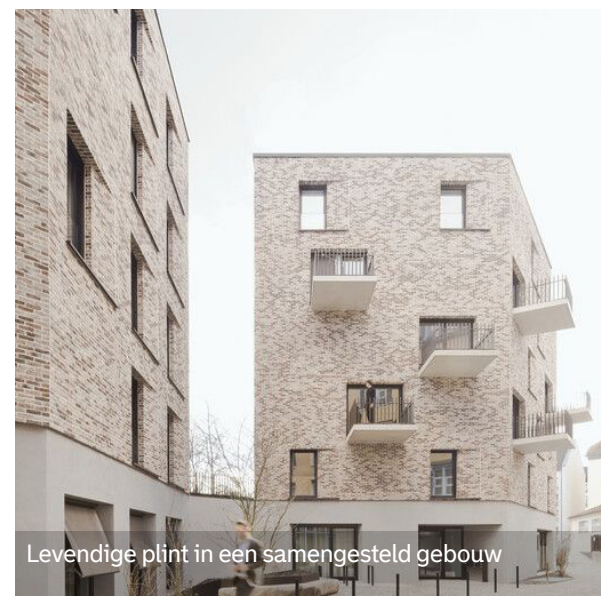


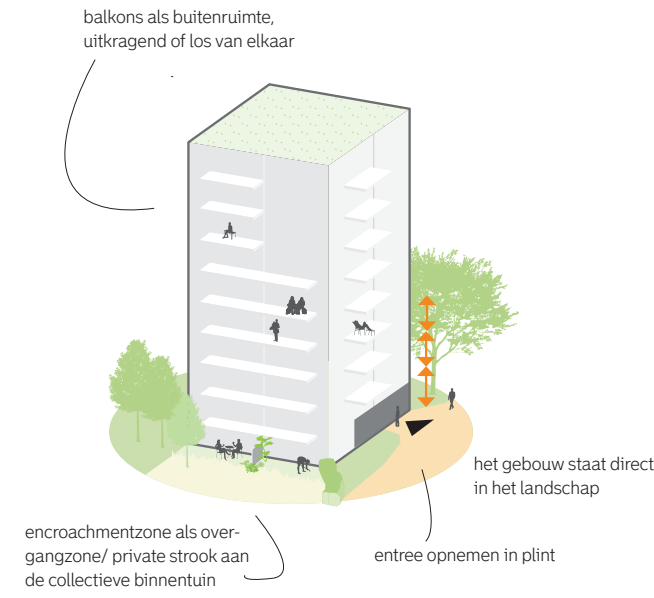
Architectonische principes:

- Aansluiting maaiveld: Voordeuren van de woningen op de begane grond grenzen aan een encroachmentzone die doet dienst als buitenruimte voor de bewoners die op de begane grond wonen en overgangzone van straat naar woning.
- Plint: De verdeling van grondgebonden maisonnettes met daarboven appartementen die worden ontsloten middels een leefgalerij is duidelijk leesbaar. Er wordt geen onderscheid gemaakt in hoofd materiaal.
- Entree: De voordeuren zijn goed zichtbaar en worden voorzien van architectonische elementen zoals diepe neggen, gevelbankjes, of mee ontworpen plantenbakken en activeren en stimuleren het gebruik van de voortuin aan de straat.
- De collectieve entree van de appartementen op de verdiepingen bevindt zich in aansluitend blok en is duidelijk herkenbaar vormgegeven.
- Buitenruimte: Geborgenheid van de encroachmentzone op de begane grond wordt gecreëerd door de groenstrook met voldoende massa die voorlangs loopt. De encroachmentzone is geen private voortuin, maar wel een zone die uitnodigt tot gebruik.
- De galerijen zijn bewust breder ontworpen en functioneren als leefruimte. Ze faciliteren eigenaarschap en stimuleren laagdrempelige ontmoeting tussen bewoners, waarmee ze bijdragen aan een sociaal en toegankelijk woonmilieu. Tevens bieden balkons extra privé buitenruimte
- Entree parkeergarage: wordt in pandig opgelost en duidelijk gemarkeerd voor een veilig gebruik.
- Inpandige fietsenstallingen op maaiveld worden zorgvuldig en transparant ingepast in de plint, met zicht vanaf de straat en bij voorkeur gekoppeld aan entrees. Daarbij kan een doorzicht naar de binnentuin zorgen voor extra licht en voorkomt gesloten gevelvlakken.
- Gevel: De kloeke gevel is onderdeel van een subtiel leesbaar raster waarbinnen variatie mogelijk is. Dieptewerking met voldoende profilering van gevel- en raamvlak en een rijke detaillering dragen bij aan de menselijke schaal en de ruimtelijke kwaliteit van het plan.

Typologie - Accenten / kop

De accenten zijn onderdeel van de stedelijke kant. Door hun hoogte en compacte vorm ontstaan er bijzondere plekken in het projectplan. Op de kop van het plan wordt het gezondheidscentrum gemarkeerd. De andere twee accenten markeren de groene verbinding tussen de Buitendijk en de Sportlaan.





Architectonische principes:

- Aansluiting maaiveld: De accenten sluiten direct aan op het landschap en dragen bij aan het stedelijke karakter van het plan. Incidentele openingen zoals entrees vragen op extra aandacht. De gevel heeft geen hoge borstwering om maximale transparantie en contact te waarborgen.
- Plint: De plint is voldoende transparant en levendig waardoor binnen en buiten worden verbonden. Het gezondheidscentrum is duidelijk zichtbaar en leesbaar middels architectonische vormgeving en ritmiek. Er wordt geen contrasterende knip gemaakt in materiaal tussen de plint en bovenverdiepingen. Aansluiting op de openbare ruimte en het landschap worden met zorg vormgegeven. Elementen zoals gevelbankjes, neggen en balkons dragen bij aan de levendigheid van de gevel en de plint en bevorderen dubbelgebruik en ontmoeting (sociale veiligheid van de straat)
- Entree: De collectieve entrees zijn duidelijk zichtbaar en transparant, zijn een uitzondering in de gevelritmiek. Ze zijn duidelijk vormgegeven met bijvoorbeeld materiaalaccent, luifel of iets verdiept.
- Buitenruimte: De balkons dragen volledig of gedeeltelijk uit en volgen het ritme van de gevel. Te onderzoeken valt of verspringende balkons een gewenst beeld leveren. De vormgeving en materialisatie zoekt aansluiting op het kleurenpallet.
- Materialisering: Vanwege de opengewerkte aard van de bouwblokken wordt er geen ander materiaal toegepast aan de binnenzijde van de bouwblokken.
- Gevel: Kloeke gebouwtjes met een duidelijk raster. Aandacht voor architectonisch detail zoals diepte -en neggeafwerking en expressieve uitkragingen van de balkons creëren verbijzondering waardoor het gebouw een accent wordt in het plan.

Typologie - Rijwoningen

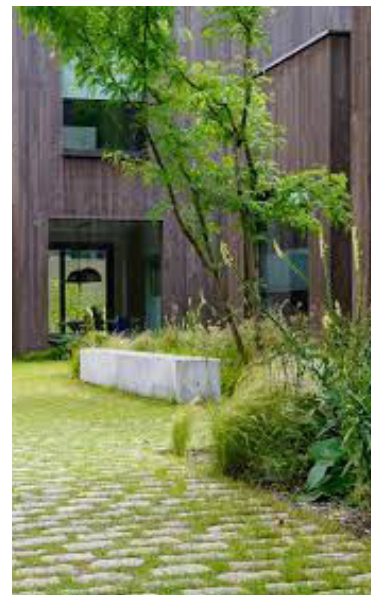
De rijtjeswoningen zijn onderdeel van de kleine korrel aan de Buitendijk, zijn monolieten en bieden geborgenheid. Hier wordt het wonen aan het dijkmilieu zichtbaar. De twee rijen zijn onderdeel van de woonblokken. De voorgevel reageert op het landschap en de oriëntatie, de achtergevel zoekt aansluiting op de collectieve tuin. Indeling van de woning sluit aan op het landschap en maakt zicht op en gebruik hiervan mogelijk.



Entrees grenzend aan de binnenpaden



Kloeke bebouwing, eenduidig materiaal, differentiatie & expressie in de gevel



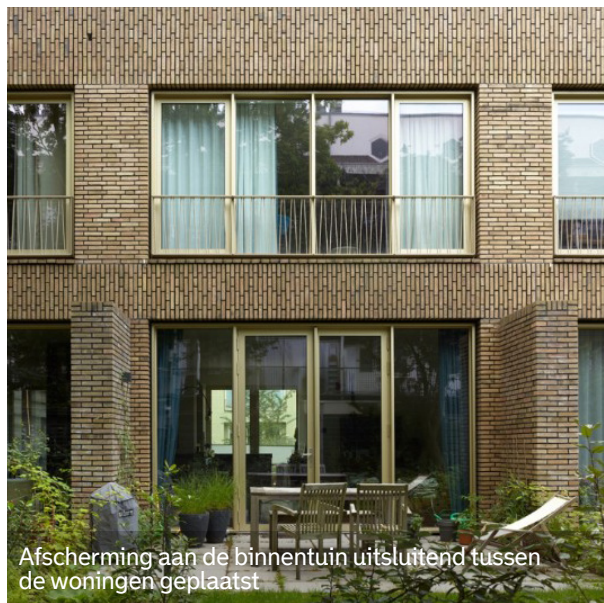
Gebouwen sluiten direct aan op het landschap



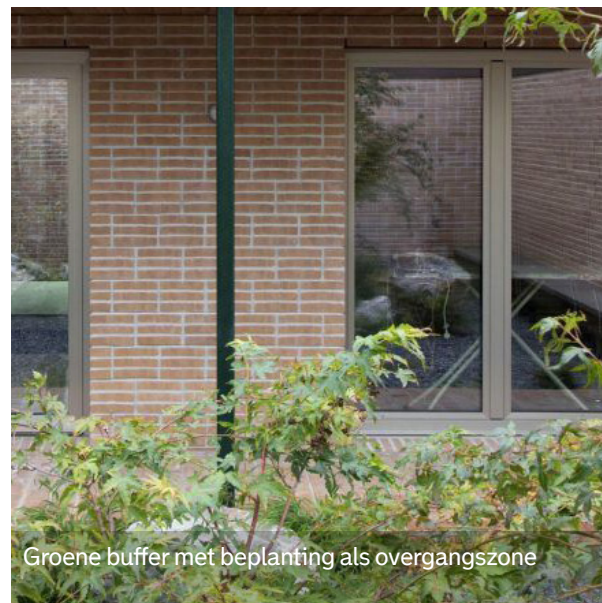
Verblijfsruimte in encroachment-zone



Ontspannen voorgevel met ruimte voor privaat gebruik



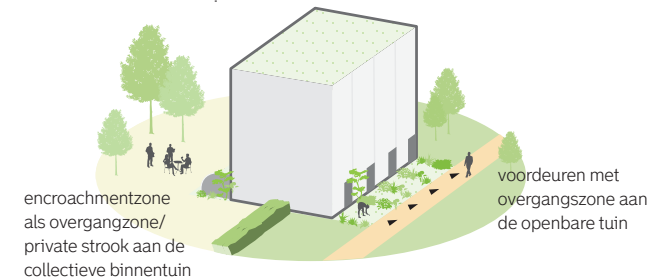
Afscherming aan de binnentuin uitsluitend tussen de woningen geplaatst



Groene buffer met beplanting als overgangzone

Architectonische principes:

- Aansluiting maaiveld: Voortuin & achtertuin zijn niet afgeschermd middels een hekwerk of muur. Een schutting met een maximale hoogte van 1.8 meter tussen de woningen aan de binnenkant van het bouwblok is wel toegestaan. Deze zijn zo vormgegeven dat ze onderdeel worden van de architectuur en het landschap. De inrichting van het landschap biedt privacy en draagt bij aan het gevoel van geborgenheid.
- Plint: De plint wordt gedefinieerd door de achterliggende functies die los van de entree uitsluitend bestaan uit woonvertrekken. Er wordt geen onderscheid gemaakt in materiaalgebruik t.p.v. de plint. Accenten middels grootte van de gevelopeningen, dieptewerking of reliëf zijn wel mogelijk.
- Entree: De voordeur is goed zichtbaar vanaf de straat. Brievenbussen en huisnummers worden mee ontworpen.
- Buitenruimte: De voortuin sluit direct aan op het landschap en dient tevens als overgangzone tussen de openbare tuin en de woning. De voortuin wordt niet afgebakend door hekwerken of muurtjes. Mee ontworpen plantenbakken zijn wel mogelijk. Ter plaatse van het binnengebied wordt de private strook vormgegeven als encroachmentzone grenzend aan de collectieve tuin.
- Gevel: De gevels zijn monolithisch ontworpen en de rijtjes staan stevig in het landschap. Er wordt extra aandacht besteed aan de overgangen en gevelopeningen in zowel materialisatie als vormgeving. Een neggespel geeft de gevel diepte en ritme. De hemelwaterafvoer is aan de voorzijde niet zichtbaar. Een mogelijke casco-zelfbouwontwikkeling zorgt voor differentiatie tussen de individuele woningen.



5. Mobiliteit

5.1 Bereikbaarheid

5.2 Parkeren

5.3 Duurzame mobiliteit

5.4 Bezorgservices en afvalophaaldiensten

Mobiliteit staat in dienst van een goede bereikbaarheid, een gezonde leefomgeving, energietransitie, kwaliteit openbare ruimte en de ruimtelijke verdichting. Het aantrekkelijk houden van Rotterdam voor diverse gebruikers van de stad is steeds belangrijker. Dit betekent dat we een juiste balans vinden tussen de modaliteiten. Er wordt in Rotterdam ingezet op nieuwe, schone vervoersmiddelen en ander reisgedrag.

5.1 Bereikbaarheid

De nieuwbouwlocatie is gelegen in Sportdorp. De locatie is met allerlei modaliteiten goed bereikbaar. Op iets meer dan 500m ligt de tramhalte Dwarsdijk. Hier kan je opstappen op de tram richting het centrum of Beverwaard. Op de randwegen rondom Sportdorp zijn meerdere bushaltes te vinden. In de toekomst zal ook station Rotterdam Stadion opgewaarderd worden naar een volwaardig station, naast het bestaande station Lombardijen. Deze stations zijn iets meer dan 1km weg, waardoor ze ook voor Sportdorp goed kunnen functioneren.

Binnen loop- en fietsafstand is winkelcentrum Keizerswaard te vinden, waar verschillende voorzieningen zijn die kunnen dienen voor de bewoners.

De wijk is ontsloten via de Sportlaan, welke aansluit op het grotere mobiliteitsnetwerk van Rotterdam. Hierdoor is de ontsluiting van de fiets en auto op hoog niveau en zijn verschillende belangrijke plekken in korte tijd bereikbaar.

5.2 Parkeren

De mobiliteitstransitie heeft ook consequenties voor het parkeerbeleid. Dit wordt verwoord in de Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2025. Deze beleidsregeling draagt bij aan de juiste balans tussen auto, fiets, voetganger en

openbaar vervoer. Verder zijn parkeernormen voor fietsen toegevoegd om het fietsgebruik te stimuleren. De groei van elektrische auto's wordt gestimuleerd door voldoende laadinfrastructuur, zowel in de openbare ruimte als bij parkeren op eigen terrein. De beleidsregeling parkeernormen is hier te vinden.

Zie: <https://concern.ir.rotterdam.nl/parkeereis>, een hulpmiddel voor het bepalen van de parkeereis voor de ontwikkeling.

In het kort:

- Parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Het parkeren is hierbij niet zichtbaar vanaf openbaar gebied.
- De locatie ligt in gebied 'C – Overig gebied
- Het aantal parkeerplekken wordt bepaald aan de hand van het aantal woningen en het type woningen.
- Reductie op de parkeernorm is mogelijk vanwege nabij gelegen openbaar vervoersmogelijkheden.
- Indien een ontwikkeling in extra fietsparkeerplaatsen voorziet op eigen terrein, kan de autoparkeereis met maximaal 10% worden verlaagd in de verhouding twee fietsparkeerplaatsen in plaats van één autoparkeerplaats. Deze extra fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein en zijn bedoeld voor lang parkeren.
- Het aanbieden van deelmobiliteit behoort ook tot de mogelijkheden om reductie op de parkeernorm te verkrijgen.
- Bewoners en gebruikers van ontwikkelingen waarvoor geheel of gedeeltelijk vrijstelling is verleend van de parkeereis, hebben ingevolge het Uitvoeringsbesluit parkeren in beginsel geen recht op een parkeervergunning op straat binnen het betaald parkeergebied.

De rol van onder andere de fiets wordt ter vervanging van de auto steeds belangrijker. Het faciliteren van de fietser in Rotterdam verdient om die reden de aandacht, zowel in de uitbreiding van fietspaden als ook in de fietsparkeerfaciliteiten.

De fietsparkeervraag van gebruikers (bewoners, werknemers, etc.) dient binnen de plangrenzen van de ontwikkeling te worden gefaciliteerd.

Dit geldt tevens voor de fietsparkeervraag voor bezoekers van de voorzieningen in de ontwikkeling, niet zijnde bewoners of werknemers. De initiatiefnemer bepaalt aan de hand van gebiedsindeling en de daar geldende parkeernormen de parkeereis per functie (gebruiksvloeroppervlak per wooneenheid en bruto vloeroppervlakte vloer niet-woonfuncties) voor het gehele programma.

In bijlage 1 van de beleidsregeling parkeernormen zijn de belangrijkste kwaliteitseisen opgenomen voor toegankelijkheid, inrichting en bruikbaarheid parkeergebied.

5.3 Duurzame mobiliteit

Bewoners, forenzen en bezoekers worden gestimuleerd gebruik te maken van duurzame vervoersmiddelen zoals (elektrische) fiets, OV en elektrische auto. Het autobezit (van 2e of 1e auto) kan overbodig gemaakt worden door het bieden van alternatieven in de vorm van deelauto's.

5.4 Bezorgservices en afvalophaaldiensten

Tegenwoordig worden steeds meer dingen aan huis geleverd en opgehaald. Dit is een dienst die steeds meer ruimte inneemt maar vaak wordt vergeten, wat kan zorgen voor overlast. Om deze overlast te voorkomen moeten er voorzieningen in de openbare ruimte worden getroffen om dit goed te kunnen faciliteren. Denk hierbij aan een laad- en losvoorziening, afvalbakken die goed bereikbaar zijn voor de vuilniswaggen e.d. Tegelijkertijd is het goed om adressen zoveel mogelijk aan bereikbare plekken te situeren. Als adressen alleen in de binnentuin zijn, dan kan een pakketdienst daar minder goed komen.

6. Duurzaamheid

6.1 Energietransitie

6.2 Circulair bouwen

6.3 Klimaatbestendige stad

6.4 Gezonde leefomgeving

6.5 Biodiversiteit

Duurzaamheid is van fundamenteel belang voor de leefbaarheid in Rotterdam: nu en in de toekomst. Bij nieuwe initiatieven is duurzaam bouwen daarom een integraal onderdeel van de ontwerpopgave. Een integraal duurzaam bouwproces vraagt om een andere kijk en aanpak die meer gericht is op bewustwording en ketensamenwerking. Een multidisciplinaire benadering verhoogd de technische en financiële haalbaarheid om integrale duurzaamheidsoplossingen succesvol toe te passen.

Het Rotterdams Duurzaamheidskompas is overkoepelend voor al het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Rotterdam. Hierin geven we de richting aan hoe we de komende jaren werken aan een duurzame stad. Duurzaamheid is grofweg met vier thema's te omschrijven: energietransitie, circulaire economie, klimaatbestendige stad (waaronder biodiversiteit) en gezonde leefomgeving. Deze thema's hebben invloed op elkaar en kunnen dus ook niet los van elkaar worden gezien. Door Sportlaan West duurzaam te ontwikkelen wordt een toekomstbestendige wijk gerealiseerd waar het fijn wonen is in het groen.

Rotterdam bouwt Paris Proof, tenzij

Voor de ontwikkeling van Sportlaan West geldt de ambitie om CO2 uitstoot te beperken. Daarom wordt er ontwikkeld vanuit de doelstelling "Paris Proof, tenzij" (zie [het Plan van Aanpak Duurzaam Doorbouwen](#), wat voortkomt uit het [Rotterdams Doorbouwakkoord](#)). De ontwikkelaar maakt gedurende het ontwikkelproces inzichtelijk hoe dit project presteert in relatie tot de Paris Proof grenswaarden, met betrekking tot zowel de energie- als de materiaalgebonden CO2-uitstoot. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de [Rotterdamse Rekenhandleiding Paris Proof gebouwen](#), welke gebaseerd is op de methodiek van de Quick Carbon Indicator van de DGBC. Dit wordt gedaan in SO, VO en het DO.

Het uitgangspunt van de "tenzij" redenatie is dat concreet, met berekening inzichtelijk wordt gemaakt wat mogelijk is in relatie tot het wél behalen van de Paris Proof ambities. In opvolging hierop kunnen concrete argumenten worden aangedragen aan de hand waarvan in overleg kan worden gekozen om af te wijken van de gestelde ambities. De onderstaande thema's energietransitie en circulair bouwen zijn de belangrijkste thema's om te sturen op Paris Proof bouwen. Zodoende wordt invulling gegeven aan de ambitie om de CO2-uitstoot zoveel mogelijk te beperken.

6.1 Energietransitie

In 2050 heeft Rotterdam een klimaatneutraal energiesysteem. Onze energievoorziening is betrouwbaar, betaalbaar, schoon en gezond. We kijken daarbij naar het opwekken, transporteren, opslaan en gebruiken van schone energie en zetten in op een lage energievraag. We gebruiken de beschikbare ruimte multifunctioneel; er komen minimaal twee functies op het dak. Daken, gevels en infrastructuur worden benut voor de opwek van duurzame elektriciteit, waarbij ook wordt gekeken hoe het ontwerp de opwek kan vergroten. Voor de ontwikkeling van Sportlaan West is de ambitie om een zo energiezuinig mogelijk gebouw te ontwerpen waarbij zoveel mogelijk wordt voorzien in de eigen energiebehoefte. Voor de ontwikkeling betekent dit om in een vroeg stadium van het ontwerp al na te denken over een zo duurzaam mogelijk energiesysteem welke rekening houdt met warmte, koude en elektriciteit. Uitgangspunt is om passieve ontwerpmaatregelen te integreren om het energieverbruik zo veel mogelijk te beperken.

Warmte

De warmte- en koude vraag wordt zo veel mogelijk beperkt door doelgericht ontwerp, hergebruik van warmte & koude in het gebouw, en vervolgens zo veel mogelijk ingevuld met collectieve warmtesystemen. De ontwikkeling van Sportlaan West valt buiten een concessiegebied voor stadswarmte. Desalniettemin wordt aansluiten op een warmtenet aangemoedigd en ligt er potentie om aan

te sluiten op het warmtenet van Vattenfall. Er loopt een warmteleiding net ten oosten van het projectgebied waar mogelijk op kan worden aangesloten. Dit wordt sterk aanbevolen.

Koude

De koelbehoefte van de gebouwen wordt zo veel mogelijk beperkt door doelgericht ontwerp. Inval van zon in het gebouw verminderen tijdens de zomermaanden en het strategisch plaatsen van bomen zijn mogelijkheden om hier rekening mee te houden. De koeling van het gebouw leidt niet tot significante opwarming van de directe leefomgeving.

Elektriciteit & netcongestie

Elektriciteit is schaars in Rotterdam. Rotterdam heeft sinds 5 december 2024 structurele congestie voor afname, wat ook impact heeft op deze ontwikkeling. Dit betekent dat de capaciteit van het elektriciteitsnet beperkt is voor nieuwe grootverbruikers of uitgebreide aansluitingen.

Het doel is daarom om netbewust te ontwikkelen en te bouwen. Binnen de ontwikkeling van Sportlaan West wordt de inzet van slimme technieken zoals vraagsturing, aanbodsturing, energieopslag én innovatieve toepassingen zoals slimme laadinfrastructuur (bi-directioneel laden) een zeer belangrijk aandachtspunt. Vanwege deze uitdagingen is het essentieel om vroegtijdig te starten met het ontwerp van het energiesysteem.

Energiesysteem in relatie tot Paris Proof bouwen

Het energiesysteem van de ontwikkeling aan Sportlaan West heeft direct invloed in de energie gebonden CO2-emissies van het gebouw en daarmee dus op Paris Proof bouwen. Dit betekent dat het energiesysteem moet worden meegenomen in de berekening van de CO2-emissies die binnen dit project worden uitgevoerd.

6.2 Circulair bouwen

In 2030 50% circulair en in 2050 100% circulair. Deze landelijke en Rotterdamse ambitie heeft direct impact op alle nieuwe ontwikkelingen, zo ook op de ontwikkeling aan Sportlaan west. De impact van materialen in de bouwketen in zowel de bebouwde omgeving als openbare ruimte is groot. Het doel van circulair bouwen is om de milieu-impact van materialen en producten te verlagen door (1) het voorkomen en het verminderen van het gebruik van primaire grondstoffen, (2) het verlengen van de levensduur van producten en (3) het toepassen van materialen met een lage milieu-voetafdruk, waaronder hoogwaardig hergebruikte materialen en hernieuwbare materialen.

Om hier invulling aan te geven ligt de focus op een circulaire strategie ontwerpen, slopen en bouwen met als doel een flexibel en toekomstbestendig gebouw te realiseren. Dat betekent niet alleen dat de materialen duurzaam en milieuvriendelijk zijn, maar ook dat het bouwproces, de bouwmethode en de bouwplaats daaraan bijdragen.

Bij de ontwikkeling van Sportlaan West wordt een waarde-scan gedaan. Dit is een inventarisatie van wat er al in het gebied is en wat behouden kan worden; als product, als materiaal of als grondstof. Slopen en demonteren van bestaande bouwwerken gebeurt op slimme en circulaire wijze. Hierbij wordt gestuurd op waarde-behoud en het beperken van afval. Van de uitkomende materialen wordt bij voorkeur zoveel mogelijk binnen de eigen projecten hergebruikt en anders zo dicht mogelijk bij de slooplocatie.

De ontwikkeling is multifunctioneel, aanpasbaar en veranderbaar voor verschillende gebruiksscenario's gedurende het gebruik. Demontage en hoogwaardig hergebruik na einde gebruiksduur is mogelijk gemaakt voor relevante gebouwonderdelen en digitaal dusdanig vastgelegd (materialenpaspoort) zodat o.a. een demontageplan en relevante informatie voor hergebruik bekend en geborgd is.

Er wordt binnen de ontwikkeling gekeken naar de materiaal gebonden CO2-emissie en het verlagen van de Milieu Prestatie Gebou-

wen (MPG). De uitstoot wordt beperkt door zo veel mogelijk gebaseerde herbruikbare en gebruikte materialen te kiezen, met een strak oog op een Paris Proof CO2 budget. Hiermee worden de ambitie om te sturen op circulariteit en CO2-uitstoot te beperken ingevuld

6.3 Klimaatbestendige stad

Rotterdam is kwetsbaar voor de gevolgen van klimaatverandering en de gevolgen raken iedereen in de stad. Om deze reden worden het terrein en de gebouwen klimaatadaptief gebouwd, waardoor ze bestand zijn tegen hitte, droogte en hevige neerslag. Aan de hand van zes klimaatthema's: extreme neerslag, droogte, hitte, grondwaterfluctuatie, bodemdaling en overstroming wordt er gewerkt aan het minimaliseren van de nadelige (toekomstige) gevolgen van klimaatverandering.

Voor Sportlaan West spelen de opgaven extreme neerslag, droogte, en hitte een belangrijke rol, zoals ook beschreven in het gebiedsambitiedocument. Hieronder worden de belangrijkste aandachtspunten voor de ontwikkeling van Sportlaan West benoemd.

Extreme neerslag

De locatie van Sportlaan West, en dan met name de randen in het zuiden en oosten, en de huidige verharding aan de noordzijde van het bedrijfsgebouw Speels gemak, zijn gevoelig voor wateroverlast. Om extreme neerslag het hoofd te kunnen bieden is het algemene uitgangspunt dat tenminste 50mm van al het hemelwater binnen het plangebied opgevangen en vastgehouden dient te worden. De potentiële infiltratiecapaciteit van de bodem dient te worden meegenomen indien er wordt gekozen om water te infiltreren in het plangebied. Een (grote) waterbuffer integreren helpt enerzijds voor opvang van water, maar helpt ook om gebruikt te worden in tijden van droogte en hitte om het groen gezond te houden en daarmee ook hittestress tegen te gaan. 14% van de toegevoegde verharding op eigen terrein komt terug in de vorm van watercompensatie, als oppervlaktewater en/of wadi's.

Droogte

Het aantal droge zomers zal naar verwachting tot 2050 verder toenemen en daardoor kan lokaal de grondwaterstand uitzakken. Hierdoor zal de inrichting en de bouw afgestemd moeten worden op de lokale grondwaterstand en de fluctuaties daarin. De nadelige gevolgen van droogte op het groen (en daarmee versterking van hittestress) binnen het plangebied wordt zo veel mogelijk beperkt. Het uitgangspunt is dat gebouw gebonden groen een periode van 2 maanden droogte kan overbruggen zonder structurele schade. Om dit te bereiken is er een circulair watersysteem nodig waarbij het opgevangen hemelwater kan worden benut voor irrigatie van groen in droge perioden.

Hittestress

De ontwikkeling vormt een verdichting van de huidige situatie, wat betekent dat de hoeveelheid bebouwing gaat toenemen. Dit betekent dat het risico op hittestress toeneemt. Om hittestress te beperken wordt voor de ontwikkeling ingezet op passieve ontwerpkeuzes, zowel in de openbare ruimte als voor de bebouwing. Denk hierbij aan bijvoorbeeld vergroening van gebouw(en) en buitenruimte, het creëren van voldoende schaduwrijke verblijfsplekken, het beperken van de gebouwschil en het gebruiken van materialen die weinig warmte opnemen. De ambitie voor de buitenruimte is om minimaal 30% schaduw te realiseren bij de hoogste zonnestand. Klimaatbewust ontwerpen beperkt de koel- en warmtevraag van de gebouwen. Elektrificatie van de koelvraag dient beperkt te worden.

Bodemdaling

Bodemdaling zorgt voor extra kwetsbaarheid bij wateroverlast, hitte, droogte en overstroming. In het plangebied dient men hier rekening mee te houden. De nadelige effecten van bodemdaling worden zoveel mogelijk voorkomen en het door de gemeente bepaalde uitgiftepeil wordt aangehouden.

6.4 Gezonde leefomgeving

Voor een aantrekkelijke, leefbare en gezonde stad is schone lucht en een aangenaam akoestisch klimaat essentieel. Het stimuleren van langzaam verkeer (fiets, voetganger), het beperken van gemotoriseerd verkeer en zoveel mogelijk afstand houden tot de bron is van belang. Verder dient rekening te worden gehouden met een geluidluwe aangename zijde en buitenruime en akoestisch juiste indeling van ruimten (slaapkamer aan de geluidluwe zijde). Bij de inrichting van de openbare ruimte moet rekening worden gehouden met geluidbeleving. Mensen waarderen de openbare ruimte niet alleen op basis van wat zij zien, maar juist ook op basis van wat zij horen.

6.5 Biodiversiteit

Biodiversiteit is de basis van een gezonde leefomgeving. Plaagdierbeheersing, het voorkomen van ziektes in planten en bomen, een goede waterhuishouding, CO₂- en fijnstof vermindering zijn allemaal terug te leiden naar een goede biodiversiteit in de stad. Het belang van biodiversiteit voor een gezond en evenwichtig ecosysteem in de stad is onderdeel van onder andere de Visie Openbare Ruimte (2019-2029) en de Omgevingsvisie De Veranderstad (2021) van de gemeente Rotterdam.

De bouwopgave zorgt voor verdichting van de stad en drukt op het beschikbare groen. Om de leefbaarheid te verbeteren, voor zowel mens als dier, is het van belang dat biodiversiteit integraal onderdeel is van bouwprojecten middels Natuurinclusief Bouwen.

Het Rotterdamse gemeenteraad heeft in oktober 2023 het Biodiversiteitskader en de Uitvoeringsagenda Biodiversiteit 2023-2027 vastgesteld. Met het biodiversiteitskader geeft Rotterdam vanuit een strategisch niveau aan waarom en hoe er de komende jaren aan de biodiversiteitsopgave gewerkt wordt. Ook is er een Toolbox Natuurinclusief Rotterdam in ontwikkeling, welke concrete handvatten moet geven in het toepassen van biodiversiteit in projecten. Tot slot bevatten de 'Vuistregels Bouwen in de 'Uitbreidingswijken en

kleine kernen in Diepe polders' ook belangrijke randvoorwaarden ten aanzien van Natuurinclusief Bouwen.

De gemeente Rotterdam werkt ten aanzien van biodiversiteit met een gebiedsindeling op basis van ecologisch karakter, oftewel kernbiotopen. Per kernbiotoop zijn drie gidssoorten aangewezen. De levensbehoeften van deze gidssoorten worden uitgedrukt in de 4 V's: Voedsel, Verblijfplaats, Veiligheid en Verbinding. Aan al deze levensbehoeften moet worden voldaan om de gidssoorten soorten een plek te geven in een project. Wanneer alle levensbehoeften aanwezig zijn voor deze soorten dan zorgt dit ervoor dat ook verschillende andere soorten kunnen meeliften op de gecreëerde condities.

Voor de aangewezen gidssoorten dienen alle V's aanwezig te zijn binnen het projectgebied. De uitwerking hiervan dient geleverd te worden in een plan van aanpak. In dit plan van aanpak dient ten minste beschreven te zijn:

- Voor welke gidssoorten leefgebied wordt gecreëerd in het project;
- Hoe voldaan wordt aan alle V's van deze gidssoorten;
- Hoe aangesloten wordt op de omliggende groene en blauwe structuren (zie structurenkaart);
- Hoe rekening gehouden wordt met abiotische omstandigheden als bodemtype, watervoorziening en verstoring door verlichting;
- Hoe het beheer beoogd wordt ten behoeve van biodiversiteit.

De locatie Sportlaan West bevindt zich in kernbiotoop tuinsteden. Dit houdt in dat het gebied is aangewezen voor de volgende gidssoorten laatvlieger, bunzing en dagpauwoog. Voor deze kernbiotoop zijn de prioritaire maatregelen voor bebouwing:

- Verschillende vegetatielagen (kruiden, struiken en bomen) terugbrengen en toevoegen;
- Ecologisch opwaarderen (meer variatie in lagen, soorten en bloeiperiodes) van de grasvelden tussen de complexen;
- Nest- en verblijfsruimtes (vogels en vleermuizen) worden geïntegreerd met de nieuwbouw;
- Barrières die groen scheiden worden tegengegaan en bin-

netuinen bereikbaar maken en houden voor gidssoorten en andere dieren. Dat doen we onder andere met eco-doorgangen en faunatunnels;

- natuurinclusief bouwen (groen/blauwe daken, groene gevels, nestvoorzieningen etc.) wordt gestimuleerd.

Voor verdere beschrijving en uitwerking van de kernbiotoop stedelijke wijk en de ecoprofielen voor de gidssoorten kan onder andere gebruikt gemaakt worden van de [Toolbox Natuurinclusief Rotterdam](#).

Naast kansen, kent het gebied ook mogelijke knelpunten zoals barrières in de vorm van infrastructuur en watergangen. Zeker richting de westelijk gelegen Sportcampus is dit een aandachtspunt, gezien dit een belangrijk gebied is voor de steenmarter. Om deze barrières te beslechten kunnen maatregelen voor de gidssoort 'Bunzing' worden genomen waarbij het element 'Verbinding' belangrijk is. Denk aan faunatunnels en extra groen in de vorm van struiken. De steenmarter is ook aangetroffen in het plangebied van Sportlaan West. Er is sprake van een vaste rust- en verblijfplaats onder één van de opstallen. Om deze te verstoren danwel te verwijderen is een Omgevingsvergunning flora- en fauna activiteit nodig. Houd rekening met extra maatregelen als onderdeel van de vergunning.

7. Milieu

7.1 Geluid

7.2 Luchtkwaliteit

7.3 Externe veiligheid

7.4 Bodem

7.5 Wet natuurbescherming

7.6 Water

7.7 Milieuzonering

7.8 Bezonnig

7.9 Wind

7.10 M.e.r. beoordeling

7.1 Geluid

Voor het omgevingsplan is een akoestisch onderzoek nodig waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan de Wet geluidhinder. Als een hogere waardenbeluit nodig is, moet de ontwikkeling voldoen aan de eisen uit het gemeentelijke Ontheffingenbeleid. Dit beleid schrijft voor dat alle nieuwe woningen in principe over tenminste één geluidsluwe gevel moeten beschikken. De slaapkamers van een woning moeten zoveel mogelijk aan een geluidsluwe zijde worden gesitueerd. Om aan het Ontheffingenbeleid te kunnen voldoen is het van belang om bij de situering en vormgeving van woningen rekening te houden met geluid. De DCMR stelt het hogere waardenbesluit op.

In het omgevingsplan moet worden aangetoond dat er geen knelpunten ontstaan tussen de nieuwe ontwikkeling (geluidgevoelige bestemmingen of horeca) en de bestaande woningen of horeca. Overleg met Directie Veiligheid over de geluidruimte van de bestaande horeca.

7.2 Luchtkwaliteit

Bij het omgevingsplan moet worden aangetoond dat de ontwikkeling niet voor een overschrijding van de normen uit de Wet Luchtkwaliteit zorgt, of als dit wel het geval is de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er moet rekening worden gehouden met de Beleidsregel buitenklimaat: Luchtkwaliteit bij scholen en kinderopvang.

7.3 Externe veiligheid

Voor de ontwikkeling moet het plaatsgebonden risico en het groepsrisico moeten inzichtelijk worden gemaakt en het groepsrisico moet verantwoord worden aan de hand van een advies van de VRR, het Externe veiligheidsbeleid” (2013) van de VRR en het Beleidskader Groepsrisico Rotterdam.

7.4 Bodem

In het omgevingsplan moet worden aangegeven dat de beoogde bestemming haalbaar is gezien de kwaliteit van de bodem.

7.5 Wet natuurbescherming

Er moet een stikstofonderzoek worden gedaan waarbij moet aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden heeft. Er moet worden onderzocht door middel van een ecologische quickscan of de nieuwe ontwikkelingen geen onoverbrugbare strijdigheden met de Wet natuurbescherming opleveren.

7.6 Water

In overleg met de waterbeheerder wordt een watertoets opgesteld. Als er water gecompenseerd dient te worden in de vorm van oppervlaktewater of waterberging, dan moet dit in de regels van het omgevingsplan worden opgenomen.

7.7 Milieuzonering

Onderzoek welke bedrijven, denk ook aan horeca!, in de omgeving hinder kunnen veroorzaken en onderzoek of de afstand tot de nieuwe bestemmingen aanvaardbaar is aan de hand van de bedrijvenlijst van de VNG. Dit geldt ook voor geurhinder als dit relevant is.

7.8 Bezonnig

De waardering van bezonnig op bestaande woningen dient onderzocht en afgewogen te worden tegen de positieve effecten van het verdichte nieuwbouw programma, tegen wijk-specifieke woonkwaliteiten, tegen eventuele negatieve beleving van bezonnig (zoals oververhitting in de zomer), en dient in proportie te zijn

tot het aantal nieuwbouwwoningen. Deze kwalitatieve afwegingen zijn uitgewerkt in een nieuw afwegingskader bezonnig. Bij de besluitvorming over nieuwbouw moet inzichtelijk worden gemaakt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarbij er een evenwichtige afweging is gemaakt van alle belangen, waaronder de toetsing van de effecten van hoge(re) gebouwen op omringende woningen. Voor bestemmingsplannen/omgevingplannen geldt dat de gehele voorgestelde bouwvelop, inclusief planologische ruimte voor balkons, getest moet worden op bezonnig:

- Bouwhoogte grenzend aan openbaar gebied
- Afstand tot omliggende bebouwing
- Toetspunten op gevels
- Lengte meting

7.9 Windhinder

In de SO fase wordt bepaald of er een windhinderonderzoek moet worden gedaan voor de locatie en de directe omgeving. Op basis van dit onderzoek kan tijdens het ontwerpproces door kleine verschuivingen in de volumeopbouw of door andere ingrepen gezocht worden naar een zo goed mogelijk windklimaat.

In Nederland is in de norm NEN 8100 de beoordeling van het windklimaat voor nieuwbouw vastgelegd. De nieuwbouw moet voldoen aan de Nen norm met betrekking tot windhinder en windgevaar.

- Voor hoogbouw gelden aanvullende windeisen

7.10 M.e.r. beoordeling

Op basis van de resultaten uit bovenstaande onderzoeken stelt de DCMR een (vormvrije) m.e.r.beoordeling op. Het is aan te bevelen van tevoren met de DCMR te overleggen of het aannemelijk is dat de conclusie van de m.e.r.-beoordeling is dat er wel of geen m.e.r. nodig is.

8. Technische uitgangspunten

8.1 Afval

8.2 Expeditie

8.3 Peilmaat

8.4 Kabels en leidingen

8.5 Nutsvoorzieningen, trafo's en installaties

8.6 Vetputten

8.1 Afval

Voor het ophalen van huisvuil is Stadsbeheer Schone Stad verantwoordelijk. Dit is mogelijk middels (ondergrondse) wijkcontainers in de openbare ruimte of (rol-)containers gestald in een inpandige ruimte.

Voor Schone Stad is het uitgangspunt voor afvalinzameling voor nieuwe gestapelde bouw, als gevolg van de aanpassing in het beleid, als volgt; Het inzamelen van de verschillende afvalstromen (Huishoudelijk restafval, glas, papier en groente-, fruit- en etensresten) voor gestapelde nieuwbouwprojecten dient in de buitenruimte worden gefaciliteerd. Bij een nieuwe ontwikkeling dient gekeken te worden of er mogelijk al voldoende inzamelcapaciteit in de nabije omgeving aanwezig is. Als dit niet het geval is zal er o.b.v. de uitgebreide behoefte aan inzamelcapaciteit door Schone Stad (in afstemming met de ontwikkelaar en ontwerper van Stadsontwikkeling) een nieuwe voorziening moeten worden ingericht voor de afvalinzameling. In gebieden met een zeer hoge dichtheid waar er zeer beperkte ruimte is in de openbare ruimte, zoals bij hoogbouw, zal er mogelijk gekeken moeten worden naar een oplossing op maat waarbij inpandige inzameling tot de mogelijkheden behoort.

Het inzetten van de "standaard" ondergrondse (pers)containers is hierbij het uitgangspunt voor de afvalstromen huishoudelijk restafval, papier en glas. Voor de inzameling van groente-, fruit- en etensresten wordt de GFE cocon toegepast.

Waar de standaard inzamelmiddelen niet passen in de nieuwe ontwikkeling is het mogelijk om in afstemming met Schone Stad, de ontwikkelaar en de ontwerper van SO alternatieve oplossingen voor het inzamelen van de verschillende afvalstromen in te richten. Het is aan te raden om dit vroegtijdig in het ontwerptraject te doen zodat er ruimte is voor verschillende oplossingen.

Een aantal voorbeelden van (toekomstige) alternatieven zijn:

- Ondergrondse containers met grote capaciteit, dit zijn containers die bovengronds hetzelfde zijn als de standaard wijkcontainers maar ondergronds een grote capaciteit hebben. Voordeel hiervan is dat er bovengronds met minder inzamelpunten een grotere capaciteit kan worden geleverd. Met name voor ontwikkelingen op een relatief kleine oppervlakte een hoge dichtheid van woningen wordt ingericht kan dit aantrekkelijk zijn voor de inzameling van huishoudelijk restafval. Hierbij zijn er bovengronds minder inzamelpunten nodig. Wel dient er tijdens de inrichting en ontwerpfasen rekening gehouden worden met de ondergrondse ruimte behoefte.
- Inpandige voedselvermalers / grinder, deze techniek wordt in het buitenland al breder ingezet maar is in Nederland eigenlijk nog niet toegepast. Voor de toepassing van deze techniek is het van belang om aan het begin van het ontwerptraject stil te staan bij het ruimtebeslag van een dergelijk systeem binnen het gebouw. Daarnaast moet er goed stilgestaan worden bij de aspecten van eigendom en beheer en onderhoud van het systeem. Momenteel loopt er een traject bij Schone Stad waarin naar een pilot wordt gewerkt waar dit systeem kan worden toegepast zodat ervaring kan worden opgedaan met een dergelijk systeem zodat ervaring kan worden opgedaan met het systeem.

Bedrijfsafval

Inzamelen Bedrijfsafval is een economische (commerciële) activiteit. Het inzamelen van bedrijfsafval is dus geen wettelijke zorgplicht van een gemeente. Bedrijven dienen daarom zelf de inzameling van hun afval te regelen.

Bedrijfsreinigingsrecht

In grote delen van Rotterdam kunnen bedrijven gebruik maken van de gemeentelijke afvalcontainers. De inzameldienst zamelt de ter inzameling aangeboden bedrijfsafvalstoffen in mits de genoemde maxima aan vloeroppervlakte per bedrijfscategorie niet wordt overschreden. Indien de genoemde maxima worden overschreden dient het bedrijf een contract af te sluiten met een erkende afvalinzamelaar.

- Voor horeca, catering, drank- en voedselverwerkende bedrijven geldt een maximum aan vloeroppervlakte tot 500 m².
- Voor overige bedrijfscategorieën geldt een maximum vloeroppervlakte tot 1.500 m².

8.2 Expeditie

Logistieke voorzieningen worden inpandig ingepast, waarbij de bevoorrading vlot, veilig en schoon plaats kan vinden (bv door inpandig laden & lossen, laad & los routes, restricties aan formaat/emissies voertuigen etc.).

8.3 Peilmaat

Het uigifte/vastgestelde peil ligt op -0.80 meter NAP.

8.4 Kabels en leidingen

Omdat het een herontwikkelingslocatie betreft zullen er naar verwachting kabels en leidingen verwijderd, (tijdelijk) verlegd en/of aangelegd moeten worden. Dit zal op basis van het handboek leidingen met legschema leidingen door middel van een indelings-tekening met te verwijderen, (tijdelijk) te verleggen en/of aan te leggen kabels en leidingen inzichtelijk gemaakt dienen te worden. Informatie hiervoor is te verkrijgen vanuit de Leidingenverzamelkaart van het gemeentelijk Leidingbureau, KLIC-melding en kabel-/leidingtekeningen van de netbeheerders. Let op: deze komen soms niet overeen!

Een concept indelingstekening dient afgestemd te worden met het gemeentelijk Leidingbureau om vervolgens met alle betrokken Netbeheerders een overleg te houden om de ligging, het verwijderen, verleggen en/of aanleggen van kabels en leidingen af te stemmen. Advies: doe dit tijdig in verband met lange doorlooptijden voor engineering en aanvraag kabel-/leidingvergunning door de nutsbedrijven.

Voor de Leidingenverzamelkaart van het gemeentelijk Leidingbureau wordt doorverwezen naar het Ingenieursbureau Rotterdam en kan contact worden opgenomen met de projectleider uit het gebied, jag.vink@rotterdam.nl. De KLIC-melding en kabel-/leidingtekeningen van de netbeheerders dienen door de ontwikkelaar te worden aangevraagd. Voor informatie over het gemeentelijk Leidingbureau zie <https://www.rotterdam.nl/leidingenbureau>

8.5 Nutsvoorzieningen, trafo's en installaties

Transformatorruimtes en installaties dienen in overleg met de betrokken diensten/instanties in de bebouwing te worden opgenomen. De impact op de plintgevel en buitenruimte moet worden geminimaliseerd en bereikbaar te zijn voor onderhoud door Netbeheerders.

Voor warmtevoorziening dient nagegaan te worden of de ontwikkellocatie binnen het concessiegebied van Vattenfall valt. Indien dat het geval is, is sprake van een aansluit- en afnameplicht via Vattenfall.

De bebouwing dient EV-ready te zijn voor het toekomstig gebruik van elektrisch vervoer. Raadpleeg voor een op maat advies het team Rotterdam Elektrisch via rotterdamelektrisch@rotterdam.nl.

8.6 Vetputten

Indien er horecavoorzieningen worden gerealiseerd dienen vetputten inpandig te worden opgenomen. Vetputten in de buitenruimte zijn niet toegestaan.

9. Proces

9.1 Procedure

9.2 SMP en IP

9.3 Participatie en communicatie

9.4 Financiële paragraaf

Deze Nota van Uitgangspunten is erop gericht het initiatief voor de ontwikkeling van Sportlaan West tot uitvoering te brengen. Dit hoofdstuk geeft uitleg over het proces richting de realisatie.

9.1 Procedure

De locatie ligt in het omgevingsplan IJsselmonde Noord. De beoogde ontwikkeling past niet in de huidige bestemming (o.a. groen en bedrijven). Er zal een planologische procedure gevolgd moeten worden.

9.2 SMP en IP

Bij de Nota van Uitgangspunten wordt een stedenbouwkundig matenplan (SMP) opgesteld. In het SMP staan onder andere de volgende elementen aangegeven:

- Rooilijnen, bebouwingscontouren en bouwhoogtes
- Huidig peil en uitgiftepeil aangrenzend openbaar gebied
- Omgeving en landmeetkundige assen (coördinaten)
- Uitgiftegrenzen

Als de impact van het initiatief op de buitenruimte groot is moet een IP opgesteld worden of tenminste een schets gemaakt worden van het aanhelen van de buitenruimte.

9.3 Participatie en communicatie

Indien een initiatief niet past binnen het vigerend omgevingsplan valt het participatie/communicatie traject in feite uiteen in twee afzonderlijke trajecten met daarbij behorende verantwoordelijkheden:

- Het participeren/communiceren met de belangrijkste stakeholders uit de directe omgeving rondom het initiatief. Hierbij behoren ook de vergunningverleners. Deze verantwoordelijkheid ligt zowel bij overheid als bij de initiatiefnemer.
- Het participeren/communiceren met betrekking tot de procedure rondom het wijzigen van het bestemmingsplan, om het initiatief planologisch mogelijk te maken. Dit is een verantwoordelijkheid van de overheid.

9.4 Financiële paragraaf

Het plangebied Sportlaan West is nagenoeg in eigendom van initiatiefnemer. Het plan betreft hiermee een particulier initiatief en zal dan ook voor eigen rekening en risico van initiatiefnemer worden ontwikkeld. In de nota van uitgangspunten is, op basis van het projectambitiedocument, bepaald wat voor bouwprogramma in het gebied kan worden gerealiseerd. Dit zijn tussen de 160 en 170 woningen, een maatschappelijke voorziening en een verdiepte parkeergarage. Verder zijn de uitgangspunten voor de inrichting van de buitenruimte, ontsluiting en dergelijk vastgelegd. In de planvorming is ook naar voren gekomen dat initiatiefnemer nog stroken grond van de gemeente zal moeten kopen om het project te kunnen realiseren.

Gezien vanuit de vier rollen van de gemeente uit het gemeentelijk grondbeleid is de aan te nemen rol voor dit initiatief 'faciliteren zonder grondpositie' (= 'meewerken'). De aan te kopen stroken grond zijn ondergeschikt aan de gronden in plangebied die in eigendom van initiatiefnemer zijn.

Eventuele kosten voor voorzieningen in de omgeving van het plangebied, de gemeentelijke plankosten en nadeelcompensatie (planschade) komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Voor de ambtelijke plankosten gedurende het opstellen van de nota van uitgangspunten is vooruitlopend op de anterieure overeenkomst een voorovereenkomst gesloten met initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst zullen afspraken gemaakt worden over het totale kostenverhaal.

De uitgifte van de grond vindt plaats conform het door de raad vastgestelde gemeentelijk grondbeleid en zal extern getaxeerd worden. De gronden op de verdiepte parkeergarage worden deels binnentuinen en deels semi-openbaar en komen niet in beheer van de gemeente.

10. Bijlagen

10.1 Vuistregels

10.2 Concept Stedenbouwkundig Matenplan (SMP)

10.3 Parkeernormen auto en fiets

10.4 Welstandsnota gebiedscriteria

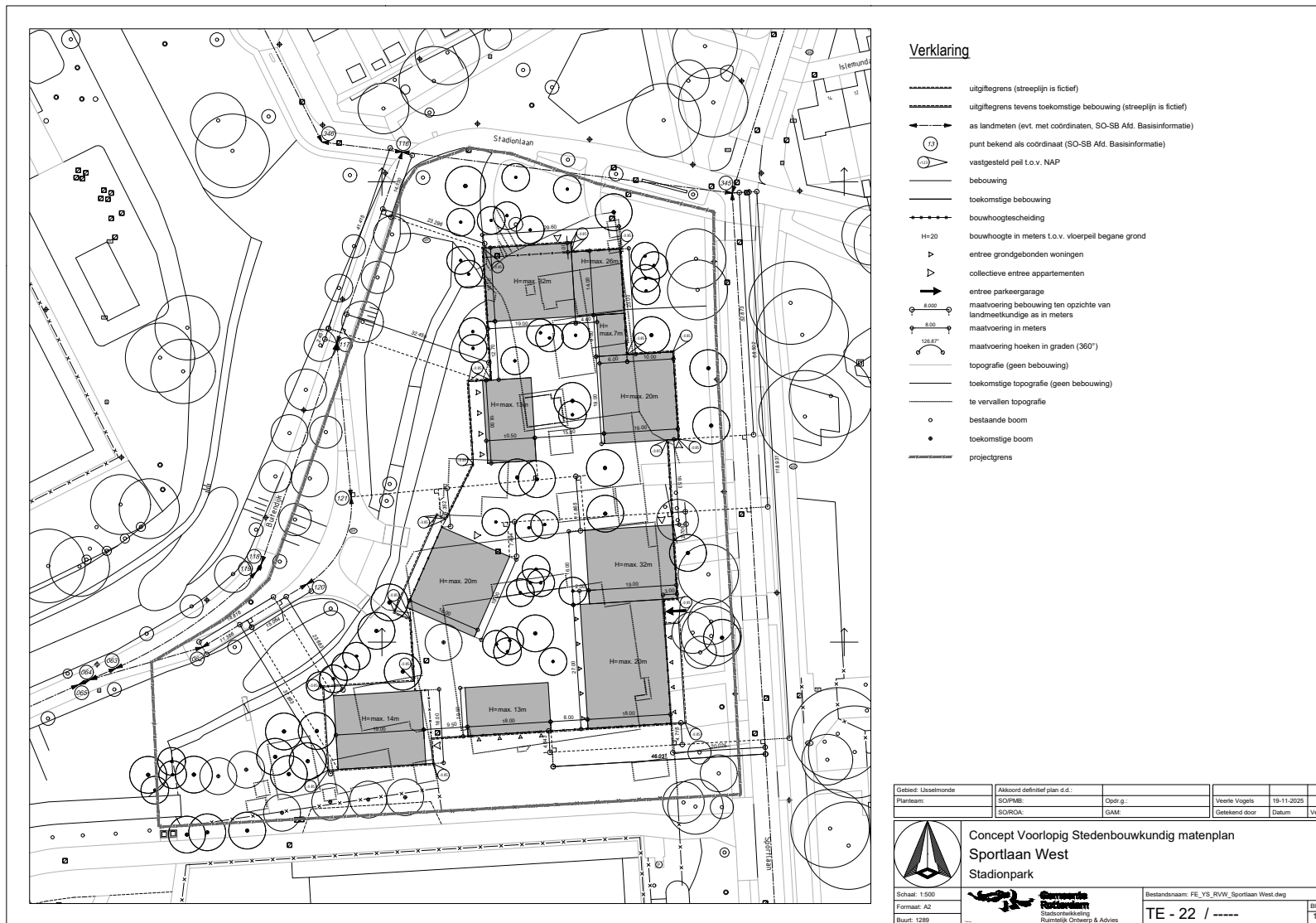
10.5 Beeldverantwoording

10.1 Vuistregels

[Vuistregels voor het bouwen](#)



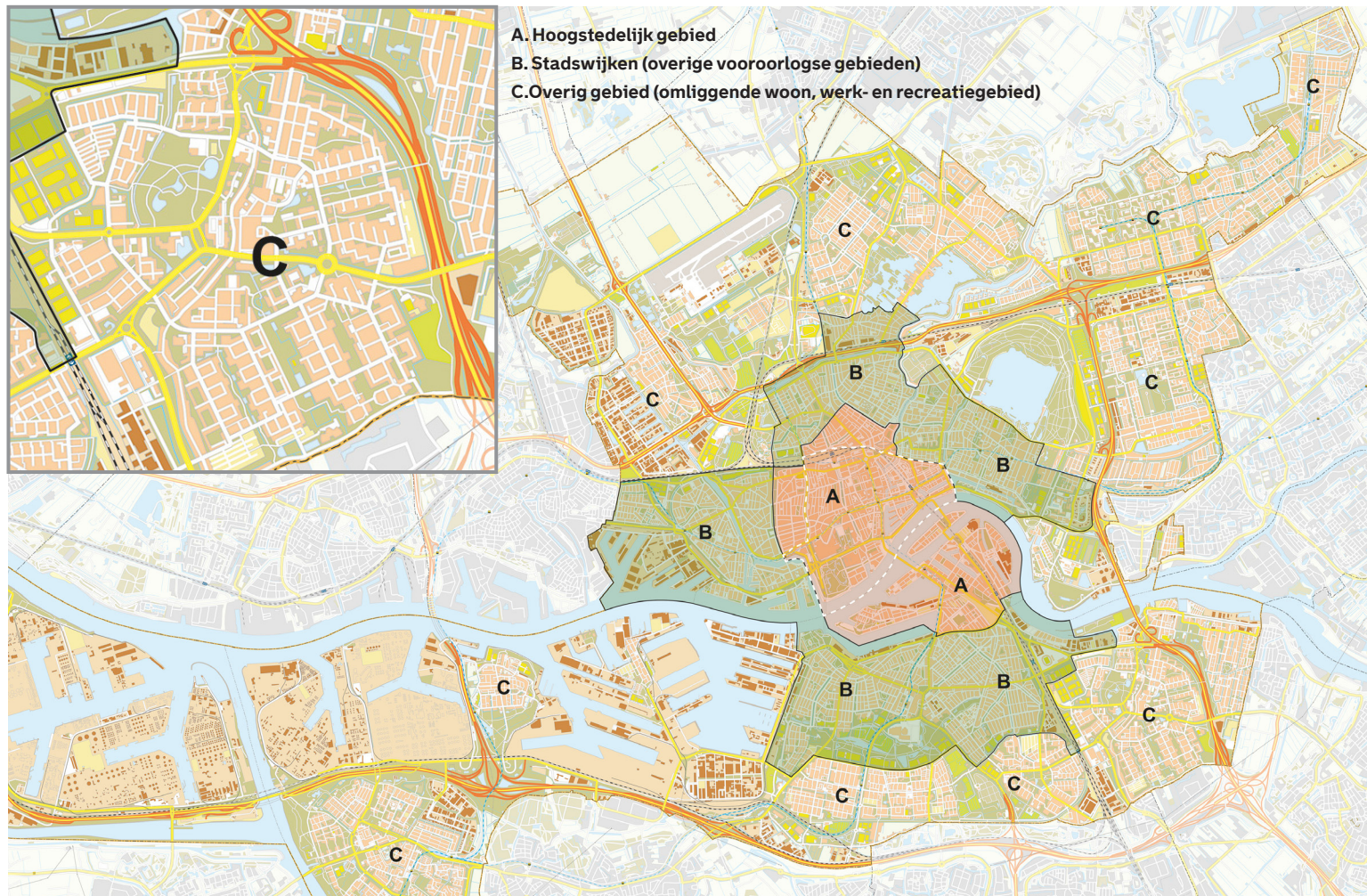
10.2 Concept Stedenbouwkundig Matenplan (SMP)



10.3 Parkeernormen auto en fiets

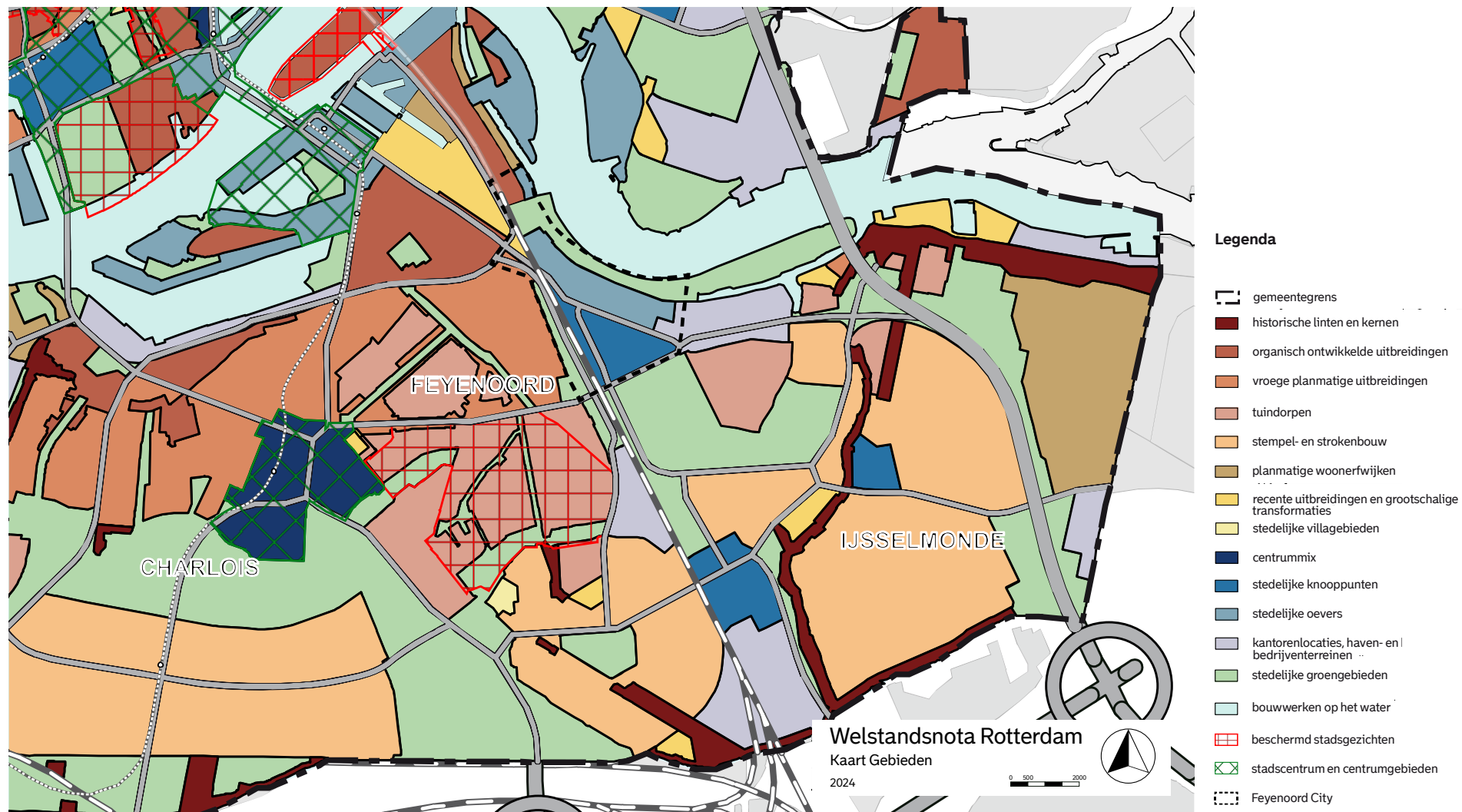
Kaart: Gebiedsindeling Beleidsregeling Parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2022

Het Rotterdamse fietsbeleid staat beschreven in de [Fietskoers 2025](#)



10.4 Welstandsnota gebiedscriteria

Welstandsnota Rotterdam



Sportlaan West.



Gemeente
Rotterdam