



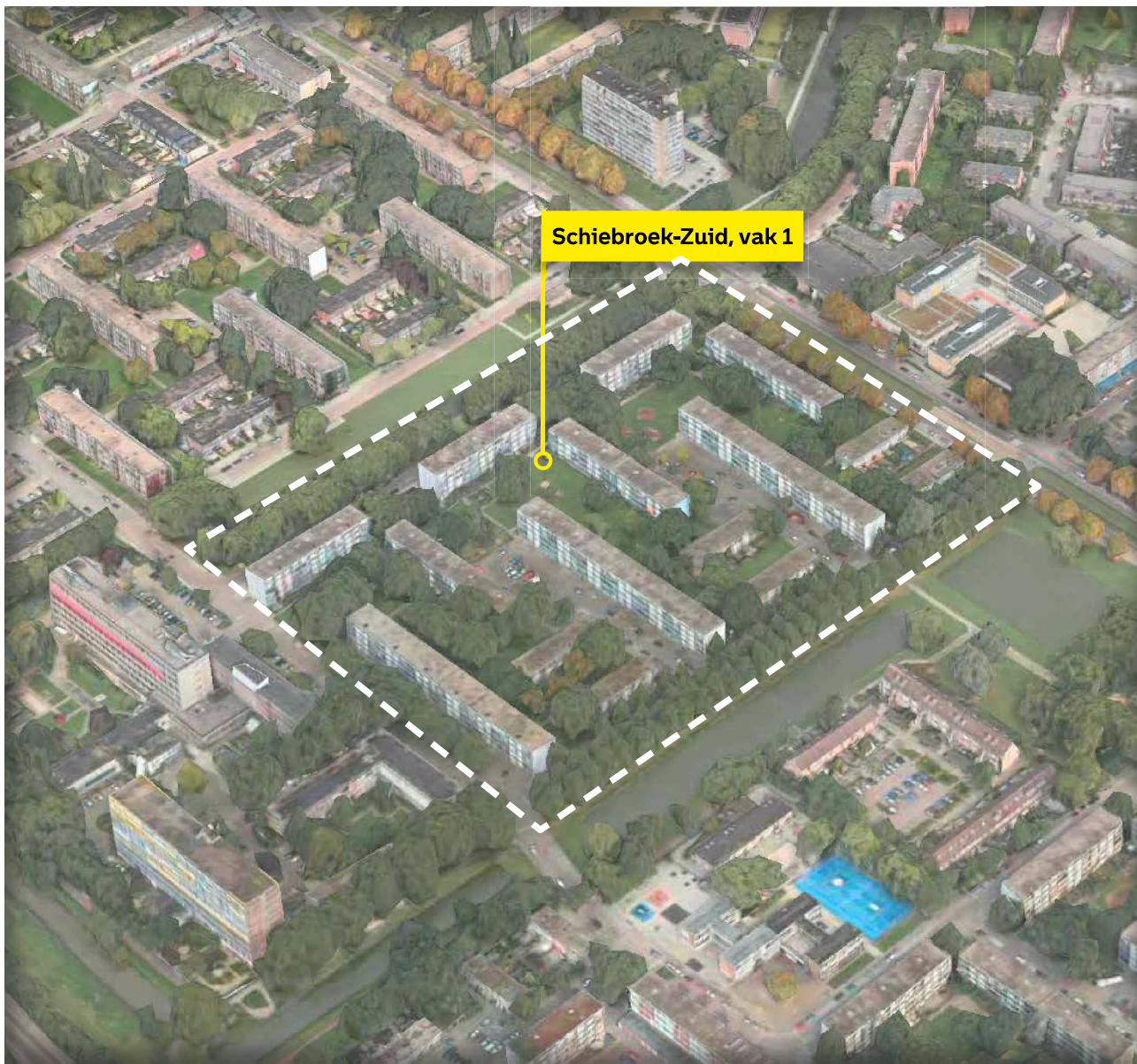
# Schiebroek-Zuid, vak 1

**Nota van Uitgangspunten**

30 maart 2026



**Gemeente  
Rotterdam**



Luchtfoto, Schiebroek-Zuid, vak 1

Deze Nota van Uitgangspunten Schiebroek-Zuid, vak 1 is opgesteld door het cluster Stadsontwikkeling, afdeling Ruimtelijk Ontwerp en Advies van de Gemeente Rotterdam.

Verantwoording beeldmateriaal:

De auteur van het beeldmateriaal is vermeld in het hoofdstuk beeldverantwoording. Indien niet anders vermeld is het beeldmateriaal opgesteld door de gemeente Rotterdam.

Dit document is vastgesteld door het College van B&W Rotterdam op: **XX-XX-2026.**

# Inhoud

<b>1. Introductie</b>	<b>04</b>
<b>2. Plangebied</b>	<b>08</b>
<b>3. Uitgangspunten</b>	<b>12</b>
<b>4. Beeldkwaliteit</b>	<b>20</b>
<b>5. Mobiliteit</b>	<b>26</b>
<b>6. Duurzaamheid</b>	<b>28</b>
<b>7. Milieu</b>	<b>32</b>
<b>8. Technische Uitgangspunten</b>	<b>34</b>
<b>9. Proces</b>	<b>36</b>
<b>10. Bijlagen</b>	<b>40</b>

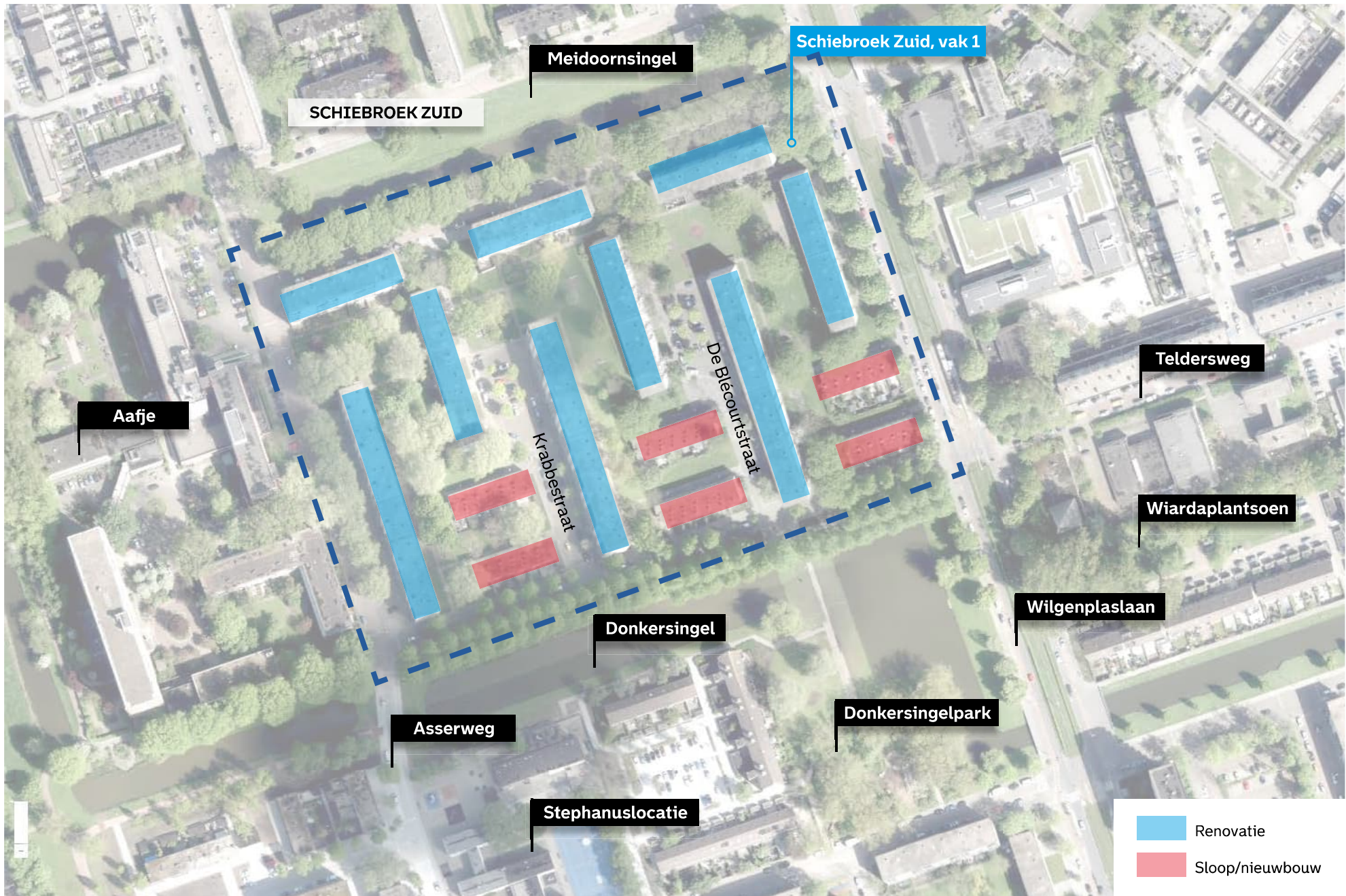
# 1. Introductie

1.1 Aanleiding

1.2 Opgave

1.3 Participanten

1.4 Beleidskaders



Plangebied en opgave Schiebroek zuid ,vak 1

Deze Nota van Uitgangspunten is een vervolg op het eerder vastgestelde Projectambitiedocument Schiebroek-Zuid. In dit document zijn de belangrijkste uitgangspunten vastgelegd om tot de realisatie van een bouwplan te komen. De Nota beschrijft de voorwaarden waaraan bouwplannen van ontwikkelaars en particuliere opdrachtgevers moeten voldoen.

Het document dient als toetsingskader, wanneer een ontwikkeling niet binnen het geldende omgevingsplan past. Daarnaast zorgt het opstellen van deze uitgangspunten ervoor dat de inbreng van de verschillende vakafdelingen, zoals Stedenbouw, Wonen, Planologie, Landschap, Duurzaamheid, Mobiliteit en Maatschappelijke Ontwikkeling, op elkaar is afgestemd. De Nota van Uitgangspunten wordt door het college vastgesteld en vormt daarmee het bestuurlijk bekrachtigde kader voor de verdere ontwikkeling van bouwplannen.

### 1.1 Aanleiding

Schiebroek-Zuid is een naoorlogse tuinstad in Rotterdam waar de afgelopen twintig jaar weinig stedelijke vernieuwing heeft plaatsgevonden. Daarom krijgt de wijk in de Rotterdamse Omgevingsvisie extra aandacht als zoekgebied voor verstedelijking en als focuswijk. Samen met corporaties, ontwikkelaars, zorgpartijen en scholen wordt gewerkt aan de renovatie van bestaande woningen, de toevoeging van nieuwe woningen, de verbetering van de leefbaarheid, de herinrichting van de openbare ruimte en de versterking van de sociale samenhang. De eerste resultaten van deze vernieuwing zijn inmiddels zichtbaar.

### 1.2 Opgave

Nederland kampt met een groot woningtekort en Rotterdam blijft populair bij woningzoekenden. Omdat bouwlocaties schaars zijn is verdichting binnen bestaand stedelijk gebied noodzakelijk.

In Schiebroek-Zuid is de leefbaarheid laag, wat een gecombineerde ruimtelijke en sociale aanpak vraagt. Sociaal betekent onder meer: een breed woningaanbod en passende voorzieningen. Ruimtelijk gaat het om: ruimte voor ontmoeting en verblijf, en het versterken van bestaande kwaliteiten, zoals groen en biodiversiteit.

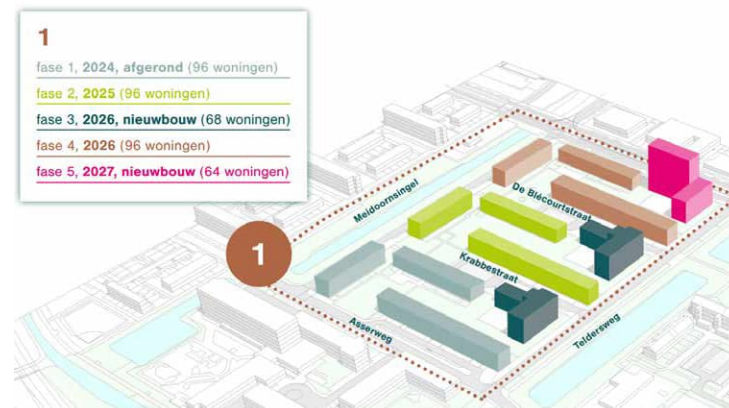
#### Opgave sloop/nieuwbouw Schiebroek, vak 1

Deze Nota van Uitgangspunten richt zich op de sloop van de bestaande laagbouwoningen in vak 1 en nieuwbouw op de vrijgekomen plekken. Daarnaast worden randvoorwaarden vastgesteld voor de inrichting van de buitenruimte en de parkeervoorzieningen ten behoeve van de nieuwe woningen. De opgave valt buiten het huidige omgevingsplan.

#### Overige opgaven in het projectgebied

- Renovatie: verbeteren en verduurzamen van bestaande woningen, waaronder portiek-etagewoningen.
- Herinrichting binnentuinen en openbare ruimte. Inzetten op kwalitatief groen voor een betere leefbaarheid en ruimte voor ontmoeten en verblijven.
- Opgave mogelijke aansluiting Schiebroek-Zuid op een (nog te realiseren) warmtenet
- Riolvervangingsopgave
- Opgaven om mobiliteit, infrastructuur van nutsvoorzieningen en oppervlaktewater te verduurzamen en toekomstbestendig te maken.

De herontwikkeling van Schiebroek-Zuid vindt gefaseerd plaats, waarbij vak 1 fungeert als de eerste fase en startpunt van de totale gebiedsaanpak.



Fasering van ontwikkelingen in Schiebroek-Zuid, vak 1 (bron: Hef Wonen).

### 1.3 Participanten

De grond is voor het grootste deel eigendom van woningcorporatie Hef Wonen. Samen met de gemeente, architecten en landschapsarchitecten spelen ze een belangrijke rol in de verkennende fase van het project. Naast deze partijen worden ook bewoners, scholen en andere belanghebbenden actief betrokken bij het proces.

Op 13 mei 2025 vond de participatiebijeenkomst plaats over het Projectambitiedocument, als afsluiting van deze fase. Hef Wonen had vooraf al een uitgebreid participatie- en omgevingsproces doorlopen, met huisbezoeken, klankbordgroepen, een wijkmedewerker en kookworkshops voor de overstap naar inductie.

De bijeenkomst werd georganiseerd als informatiemarkt en gecombineerd met participatie over andere projecten (Donkersingelpark, Schiehoven en riolvervanging Teldersweg). Met huis-aan-huis uitnodigingen, eten, kinderactiviteiten en aanwezigheid van wethouder Zeegers werden veel bewoners bereikt (ca. 100 mensen). De reacties waren positief. Bewoners staan achter de plannen.

## 1.4 Beleidskaders

### **Project Ambitiedocument Schiebroek-Zuid (2025)**

Het Project Ambitiedocument vormt de officiële vastlegging van de ambities en doelstellingen voor de herontwikkeling van Schiebroek-Zuid. Dit document is in nauwe samenwerking met woningbouwcorporatie Hef Wonen opgesteld, waarbij de gezamenlijke visie en uitgangspunten voor het gebied helder zijn beschreven. Het document schetst onder andere de gewenste ruimtelijke kwaliteit, de sociale en duurzame ambities, en de wijze waarop leefbaarheid en woningaanbod verbeterd moeten worden.

Daarnaast fungeert het Project Ambitiedocument als de basis voor het participatietraject met bewoners, en andere betrokkenen. Door deze vroegtijdige en gezamenlijke vaststelling van de ambities wordt een breed draagvlak gecreëerd en worden de verwachtingen helder afgestemd.

Het document is formeel vastgesteld door de gemeenteraad, waarmee het een officiële status heeft gekregen als beleidskader. Deze vaststelling betekent dat het Projectambitiedocument richtinggevend is voor de verdere planuitwerking, vergunningverlening en besluitvorming in het vervolgtraject van Schiebroek-Zuid.

### **Omgevingsplan Schiebroek (2019)**

De renovatie valt binnen het omgevingsplan Schiebroek (2019) met functies wonen, tuin en verblijfsgebied, maar de nieuwbouw met aangepast bouwvlak past hier niet binnen. Een wijziging van het bestemmingsplan is daarom nodig.

### **Gebiedsvisie Schiebroek 2030 (2019)**

Deze visie richt zich op behoud van het groene karakter,

het verbeteren van de leefbaarheid in Schiebroek-Zuid en verdichting rond metrostations. Het doel is stedelijke vernieuwing versnellen en de neerwaartse spiraal ombuigen.

### **Vuistregels bouwen in uitbreidingswijken (2024)**

Nieuwe bouwprojecten moeten zorgen voor woningdifferentiatie, behoud van het groene karakter en kwalitatief hoogwaardige plinten die de overgang tussen privé en openbaar gebied versterken. Zie: <https://www.rotterdam.nl/vuistregels-voor-het-bouwen>

### **Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen (2025)**

Stelt eisen aan woonkwaliteit, zoals gebruiksoppervlakte, flexibiliteit en collectiviteit, die gelden voor nieuwbouw en transformaties. Zie: <https://www.rotterdam.nl/kwaliteitsbeleid-wonen>

### **Welstandsnota Rotterdam (2025)**

Schiebroek-Zuid valt onder het gebiedstype 'Stempel- en Strokenbouw' met regulier welstandsniveau. Transformaties moeten passen bij de stedenbouwkundige structuur en Wederopbouw-architectuur.

### **Rotterdamse Stijl (2024)**

Het Handboek Rotterdamse Stijl biedt richtlijnen voor het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte. De richtlijnen richten zich op het aantrekkelijker maken van de stad en het versterken van de unieke identiteit. De focus ligt op veilige, schone, groene en duurzame straten, parken en pleinen die efficiënt te beheren zijn.

### **Cultuurhistorische Verkenning Schiebroek (2018)**

Adviseert om het groene, rustige woonkarakter te behouden, oude en nieuwe elementen te verweven en de oorspronkelijke structuur van tuinen en singels te respecteren.

### **Ruimtelijk Kader Schiebroek 2030 (2019)**

Specificeert ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling volgens de Gebiedsvisie Schiebroek 2030.

### **Bouwen aan een Groen Hillegersberg-Schiebroek (2013)**

Geeft richtlijnen voor het beschermen en versterken van het groen. Bomen worden indien mogelijk gespaard. Indien het kappen van bomen onvermijdelijk is, dienen deze te worden gecompenseerd.

### **Rotterdamse Woonvisie (2024)**

Ambitie voor een betaalbare, diverse en toekomstbestendige stad met minimaal 55% betaalbare nieuwbouw.

### **Beleidsregeling Parkeernorm auto's en fiets (2025)**

Parkeerbehoefte wordt berekend volgens de 2025-regels; Schiebroek-Zuid valt in zone C. Voor verdere toelichting zie: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR738708/1>

### **Rotterdams Weerwoord (2022)**

Beleid ten aanzien van klimaatadaptatie, gericht op hitte, droogte, wateroverlast en bodemdaling.

### **Duurzaamheidskompas (2020)**

Het Duurzaamheidskompas Rotterdam (2020) richt zich op een geïntegreerde aanpak van energie, circulariteit, klimaatadaptatie en gezondheid, met als doel een klimaatneutraal Rotterdam in 2050.

### **Rotterdam Circulair (2023-2026)**

Rotterdam Circulair 2023-2026 streeft naar 50% minder grondstofgebruik in 2030 en volledige circulariteit in 2050, met focus op bouw, organische stromen en consumptiegoederen.

# 2. Plangebied

2.1 Locatie

2.2 Historie

2.3 Context en huidige situatie

## 2.1 Locatie

Schiebroek is een woonwijk met een uitgesproken groen karakter in het noorden van Rotterdam. De wijk heeft, door de vele singels, lanen en groenzones, een duidelijk herkenbare identiteit. Het groen vormt de bindende factor in een wijk met een gefaseerde ontwikkeling en een eigen tijdsgeest. Schiebroek-Zuid heeft een andere opzet dan de oudere delen van Schiebroek. De wijk is niet opgebouwd uit straten en reeksen duidelijk onderscheiden ruimten, maar op basis van vrijstaande bebouwing in een groene en continu doorlopende ruimte. Van oorsprong betreft het corporatiebezit: sociale huurwoningen, merendeels in de vorm van portiek- en galerijflats.

## 2.2 Historie

Schiebroek-Zuid is een naoorlogse uitbreiding, opgebouwd uit karakteristieke stempels binnen een open verkaveling. Het ontwerp richtte zich op blokken (gestapelde) woningen, vrijstaand in het groen, gericht op zonlicht, lucht en ruimte. De wijkgedachte was bedoeld om een hechte buurtgemeenschap te vormen, gebaseerd op een hiërarchisch systeem van laag- en middelhoogbouw met eigen voorzieningen per schaalniveau. In Schiebroek is dit geïntegreerd in het bestaande rechthoekige stramien van singels en de vooroorlogse bebouwing.

Het polderlandschap van de Schiebroekse Polder, met historische watergangen die nu singels zijn (zoals de Paul Scholtensingel en de Donkersingel), bepaalt de wijkindeling. De steile rand van de Steilrand langs de oost- en zuidgrens is een belangrijke groene recreatiestructuur.

### Velden en stempels

De vrijstaande bebouwing staat in doorlopende, openbaar toegankelijke groene velden. De 'stempel' is

een verkavelingsprincipe waarbij bouwblokken rondom een gemeenschappelijke tuin zijn geordend. Er zijn zes varianten, herhaald in series, die samen ruimtelijke eenheden vormen.

### Samenhang architectuur en groen

Bebouwing, groen en openbare ruimte zijn samen ontworpen, met ruime doorzichten en weinig verharding, wat een doorlopende groene ruimte creëert. De groenstructuur loopt hiërarchisch van privétuinen tot openbare singels en groenzones, met collectieve tuinen als schakels.

### Bebouwing

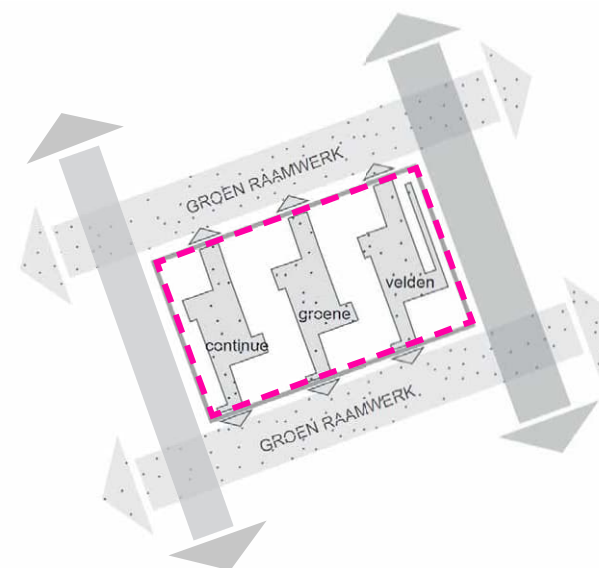
De wijk bestaat uit een eenvoudige mix van lage eengezinswoningen en portiek- en galerijflats, opgezet volgens een herkenbaar orthogonaal stempelpatroon. De verkeersstructuur is beperkt en wordt grotendeels bepaald door parkeerhoven, met entrees die voornamelijk via galerijen of portieken bereikbaar zijn.



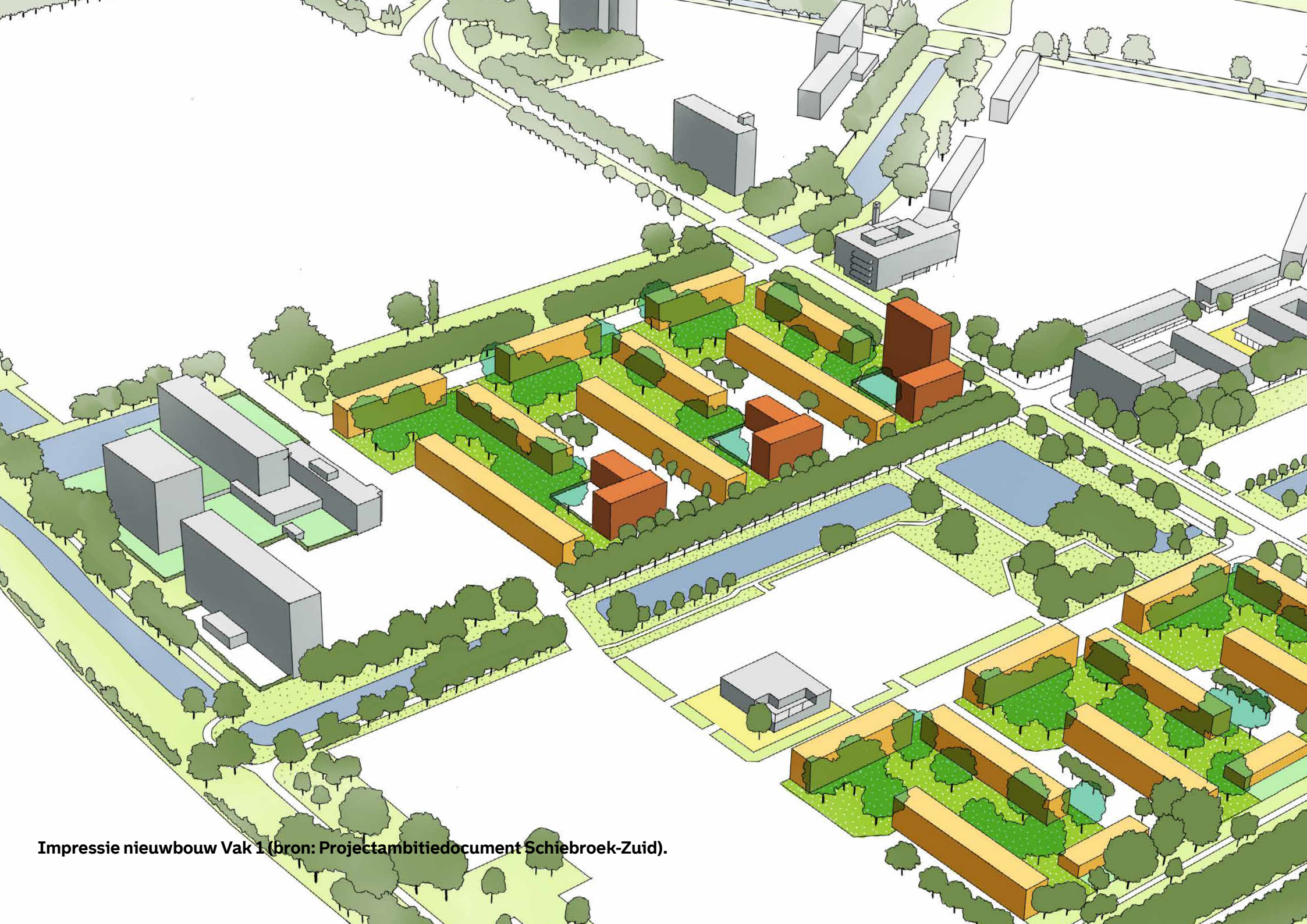
Luchtfoto Schiebroek 1933. Goed zichtbaar is het raamwerk van singels op basis van de onderliggende poldertochten en de ver uit elkaar liggende woonbuurten. (Stapelkamp, 2006)



De zes wooneenheden in Schiebroek-Zuid, met vak 1 roze omkaderd



Groen raamwerk per wooneenheid: continu groen veld (binnentuinen), omsloten door groene lijnen (singels en lanen)



Impressie nieuwbouw Vak 1 (bron: Projectambitiedocument Schiebroek-Zuid).

## 2.3 Context en huidige situatie

### Ruimtelijke relatie en bereikbaarheid Schiebroek-Zuid

Schiebroek-Zuid heeft een stedelijke ligging met goede verbindingen naar de omliggende wijken en het centrum van Rotterdam. De wijk is bereikbaar via hoofdwegen, openbaar vervoer en langzaamverkeersroutes. Binnen de wijk spelen de doorwaadbaarheid en de verbinding tussen binnenterreinen en openbare ruimte een belangrijke rol voor de leefbaarheid en toegankelijkheid.

### Recente ontwikkelingen

Er komt een nieuw hart van de wijk bij de Teldersweg, het Wiardapad en het Donkersingelpark. Het wijkwinkelcentrum wordt opnieuw ingericht met appartementen (Salix) en een Lidl met ondergrondse garage. Er komt een groener Wiardaplantsoen en een nieuw plein met speelplek. Het Donkersingelpark wordt heringericht zodat meer bewoners er gebruik van kunnen maken om te verblijven, sporten, spelen en ontmoeten. Er wordt onderzocht of de oversteekbaarheid van de Wilgenplaslaan kan worden verbeterd en of nabijgelegen zorgcomplex Schiehoven herontwikkeld kan worden tot woningen met een groene binnentuin.

### Wijkgroenstructuur

De wijk heeft een groen karakter dankzij de vele singels, lanen en binnentuinen, maar de kwaliteit is minimaal en eenzijdig (veel gras en bomen, weinig variatie en oog voor biodiversiteit). De binnentuinen zijn eigendom van Hef Wonen en zijn gemeenschappelijk. De beschikbare openbare groene plekken waar bewoners en bezoekers kunnen samenkomen zijn beperkt.

### Gemeenschappelijke en private ruimtes

In de gemeenschappelijke binnentuinen is door bezuinigingen in de loop der tijd veel beplanting en

gebruikswaarde verloren gegaan. In combinatie met de gesloten gevels en portieken leidde dit tot een anonieme en ongezellige buitenruimte. Privatisering van delen van de binnentuinen heeft dit versterkt. De binnentuinen worden weinig gebruikt door gesloten entrees, versleten speelplekken en weinig verblijfskwaliteit. De grote bomen in de binnentuinen zijn zeer waardevol. Ze geven karakter aan de binnentuinen (en openbare ruimte) en voegen veel toe voor biodiversiteit en klimaatadaptatie, zoals schaduw.

### Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit twee parkeerhoven aan de Krabbestraat en de Blécourtstraat en het openbare trottoir. De cul-de-sacs (parkeerhoven) zijn functioneel ingericht met veel verharding en weinig groen. De gesloten gevels zorgen voor een onaantrekkelijke en anonieme uitstraling. De relatie tussen de bebouwing en de buitenruimte is zwak, waardoor het straatbeeld weinig samenhang vertoont. De parkeerhoven ogen rommelig en zijn verzakt, wat leidt tot wateroverlast. Bovendien hebben de aanwezige bomen onvoldoende groeiruimte en verkeren veel exemplaren in slechte staat. De geplande nieuwbouw biedt een goede aanleiding om de kwaliteit van de openbare ruimte te heroverwegen en waar nodig aan te passen.



De bestaande bomenstructuur. De bomeninventarisatie is opgenomen in de bijlage van dit document.



Cul-de-sacs met slechte groeiplaatsomstandigheden voor bomen en rommelig en versteend parkeerbeeld



Woongebouw Salix gezien vanaf Donkersingelpark



Impressie Adolphine Kokplein (bron: INBO Architecten)

# 3. Uitgangspunten

3.1 Programma

3.2 Stedenbouw

3.3 Buitenruimte

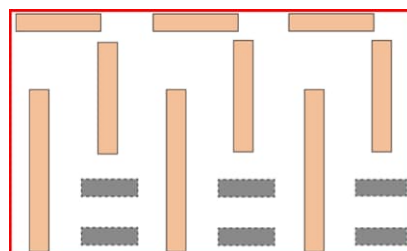
### 3.1 Programma

Langs de Teldersweg worden de bestaande, kwalitatief sterk verouderde duplexwoningen en eengezinswoningen gesloopt en vervangen door meergezinswoningen met drie- en vierkamerwoningen, ontsloten via een lift. De nieuwbouw dient te voorzien in een grotere differentiatie binnen het woningaanbod en tevens woningen te omvatten die geschikt zijn voor senioren, om de doorstroming binnen de wijk te bevorderen.

Het is van belang dat de nieuwbouw betaalbaar blijft, zodat de huidige huurders van de te slopen woningen – veelal alleenstaanden – de mogelijkheid behouden om terug te keren in de nieuwbouw, dan wel te verhuizen naar een gerenoveerde woning binnen de wijk. Alle zittende huurders die dit wensen, dienen binnen de wijk te kunnen blijven wonen. De ontwikkelaar is gehouden om deze huurders een passend herhuisvestingsalternatief te bieden.

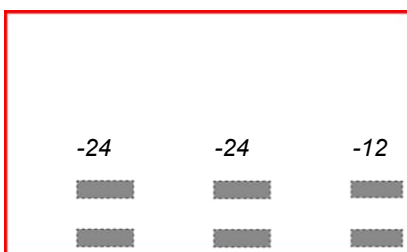
In vak 1 worden in totaal 60 bestaande woningen (48 duplexwoningen en 12 eengezinswoningen) gesloopt, waarvan 56 binnen de sociale huursector en 4 binnen de middenhuur. Tervanging worden 132 nieuwe woningen gerealiseerd, waarmee het totale aantal woningen met 72 eenheden toeneemt. Van de nieuwbouw dienen 68 woningen te worden gerealiseerd binnen het sociale segment (fase 3) en 64 woningen binnen de middenhuur (fase 5).

Als uitgangspunt geldt dat ten minste 80% van het woningoverschot (surplus) wordt gerealiseerd binnen het middenhuursegment. Voor vak 1 betekent dit dat 60 van de 72 extra woningen binnen de middenhuur worden gerealiseerd, overeenkomend met 83% middenhuur en 17% sociaal.



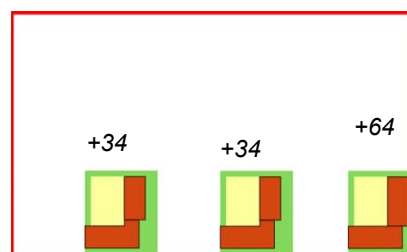
1. Bestaande situatie: 348 woningen

- renovatie
- sloop



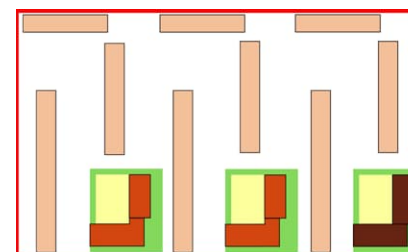
2. Sloop: -60 woningen totaal

- sloop



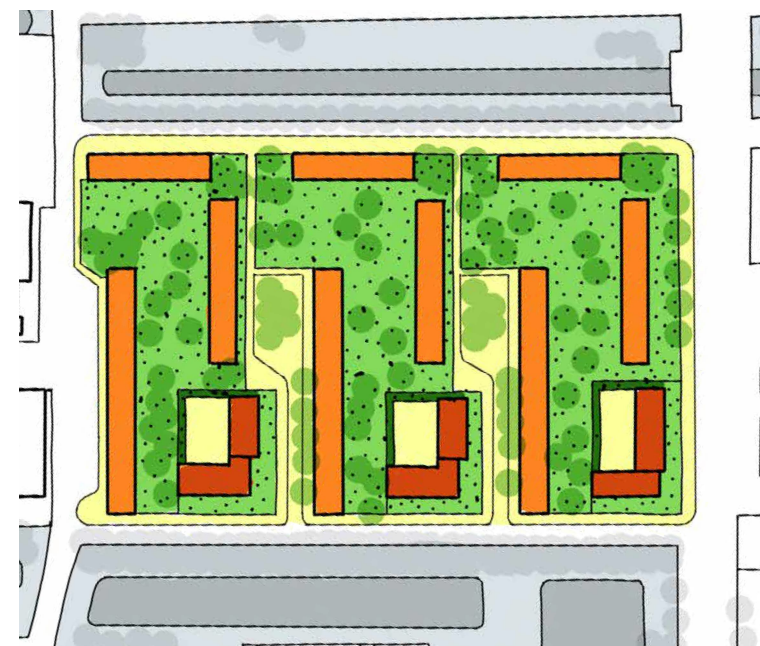
3. Nieuwbouw: +132 woningen totaal

- nieuwbouw



4. Woningcategorieën

- sociaal renovatie
- sociaal nieuwbouw
- middenhuur nieuwbouw



Vernieuwing Hef Wonen vak 1. Renovatie van bestaande woningen (oranje) en sloop en vervangende nieuwbouw langs de Teldersweg (rood). Groene herinrichting van de bestaande binnenterreinen, gericht op ontmoeting, verblijf, beweging en biodiversiteit (bron: gemeente Rotterdam).

## 3.2 Stedenbouw

### Stedenbouwkundige ambities voor Schiebroek Zuid (Project Ambitiedocument)

De wijk kent een herkenbare structuur van stempels, stroken, parken, singels, lanen en collectieve binnentuinen – het ‘groene goud’ van Schiebroek-Zuid. Verdichting wordt hier zorgvuldig afgestemd op de bestaande ruimtelijke opzet, met respect voor de karakteristieke structuur en cultuurhistorische waarden zoals vastgelegd in de Welstandsnota. Oude en nieuwe elementen vormen een samenhangend geheel, zonder dat een letterlijke kopie van het verleden wordt nagestreefd.

De binnentuinen bevorderen ontmoeting en gemeenschapsvorming en vormen het ruimtelijke fundament van de laag- en middelhoogbouw. Deze tuinstadstructuur wordt bij de vernieuwing door Hef Wonen behouden en waar mogelijk versterkt. Het waardevolle, volwassen bomenbestand blijft zoveel mogelijk gehandhaafd; het kappen van bomen wordt zorgvuldig afgewogen binnen het kader van het oorspronkelijke ontwerp. Tevens worden de karakteristieke beplantingslagen, privétuinen en speelvoorzieningen op eigentijdse wijze opnieuw geïntegreerd in het ontwerp van de buitenruimte.

### Uitgangspunten verduurzaming en vernieuwing van stempels en stroken

- Typerende hoogteverschillen / hoogtesprongen
- Vaste maat en verhouding van stempels en stroken
- Huidig: eentonig woningaanbod – toekomst: meer variatie in woningtypen
- Herkenbare ritmiek in gevels en vlakkenpel
- Architectuur passend bij de bestaande bebouwing
- Energietransitie: zonnepanelen, waterberging, e.d

### Sloop-nieuwbouw

De bestaande duplexwoningen en eengezinswoningen worden gesloopt, waardoor ruimte ontstaat voor nieuwbouw die bijdraagt aan de gewenste differentiatie en doorstroming binnen de wijk. De sociale veiligheid wordt versterkt door entrees en portieken open te ontwerpen, onoverzichtelijke hoeken en nissen te verwijderen en de plint transparanter te maken. Hierdoor worden ook de binnentuinen beter zichtbaar. Een deel van de garageboxen vervalt en er worden studio's toegevoegd.

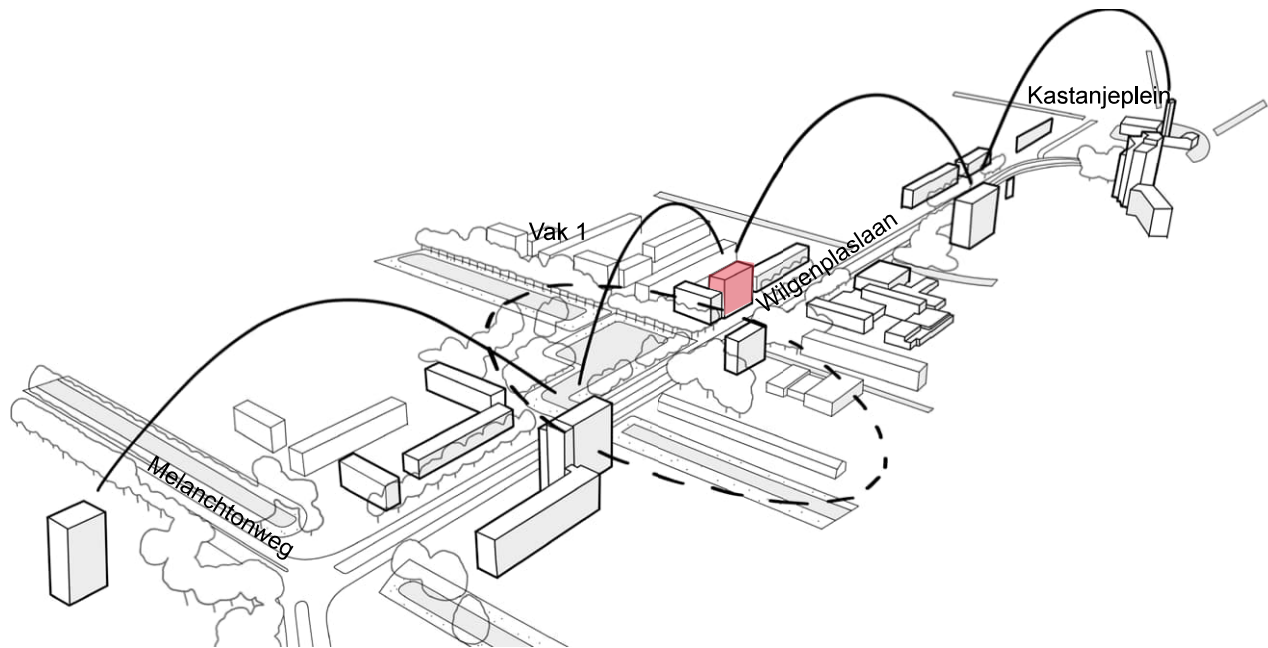
De vernieuwing sluit aan op de bestaande structuur van ‘groene velden met bebouwing’. Het aanwezige groen blijft zoveel mogelijk behouden. De nieuwbouw krijgt een eenvoudige hoofdvorm (strook, blok of rechthoek) en wordt als alzijdig volume ontworpen met aantrekkelijke, levendige plinten. De gebouwen zijn georiënteerd op de singel en de woonstraten en worden omkaderd door een groene inrichting.

### Uitgangspunten bebouwingslijnen en rooilijnen

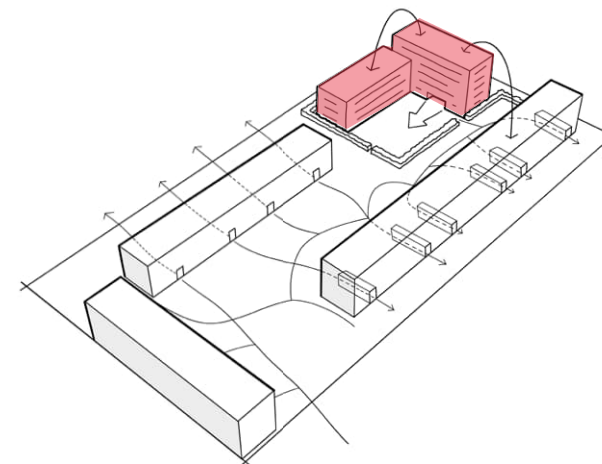
- Nieuwbouw verhoudt zich tot het herkenbare, hiërarchische systeem van stempels en stroken.
- De ontwerpaandacht ligt bij de evenwichtige compositie van hogere en lagere bestaande bebouwing – aangrenzende bouwblokken hebben nooit dezelfde bouwhoogte (zie CV).
- De bouwblokken krijgen maximaal zes lagen aan de Teldersweg en maximaal vier lagen bij de cul-de-sacs.
- Langs de Wilgenplaslaan is een hoogbouwaccent van maximaal twaalf lagen wenselijk. Een buurthuis op de hoek en woningen op de begane grond met een buitenruimte zijn voorstelbaar om een levendigere plint te creëren.
- Waar de fietsenbergingen worden geplaatst, is het wenselijk om de gevel zo transparant mogelijk te

houden in verband met de sociale veiligheid.

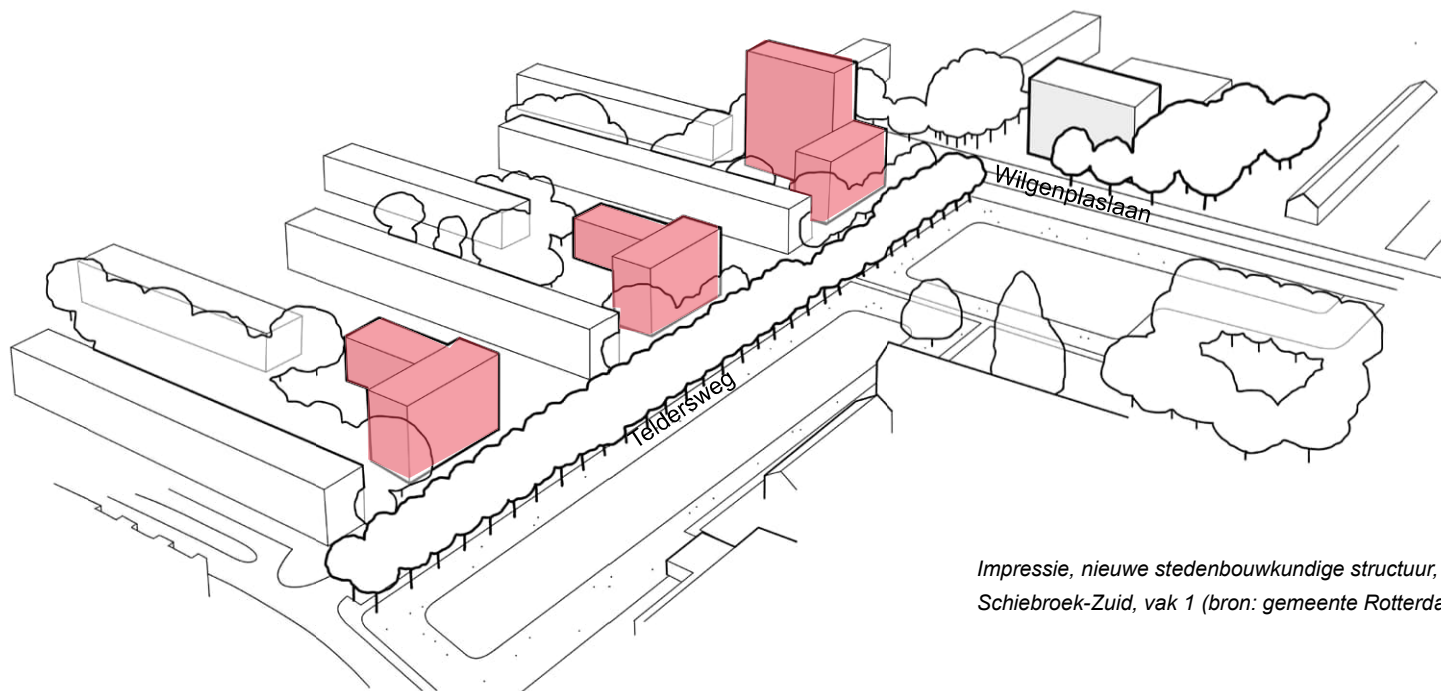
- De oriëntatie (voorkanten) van de bouwblokken is op de Teldersweg en de Wilgenplaslaan.
- In- en uitritten naar de parkeerplaatsen zijn ontsloten via een poort aan de Teldersweg.
- Entrees (trappenhuizen) naar de woningen zijn gesitueerd bij de cul-de-sacs.
- Brandtrappenhuizen dienen integraal te worden meegenomen in het architectonisch ontwerp (bij voorkeur aan de achterzijde en niet aan de voorzijde), met bijzondere aandacht voor een zorgvuldige aansluiting op het maaiveld. De doorgaande groenstructuur mag hierbij niet worden onderbroken. Er worden geen entrees aan de Telderswegzijde gerealiseerd om de groenstrook te behouden.
- Fietsenbergingen voor bewoners worden inpandig opgelost.
- De woningen op de begane grond beschikken over een buitenruimte waarvan de erfscheidingen zijn mee-ontworpen met de gevel. Deze erfscheidingen hebben een hoogte van max. 1,30 meter en kunnen bestaan uit een gemetselde muur of een lagere muur met daarop een hekwerk tot een totale (max.) hoogte van ongeveer 1,30 meter. Bij het ontwerp moet rekening worden gehouden met transparantie en zichtlijnen. Beplanting kan worden toegepast om subtiel onderscheid te maken tussen beslotenheid en openheid. De erfscheiding dient zorgvuldig en voldoende krachtig te worden vormgegeven om voor bewoners in voldoende mate privacy te waarborgen. Voorkomen moet worden dat het ontwerp aanleiding vormt voor bewoners om eigen voorzieningen te plaatsen in de vorm van hekken of schermen.
- Er dient een betere ontsluiting te worden gerealiseerd tussen de entrees en de binnentuinen.
- Het ontwerp versterkt de samenhang tussen de nieuwbouw en de bestaande bomenstructuren langs de Teldersweg en Salix.



Concept inpassing hoogteaccent op grotere schaal aan de Wilgenplasaan (bron: gemeente Rotterdam)



Concept hoogte verspringingen in een stempel, tussen nieuwbouw en bestaande stroken (bron: gemeente Rotterdam).



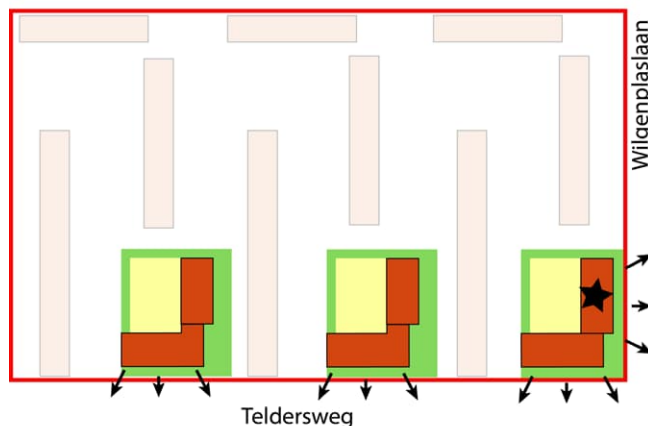
Impressie, nieuwe stedenbouwkundige structuur, met hoogte accent aan de Wilgenplasaan, Schiebroek-Zuid, vak 1 (bron: gemeente Rotterdam)

### Flexibiliteit

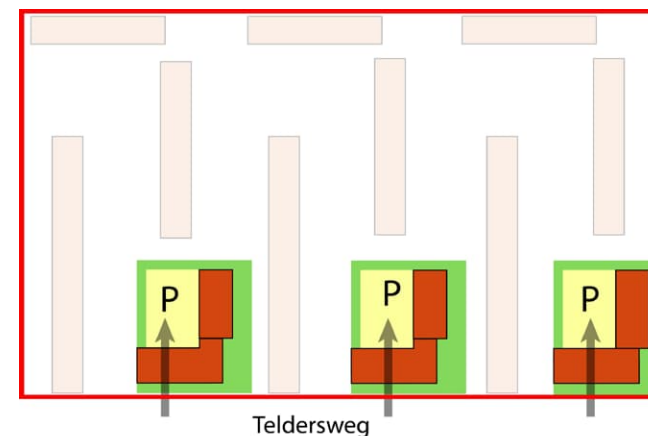
Nieuwe ontwikkelingen dienen niet uitsluitend duurzaam te zijn op het gebied van energie en klimaat, maar ook wat betreft levensduur, flexibiliteit en functionele inzetbaarheid. Gebouwen dienen zodanig te worden ontworpen dat zij mee kunnen groeien met de stad en kunnen inspelen op toekomstige ontwikkelingen. Het is daarom van belang dat zij in de toekomst zonder ingrijpende of kostbare aanpassingen van functie kunnen worden gewijzigd. Dit kan worden gerealiseerd door het opnemen van voorzieningen zoals verticale leidingstraten en verdiepingshoogtes die geschikt zijn voor uiteenlopende gebruiksmogelijkheden.

### Sociale veiligheid

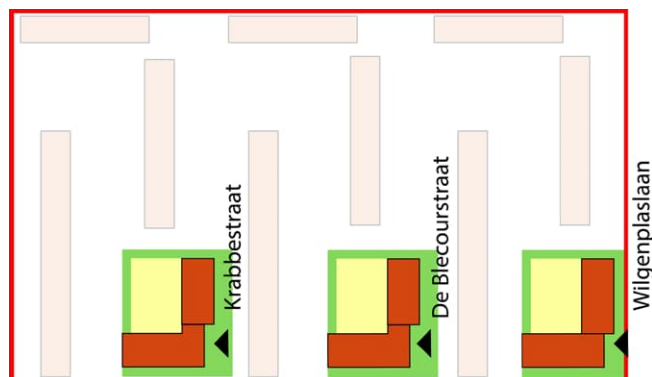
Bij het ontwerp van de nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de sociale veiligheid van het gebied, de bewoners en de omgeving. Dit impliceert onder meer het vermijden van onoverzichtelijke hoeken en nissen, het waarborgen van voldoende verlichting, het creëren van duidelijke en goed zichtbare entrees, het toepassen van afsluitbare garages waar noodzakelijk, en het realiseren van voldoende zicht vanuit de woningen op de openbare ruimte. Tevens dragen doorzichten binnen de groene structuren bij aan een veilige en overzichtelijke omgeving.



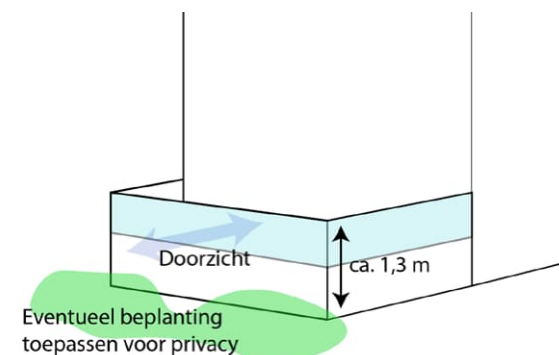
Oriëntatie van nieuwbouw aan Teldersweg en Wilgenplaslaan, met hoogteaccent aan de Wilgenplaslaan. Gevels zoveel mogelijk transparant op BG om sociale veiligheid te verbeteren.



Inritten naar parkeerhoven vanuit Teldersweg



Hoofdentree' vanuit cul-de-sacs en Wilgenplaslaan



De afscheiding van de buitenruimte bij de woningen op de begane grond dient max. 1,3 meter hoog te zijn en voldoende transparantie te bieden voor doorzicht, met behoud van privacy (schematische weergave)

## 3.3 Buitenruimte

### 3.3.1 Algemene uitgangspunten

#### *Wijziging perceelgrenzen*

Er vindt een wijziging van perceelgrenzen plaats tussen Hef Wonen en de gemeente Rotterdam. De achterpaden bij de duplexwoningen worden eigendom van Hef Wonen voor realisatie van de nieuwbouw. Bij de groenstrook met bomen langs de Wilgenplaslaan wordt de beoogde toekomstige kadastrale grens gelegd op circa 7 meter afstand van het trottoir, exacte breedte nader te bepalen. Dit wordt nader afgestemd tussen Hef Wonen en de gemeente Rotterdam. Zie bijlage 10.10.

#### *Uitgiftepeil*

De buitenruimte in de cul-de-sacs is verzakt en wordt teruggebracht naar het oorspronkelijke uitgiftepeil van -4,80m NAP. De nieuwbouw houdt qua vloerpeil rekening met het uitgiftepeil van -4,80 meter. Waar mogelijk worden de binnentuinen aangelegd op -4,80m NAP. Vanwege behoud van de bestaande bomen zal dit laatste niet overal kunnen. Bovendien zijn er mogelijk extra waterbergende maatregelen nodig. Dit wordt nader uitgewerkt in de technische uitvoeringstekeningen.

#### *ORP procedure (Openbare Ruimte Plan)*

Er wordt een ORP procedure gevolgd voor de cul-de-sacs, openbare trottoirs, parkeerhoven en groenstroken bij nieuwbouw en de groenstrook langs de Wilgenplaslaan. Het ORP proces vangt aan met het opstellen van het startdocument, waarin de opgave integraal wordt bepaald en het opdrachtgeverschap en de financiering en capaciteit worden geregeld.

### 3.3.2 Buitenruimte gebonden aan sloop-nieuwbouw Hef Wonen

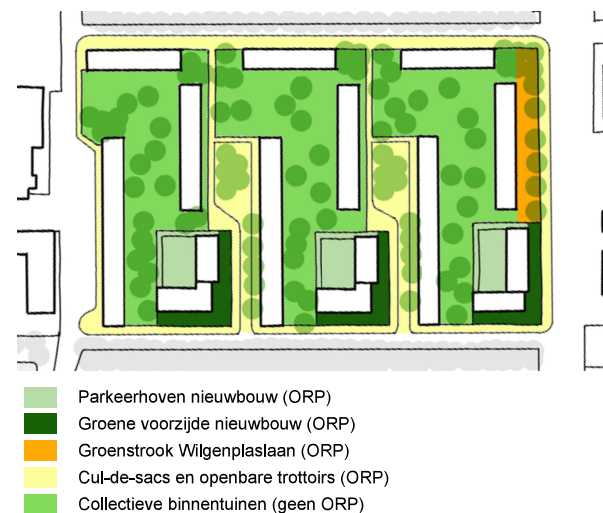
Deze buitenruimte is eigendom van Hef Wonen.

#### *Parkeerhoven nieuwbouw*

- Voor de parkeerhoven op eigen terrein worden op de bestaande trottoirs langs de Teldersweg 3 inritten gerealiseerd. Hiervoor worden in totaal maximaal 6 parkeerplekken verwijderd en 3 bomen geroid. De parkeerplekken worden gecompenseerd in de parkeerhoven op eigen terrein. De bomen worden herplant in de openbare ruimte. De locatie hiervan wordt bepaald door de gemeente Rotterdam. De kosten voor deze ingrepen zijn voor Hef Wonen.
- De parkeervakken worden uitgevoerd in waterdoorlatende verharding waar gras doorheen groeit. Dit bevordert waterinfiltratie en een groen beeld.
- Rondom het parkeerhof komt een brede haag onder ooghoogte, met een hoogte van minimaal 1 meter. Hiermee krijgen de parkeerhoven een groene omlijsting. Hier worden bovendien eventuele hoogteverschillen in het maaiveld opgevangen.

#### *Groene voorzijde nieuwbouw*

- De afstand tussen nieuwbouw fase 3 en Teldersweg is minimaal 4,0m. De afstand tussen nieuwbouw en Krabbestraat/De Blécourtstraat is minimaal 3,0m. Deze voorzones op eigen terrein worden hoogwaardig groen ingericht met hagen, heesters en/of vaste planten onder ooghoogte. Hier worden bovendien eventuele hoogteverschillen in het maaiveld opgevangen.
- In de groenstrook aan de Teldersweg bevinden zich geen paden of entrees naar de woningen. Aan de zijde van de cul-de-sacs zijn maximaal 2 entrepaden voorstelbaar.



Globale aanduiding buitenruimte onderdelen ORP (bron: gemeente Rotterdam)



Randvoorwaardenkaart buitenruimte (bron: gemeente Rotterdam)

### Randvoorwaardenkaart buitenruimte

- Bebouwing
- Beoogde toekomstige kadastrale grens (nader afstemmen)
- Bestaande bomen behouden
- Nieuwe bomen (indicatief, nader te bepalen)

### Buitenruimte sloop-nieuwbouw

- Hoogwaardig ingerichte groenstrook (vaste planten, heesters, hagen). 3m breed langs Teldersweg, 4m breed langs cul-de-sac
- Hoogwaardig ingerichte groenstrook van 6m breed met vaste planten en meerstammige boompjes
- Maximaal 2 entrees door groenstrook aan cul-de-saczijde
- Terrassen (max. 3m diep) met architectonisch meeontworpen erfafscheiding (max. 1.30m hoog)
- Fietsparkeerplekken voor bezoekers (groen ingepast)
- Hagen onder ooghoogte rondom parkeerhoven
- Parkeerplaatsen op eigen terrein (waterdoorlatend)
- Inrit naar parkeerhoven vanaf Teldersweg

### Collectieve binnentuinen

- Collectieve binnentuinen (ontwerp Hef Wonen)
- Wandelpad aansluiting binnentuinen en openbare trottoirs

### Groenstrook Wilgenplasaan

- Nieuw in te richten openbare groenstrook
- Beoogde toekomstige kadastrale grens op ca 7m afstand van trottoir Wilgenplasaan. Haag ligt op eigen terrein met daarachter een wandelpad voor bereik van de woningen (nader afstemmen)

### Cul-de-sacs (gemeentelijk)

- Openbare parkeerplaatsen
- Vergroening cul-de-sacs met nieuwe bomen, grotere boomspiegels en groen langs trottoirs
- Openbare voetpaden door cul-de-sacs
- Ruimte voor 2 te verplaatsen afvalcontainers en mogelijk toe te voegen GFE-container

- Het groen sluit op logische wijze aan op de beplanting in de binnentuin, bijvoorbeeld door een haag die doorloopt vanuit de binnentuin langs de terrassen.
- De privéterrassen op de begane grond zijn maximaal 3,0m diep, inclusief mee-ontworpen erfafscheiding (bijvoorbeeld gemetseld muurtje).
- Aan de zijde van de Wilgenplaslaan is de groenstrook naast de nieuwbouw fase 5 minimaal 6,0m breed (afstand buitenzijde gevel tot teruggelegde gevel). Ter hoogte van de penanten is de groenstrook incidenteel 5,5m.
- De groene voorzone bij fase 5 heeft allure en vormt de entree voor de toren. Er wordt ingezet op hoogwaardige beplanting met vaste planten en er worden meerstammige bomen van 3e grootte toegepast. De groenstrook wordt niet onderbroken door entrees en terrassen. In de groenstrook worden bovendien eventuele hoogteverschillen in het maaiveld opgevangen.
- De verharde entreezone bij fase 5 wordt hoogwaardig ingericht met groen ingepaste fietsenbergingen voor bezoekers en mogelijk een zitplek (bijvoorbeeld in verlengde van penant).

### 3.3.3 Collectieve binnentuinen Hef Wonen

Er is overeenstemming bereikt tussen Hef Wonen en de gemeente Rotterdam over de te behouden bomen en het ontwerp van de binnentuinen. Het ontwerp is als uitgangspunt opgenomen in bijlage 10.2, de te behouden en te rooien bomen waarvoor een kapvergunning is aangevraagd in bijlage 10.9.

Er is een herplantplicht opgelegd in de vorm van bomen, heesters, hagen en vaste planten. De locatie en grootte van de te herplanten bomen wordt gebaseerd op het oorspronkelijke gedachtegoed voor de bomen in de binnentuinen. Uitgangspunten zijn (zie figuur

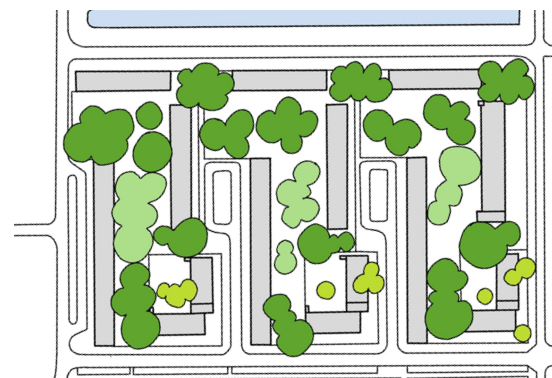
rechts):

- Enkele grote bomen van de 1e grootte bij de entrees naar de binnentuinen: op de koppen van de appartementen en op noord-oosthoeken.
- Een meer open beeld in de middenruimte. Bij toevoegen van bomen in deze ruimte inzetten op bomen 2e of 3e grootte met bloei.

### 3.3.4 Cul-de-sacs (openbaar)

- De 38 parkeerplekken per cul-de-sac die nu aanwezig zijn worden geherstructureerd en beter geordend. Zo ontstaat er een rustiger beeld en meer ruimte voor vergroening en grotere boomspiegels.
- De meeste huidige bomen in de cul-de-sacs zijn van slechte kwaliteit en zullen de ophoging tot oorspronkelijk uitgiftepeil niet overleven. De te rooien bomen worden gecompenseerd binnen het projectgebied. Het gaat om 10 bomen in de Krabbestraat en 11 bomen in De Blécourstraat. Het streven is om boomvakken te realiseren van minimaal 2 meter breed.
- De openbare ruimte wordt integraal door de gemeente ontworpen in samenhang met de geplande rioolvervangning en mogelijke aanleg van het warmtenet. Vergroening van de cul-de-sacs wordt meegenomen in de locatiekeuze van de tracés.

In bijlage 10.14 zijn principe ontwerpen opgenomen van de verschillende buitenruimte onderdelen. Dit zijn voorbeelden hoe de randvoorwaardenkaart kan worden vertaald naar een schetsontwerp.



- **Oorspronkelijk ontwerp:** Grote bomen op koppen appartementen en op noordoost hoek van stempels (raster) markeren entrees  
**Herplant:** 1e grootte bomen in deze zones
- **Oorspronkelijk ontwerp:** Middenruimte was van oorsprong meer open  
**Herplant:** Kleinere bomen in middenruimte, 2e of 3e grootte, bij voorkeur bloesemrijk.
- Bomen op locatie nieuwbouw. Herplantlocatie elders binnen plangebied zoeken

*Uitgangspunten voor herplant bomen (bron: gemeente Rotterdam)*

# 4. Beeldkwaliteit

4.1 Architectuur

4.2 Buitenruimte nieuwbouw

4.3 Buitenruimte Cul-de-sacs

## 4.1 Architectuur nieuwbouw

### Welstandsniveau

Er is een regulier welstandsniveau van toepassing. Er gelden algemene eisen voor de ruimtelijke kwaliteit, met een zekere mate van vrijheid binnen duidelijke kaders.

### Transformatie en herstructurering

Samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en groenstructuur is cruciaal. Dit vormt het uitgangspunt bij de beoordeling van veranderingen of nieuwe ontwikkelingen.

Bij herstructurering dient de stedenbouwkundige structuur herkenbaar te blijven. Nieuwbouw of aanpassingen moeten voortbouwen op het bestaande ruimtelijke raamwerk.

### Architectuur en beeldkwaliteit

Nieuwe architectuur dient aan te sluiten bij de stijl en de karakteristieken van de wederopbouwperiode. Hierbij wordt aandacht besteed aan eenvoudige en functionele vormgeving, ritmiek in gevels, horizontale lijnen en sobere materialisatie. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar bijlage 6 van de nota, waarin de beeldkwaliteitskenmerken van de wederopbouwarchitectuur zijn opgenomen.

### Aansluiten bij bestaande architectuur

Nieuwe ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de karakteristieken van de omgeving, met inachtneming van onder andere:

- Bouwhoogte, schaal en massa
- Materialisatie en kleurgebruik
- Gevelindeling en dakvorm



Inmiddels gerenoveerde woningen in Vak 1 (Architect Steenhuis-Bukman Architecten). Fotografie Rob 't Hart, instagram: robthartfot



Inmiddels gerenoveerde woningen in Vak 1 (Architect: Steenhuis-Bukman Architecten). Fotografie: Rob 't Hart, instagram: robthartfot



Inmiddels gerenoveerde woningen in Vak 1 (Architect Steenhuis-Bukman Architecten). Fotografie Rob 't Hart, instagram: robthartfot



Woongebouw Salix aan de Teldersweg (architect De Zwarte Hond).



*Illustratieve uitwerking  
De nieuwbouw wordt omzoomd met hoogwaardig groen met bijzondere  
aandacht voor de overgangen tussen gebouw en groen.*



*Open en transparante plint, Klussen op Klarenstraat  
VanSchagen Architecten, 2014*



*Afwerking en overgang tussen buitenruimte op BG en openbaar*

Verder zijn de volgende aspecten van belang:

- Open en transparante plint
- Herkenbare entree en woonfunctie aan de straatzijde
- Tussenzone van gebouw naar openbare ruimte, bijvoorbeeld een luifel, omlijsting, nisje of teruggelegde entree
- Aandacht voor de kwalitatieve uitstraling van balkons, aangezien deze onderdeel uitmaken van de architectuur. Om het dichtplakken van balkons en hekwerken te voorkomen, wordt gekozen voor een gebruiksvriendelijk hekwerk met voldoende privacy
- Ook binnen de bebouwing dient te worden gezocht naar nieuwe vormen van collectiviteit en ruimte voor ontmoeting.
- Door de portieken aan de zijde van de binnenterreinen te openen, krijgen deze meer betekenis als collectieve ruimte voor de betreffende bewoners.



*Voorbeelden van collectieve ruimte binnen een gebouw. LUNA-ARX architecten,  
Virtual Dutchmen*



*Herkenbare entree, BristolroodstraatFKG architecten aan de Zaan*

## 4.2 Buitenruimte nieuwbouw

Links: Groen ingepaste nieuwbouw, omzoomd door hagen (Foto: Nanda Sluijsmans)

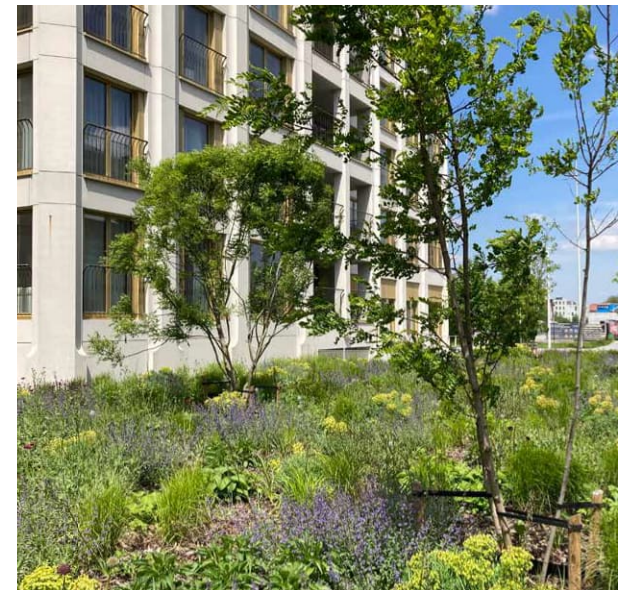
Rechts: Groene inpassing parkeerhoven bij begraafplaats Roermond, omzoomd door hagen onder ooghoogte



Hoogwaardige groenstrook met vaste planten en meerstammige kleine bomen. Referentie voor 6 meter brede groenstrook voor hoogbouw fase 5 aan de Wilgenplaslaan.

Links: Groenstrook voor woongebouw Salix Wilgenplaslaan, Rotterdam.

Rechts: Groenstrook voor Sporthal de Roomley, Udenhout.



### 4.3 Buitenruimte cul-de-sacs



Groenvakken met bomen langs trottoir in cul-de-sacs, waardoor parkeren in het groen komt te liggen. De bomen hebben grote boomspiegels en goede groeiomstandigheden. Er is vergroening en voldoende ruimte voor de voetganger.



Dichte gevels op begane grond bestaande appartementencomplexen worden begeleid door hoogwaardige beplanting (vaste planten, heesters, hagen). Deze beplanting wordt afgestemd op openbare beplanting in cul-de-sacs voor een eenduidig groen beeld.

# 5. Mobiliteit

5.1 Bereikbaarheid

5.2 Voetganger

5.3 Fiets

5.4 Auto

## 5.1 Bereikbaarheid

De projectlocatie in Schiebroek-Zuid ligt tussen de Wilgenplaslaan, Teldersweg, Asserweg en Meidoornsingel. Via de Wilgenplaslaan, de Melanchtonweg en de G.K. van Hogendorpweg zijn de A20 en (vanaf eind 2025) de A16 snel bereikbaar. De locatie is goed ontsloten met de metro (Meijersplein en Melanchtonweg), tramlijnen 25 en 125 en buslijn 174. Ook te voet en per fiets is het gebied goed bereikbaar dankzij brede trottoirs en directe aansluiting op het regionale fietspadennet.

## 5.2 Voetganger

Voor een gezonde en toegankelijke stad is aandacht voor de voetganger essentieel. Een veilig en prettig voetgangersnetwerk stimuleert bewegen en gebruik van de openbare ruimte.

In het ontwerp wordt ingezet op trottoirs van minimaal 2 meter breed en vergroende looproutes. Door de aanwezigheid van winkels, een school, ouderenhuisvesting en een metrohalte kruisen meerdere belangrijke looproutes het gebied.

Langs de zuidzijde loopt een hoofdroute tussen hoge bomen aan het park. De collectieve binnentuinen worden heringericht tot veilige, groene en sociale wandel- en verblijfsruimtes die hierop aansluiten.

## 5.3 Fiets

Er zijn geen aanpassingen voorzien aan de bestaande fietsroutes; de locatie is reeds goed bereikbaar per fiets. De inrichting van de Wilgenplaslaan kan op termijn worden verbeterd, maar valt buiten de scope van dit NvU.

Fietsparkeren voor bewoners vindt plaats op eigen terrein, in bergingen of collectieve stallingen. Deze moeten goed bereikbaar, veilig en toegankelijk zijn, met ruimte voor buitenmodelfietsen zoals bakfietsen en scooters (circa 40% van de plaatsen). Op de begane grond worden tevens voorzieningen getroffen voor ouderen en mindervaliden, waaronder scootmobiel-parkeren.

Voor bezoekers worden bij de entrees van de appartementen voldoende fietsparkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein van Hef Wonen. Deze plekken worden groen ingepast als onderdeel van de landschappelijke inrichting. De groene binnenterreinen blijven vrij van (gebouwde) fietsparkeervoorzieningen.

De behoefte aan fietsparkeerplaatsen hangt af van gebruikers, locatie en sociale veiligheid. Een maatwerkoplossing is noodzakelijk om overlast en verrommeling te voorkomen. Voor normen en kwaliteitseisen wordt verwezen naar de Beleidsregel Parkeernormen auto en fiets, gemeente Rotterdam (2025). Indien nodig kan een mobiliteitsadviseur worden betrokken bij het bepalen van de meest geschikte oplossing.

## 5.4 Auto

Voor het bouwplan gelden de parkeernormen uit de Rotterdamse Beleidsregeling Parkeernormen Auto en Fiets 2025, waarbij de volledige parkeerbehoefte binnen het plangebied moet worden opgevangen. Omdat het plangebied nabij metrohalte Melanchtonweg ligt, is een reductie van 20% op de parkeernorm van toepassing. Verdere reducties zijn niet mogelijk, aangezien het gebied buiten het betaald-parkerengebied ligt.

In de huidige situatie bevinden zich 36 garageboxen, waarvan 24 worden getransformeerd voor ander gebruik, zoals fietsenstallingen, studio's of bergingen. Hierdoor ontstaat meer ruimte op straat om parkeren beter in te passen. Het openbaar gebied krijgt geen extra parkeerplaatsen, maar de bestaande plekken worden heringericht om een rustiger straatbeeld te creëren, informele parkeerplekken te formaliseren en ruimte te maken voor vergroening. De bestaande 38 parkeerplaatsen per cul-de-sac worden geordend en omgevormd tot 38 formele parkeervakken.

De nieuwe parkeerplaatsen op het terrein van Hef Wonen worden groen ingepast met hagen, zodat het groene karakter van de omgeving behouden blijft. Voor de nieuwbouw gelden de volgende parkeernormen:

- 1,0 parkeerplaats per woning van 65–85 m<sup>2</sup>;
- 1,4 parkeerplaats per woning van 85–120 m<sup>2</sup>;
- 0,6 parkeerplaats per sociale huurwoning.

De totale parkeereis bedraagt 60 parkeerplaatsen, die worden gerealiseerd in drie parkeerhoven met elk 20 parkeerplaatsen (zie bijlage 10.11 voor de berekening).

Vanwege de ongelijke verdeling van het woonprogramma over de drie bouwvelden is het noodzakelijk voor de fasen 3 en 5 één gemeenschappelijke vergunningsaanvraag te doen.

Tijdens de bouwfase is extra aandacht nodig voor bereikbaarheid en bouwverkeer. De ontwikkelaar stelt hiervoor een autoparkeerplan op, dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeente.

# 6. Duurzaamheid

6.1 Energietransitie

6.2 Circulair bouwen

6.3 Klimaatbestendige stad

6.4 Ecologie en biodiversiteit

6.5 Gezonde leefomgeving

Rotterdam bouwt aan een stad die klaar is voor de toekomst: klimaatneutraal, circulair, groen en gezond. Duurzaamheid is geen losse ambitie, maar een integraal onderdeel van elke ontwerpogave.

Een duurzaam bouwproces vraagt om bewustwording, ketensamenwerking en een multidisciplinaire aanpak. Zo vergroten we de technische én financiële haalbaarheid van integrale oplossingen.

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 verdelen we in vier onlosmakelijke thema's: Energietransitie, Circulariteit, Klimaatbestendigheid & Biodiversiteit, Gezonde leefomgeving.

De ambities uit het ambitiedocument zijn vertaald naar concrete handvatten. Ontwikkelaars formuleren in het VO een visie op deze thema's, die in het DO wordt getoetst.

## 6.1 Energietransitie

In 2050 is het energiesysteem van Rotterdam klimaatneutraal, schoon, betaalbaar en gezond. Nieuwe gebouwen hebben een minimale energievraag en wekken zoveel mogelijk energie zelf op. Slim, passief ontwerp beperkt de koelbehoefte en reduceert installaties.

Belangrijke principes:

- o Geveloriëntatie benutten voor optimale daglichttoetreding.
- o Zoninstraling reguleren om warmte- en koelbehoefte te minimaliseren.
- o Dak en gevels multifunctioneel inzetten voor duurzame energie, waterberging en vergroening.

Nieuwbouw is aardgasvrij en aangesloten op een collectief energiesysteem met lage CO<sub>2</sub>-uitstoot en

minimale netbelasting. Schiebroek-Zuid is kansrijk voor aardgasvrije gebiedsaanpak via het consortium 'Schiebroek Warmte', dat restwarmte van datacenters benut voor een midden-temperatuur warmtenet. Eventuele warmteoverdrachtstations worden in pandig gerealiseerd.

## 6.2 Circulair bouwen

De bouwsector heeft een grote impact op het milieu en het gebruik van grondstoffen. Gemeente Rotterdam wil deze impact drastisch verminderen en bouwen volgens het principe "Paris Proof, tenzij" (Plan van Aanpak Duurzaam Doorbouwen, 2024). Dat betekent: minder CO<sub>2</sub>-uitstoot, minder primaire grondstoffen en meer hergebruik.

### Onze aanpak richt zich op drie pijlers:

1. Voorkomen en verminderen van het gebruik van primaire grondstoffen
2. Verlengen van levensduur van producten en materialen
3. Toepassen van materialen met een lage milieuoetafdruk

Daarnaast zetten we in op een lerend vermogen: elk project binnen de kaders een beetje beter doen het vorige en actief leren van belemmeringen én versnellers in de gehele keten. Zo bouwen we stap voor stap aan een circulaire en toekomstbestendige stad.

### Ambities voor deze ontwikkeling:

- Lage milieubelasting (MPG): verbeteren van het wettelijke minimum (MPG €0,80 voor woningen)
- Hernieuwbaar en hergebruikt: minimaal 30% van alle constructie- en afbouwmaterialen bestaat uit hernieuwbare, hergebruikte of gerecyclede materialen.

- Geen toxische stoffen: vermijden van schadelijke materialen

De nieuwbouw binnen vak 1 vormt de grenswaarde voor de overige bouwblokken. We onderzoeken hoe ver we kunnen komen richting de Paris Proof-grenswaarde en verbeteren dit in opvolgende fasen.

## 6.3 Klimaatbestendige stad

Rotterdam bouwt aan een stad die bestand is tegen hitte, droogte en wateroverlast, én die ruimte biedt aan natuur. Voor deze ontwikkeling gelden de volgende uitgangspunten:

- In het stedelijk gebied is in toenemende mate last van hittestress. Zowel in het gebouw als in de binnentuinen wordt ingezet op koele en schaduwrijke plekken. Voor de binnentuin betekent dit beperken van verharding en de creatie van voldoende verblijfsplekken in de schaduw op hete zomerdagen, bijvoorbeeld door de plaatsing van schaduw gevende bomen. Van belang is dat er ook op de korte termijn (na aanleg) reeds schaduwplekken zijn, voordat eventueel nieuw geplaatste bomen volgroeid zijn.
- Minimaal 50mm van al het regenwater moet binnen het plangebied worden opgevangen en vastgehouden. Dit wordt toegepast om de binnentuin van water te voorzien in droge periodes, zodat het gebruik van drinkwater voor dit doel wordt beperkt.

## 6.4 Ecologie en biodiversiteit

Het projectgebied bevindt zich in de kernbiotop Tuinsteden. Dit houdt in dat het gebied volgens de Toolbox Natuurinclusief Rotterdam is aangewezen voor de volgende gidsoorten: bunzing, laatvliëger en daggauwoog. Daarnaast is het gebied geschikt voor de



Gerénoveerde woongebouw hoek Teldersweg-Asserweg. Architect: Steenhuis Bukman Architecten

gewone dwergvleermuis, huismus en egel als gidssoort. Voor deze ontwikkeling richten we ons op de gidssoorten dwergvleermuis, huismus, egel en dagpauwoog. Voor deze soorten moeten alle vier de V's (Voedsel, Verblijfplaats, Veiligheid en Verbinding) aanwezig zijn. De uitwerking hiervan gebeurt in een Plan van Aanpak, waarin minimaal wordt beschreven:

- Voor welke gidssoorten leefgebied wordt gecreëerd
- Hoe voldaan wordt aan alle V's
- Hoe aansluiting plaatsvindt op omliggende groene en blauwe structuren
- Hoe rekening wordt gehouden met bodemtype, watervoorziening, schaduw en verlichting
- Hoe beheer wordt ingericht ten behoeve van biodiversiteit

Specifieke kansen voor vergroening en biodiversiteit:

- Struweel en kruidenlaag: Voeg gelaagdheid toe tussen appartementencomplexen
- Kruidenrijk grasland: Vermijd intensief gazonbeheer, kies voor extensief beheer
- Waterplanten: Voeg waterplanten toe in watergangen
- Natuurlijke oevers: Pas beschoeiende oevers aan, voeg oevervegetatie toe; indien niet haalbaar, realiseer fauna-uittreedplaatsen
- Groenzones langs singels: Behoud en versterk deze zones, beperk verlichting (max. 2 lux op wateroppervlak)

## 6.5 Gezonde leefomgeving

Intensiever ruimtegebruik brengt risico's voor gezondheid en veiligheid met zich mee. Voor een leefbare stad zijn schone lucht, een goed akoestisch klimaat en emissieloos bouwen essentieel.

Belangrijke uitgangspunten:

- Geluidsluwe zijden: Zorg dat slaapkamers en rustige ruimten aan de stille zijde van gebouwen liggen. Ook de openbare ruimte moet rekening houden met geluidsbeleving.
- Schone lucht: Rotterdam werkt aan verbetering via walstroom voor schepen, elektrificatie van mobiliteit en emissieloze bouwplaatsen. Deze maatregelen dragen bij aan zowel energietransitie als leefbaarheid, zeker in gebieden zoals Schiebroek waar de luchthaven extra invloed heeft.
- Emissieloos bouwen: De gemeente streeft naar volledig emissieloze bouw in 2030 (convenant SEB). In vervolgfases is extra aandacht nodig voor emissieloze bouwlogistiek en het beperken van transportbewegingen.

Uitgangspunten voor een gezonde leefomgeving bij nieuwbouw:

- Veiligheid, milieu en omgeving tijdens de bouw via de gedragscode Bewuste Bouwers
- Emissieloos bouwen als norm

### **Afspraken welke duurzaamheidsambities uit het ambitiedocument worden getoetst per ontwerpfase**

In de VO-fase levert de ontwikkelaar een visie aan op de onderstaande thema's:

- Visie op het thema energietransitie
- Visie op het thema circulair bouwen
- Visie op het thema klimaatbestendige stad
- Visie op het thema gezonde leefomgeving
- Plan van Aanpak Ecologie en biodiversiteit

Het Definitief Ontwerp wordt getoetst of de duurzaamheidsambities die zijn vertaald door de ontwikkelaar in hun visie (VO) voldoende zijn ingepast in het ontwerp.

Tevens wordt een berekening aangeleverd waaruit blijkt hoe het project presteert ten opzichte van de Paris Proof-grenswaarde.

Afwijken van een visie is mogelijk, mits goed onderbouwd en alternatieven worden voorgesteld.

# 7. Milieu

7.1 Geluid

7.2 Luchtkwaliteit

7.3 Externe veiligheid

7.4 Bodem

7.5 Wet natuurbescherming

7.6 Water

7.7 Bezonning

7.8 DCMR (omgevingscan)

## 7.1 Geluid

Voor het omgevingsplan is een akoestisch onderzoek vereist om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de Wet geluidhinder. Indien een hogere waarde nodig is, gelden de eisen uit het gemeentelijke Ontheffingenbeleid: nieuwe woningen moeten ten minste één geluidsluwe gevel hebben en slaapkamers moeten zoveel mogelijk aan de stille zijde liggen. Bij de situering en vormgeving van woningen moet rekening worden gehouden met geluid. De DCMR stelt het hogere Waardenbesluit op. In het plan moet worden aangetoond dat er geen geluidsknelpunten ontstaan tussen de nieuwe en bestaande (horeca)functies of woningen.

## 7.2 Luchtkwaliteit

Bij het omgevingsplan moet worden aangetoond dat de ontwikkeling de normen uit de Wet luchtkwaliteit niet overschrijdt, of dat de bijdrage aan luchtverontreiniging niet in betekenende mate is. Hierbij wordt rekening gehouden met de Beleidsregel Buitenklimaat.

## 7.3 Externe veiligheid

Bij de ontwikkeling moeten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico inzichtelijk worden gemaakt. Het groepsrisico wordt verantwoord volgens het advies van de VRR, het Externe Veiligheidsbeleid (2013) 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

Voor ruimtelijke ontwikkelingen is een ecologisch onderzoek vereist om te beoordelen of er negatieve effecten zijn op beschermde soorten of natuurgebieden (inclusief stikstofonderzoek). Als effecten niet uit te sluiten zijn, zijn mitigerende maatregelen of een ontheffing nodig. Eventuele maatregelen moeten worden opgenomen in het definitieve ontwerp en de uitvoering van de ontwikkeling.

## 7.6 Water

In overleg met de waterbeheerder wordt een watertoets opgesteld. Als er water gecompenseerd dient te worden in de vorm van oppervlaktewater, waterberging of bredere natuurlijke oevers om bergingscapaciteit te vergroten, dan moet dit in de regels van het bestemmingsplan worden opgenomen.

## 7.7 Bezonnning

De effecten van bezonnning op bestaande woningen worden zorgvuldig afgewogen ten opzichte van de voordelen van verdichting, de wijk-specifieke woonkwaliteiten en mogelijke nadelige effecten zoals oververhitting in de zomer. Deze afweging is vastgelegd in een nieuw afwegingskader bezonnning.

Bij de besluitvorming over nieuwbouw moet worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, met een evenwichtige belangenafweging. Daarbij worden ook de effecten van hogere bouwmassa's op omliggende woningen getoetst. Voor bestemmings- en omgevingsplannen geldt dat de volledige bouwvelop, inclusief balkons, wordt meegenomen in de bezonningsstudie (zie bijlage).

## 7.8 DCMR (omgevingscan)

De planvorming voor de grootschalige renovatie van dit gebied dient plaats te vinden binnen de milieuraandvoorwaarden en is tegelijk een kans om leefomgevingskwaliteit toe te voegen.

In dit stadium is het plan nog niet dusdanig concreet, dat specifiek advies kan worden gegeven. Wel dient rekening te worden gehouden met de volgende milieuaspecten:

- Inzicht in de geluidsbelasting van het spoor, weg en luchtvaartverkeer op woningen
- Invloed op de luchtkwaliteit van eventuele extra woningen bij verdichting
- In beeld brengen van de mogelijke toenemende externe veiligheidsrisico's bij verdichting
- Voldoen aan de milieuzonering van bedrijven in het gebied
- Bodemonderzoek dat aantoont dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde woonfunctie
- Inzicht in de aanwezige beschermde flora- en fauna in het gebied en onderzoek naar de invloed van sloop, renovatie en nieuwbouwwerkzaamheden op beschermde soorten die mogelijk op de locatie voorkomen
- Daarnaast dient mogelijk een (vormvrije) M.E.R. beoordeling plaats te vinden.

# 8. Technische uitgangspunten

8.1 Afval

8.2 Uitgiftepeil

8.3 Kabels en leidingen

8.4 Nutsvoorzieningen, trafo's en installaties

8.5 Luchtverkeer

## 8.1 Afval

Voor woningbouwprojecten moet afvalinzameling goed worden ingepast. Bij gestapelde nieuwbouw is het uitgangspunt dat afval (restafval, papier, glas, GFE) via ondergrondse containers in de buitenruimte wordt ingezameld. Als er onvoldoende inzamelcapaciteit is, moet in overleg met Schone Stad een oplossing worden gevonden. In dichtbebouwde gebieden kan in pandige inzameling nodig zijn. Vroegtijdige afstemming in het ontwerpproces is essentieel om ruimte, bereikbaarheid en beeldkwaliteit goed te organiseren.

### Eisen Schone Stad

- Ondergrondse containers: Plaatsing dient te voldoen aan het Technisch Programma van Eisen van Stadsbeheer, afdeling Schone Stad.
- Binnen het projectgebied zijn twee restcontainers aanwezig in de Krabbestraat en twee in de Blécourtstraat, dus in totaal 4 restcontainers. Deze moeten terugkomen in het nieuwe ontwerp.
- Naast de restcontainers blijft ruimte vrij voor een GFE container, zodat die daar mogelijk in de toekomst geplaatst kan worden. Deze kan boven kabels en leidingen geplaatst worden, dus er hoeft geen ruimte te zijn in de ondergrond.
- Er zijn voldoende glas en papiercontainers in de omgeving. De huidige containers blijven behouden en er hoeven geen nieuwe glas- en papiercontainers te worden toegevoegd.
- In de randvoorwaardenkaart buitenruimte, zie paragraaf 3.3 Buitenruimte, zijn de containers voorgesteld op de hoek van de Krabbestraat / Teldersweg en De Blécourtstraat / Teldersweg. Deze locatie is akkoord bevonden door Schone Stad, mits dit tijdens de ORP fase niet op technische bezwaren stuit. Dit betekent een verplaatsing van circa 50 meter ten opzichte van de huidige containers en dat

is acceptabel qua loopafstand.

- In de ORP fase wordt door de afdeling Beheer en Inzameling een bodemonderzoek uitgevoerd om te bepalen of de containers kunnen worden verplaatst. Mocht dit niet mogelijk zijn dan moeten de containers op de huidige locatie blijven staan.
- Tijdens de ORP fase wordt de technische haalbaarheid van de financiering voor het verplaatsen van de containers verder onderzocht.

## 8.2 Uitgiftepeil

Het vastgestelde uitgiftepeil ligt op -4,80 meter NAP.

## 8.3 Kabels en leidingen

Voor een actuele kaart van de kabels en leidingen wordt verwezen naar het Leidingenbureau (LBOB). Binnen het gebied Schiebroek kan contact worden opgenomen met M. van Engelen, Asset Manager.

Alle kabels en leidingen, inclusief het riool, dienen binnen het openbare gebied te worden aangelegd.

In de ontwerpfase is een papieren beoordeling vereist van de ligging en invloedssfeer van kabels en leidingen ten opzichte van andere voorzieningen. Op basis daarvan wordt de ontwerpruimte voor boomstructuren bepaald, door middel van zonering rond de kabel- en leidingtracés.

Bij de uitvoering dient te worden beoordeeld hoe vervanging en vernieuwing plaatsvinden, bijvoorbeeld bij het riool van hoog naar laag.

## 8.4 Nutsvoorzieningen, trafo's en installaties

Bij de nieuwbouw dienen de nutsvoorzieningen, transformatorruimtes en installaties in overleg met de betrokken diensten/instanties in de bebouwing te worden opgenomen. De impact op de plintgevel en buitenruimte moet worden geminimaliseerd.

Een eventueel WOS wordt in pandig geïntegreerd in de bestaande, gerenoveerde bouwblokken.

De nieuwbouw 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](mailto:rotterdamelektrisch@rotterdam.nl).

## 8.5 Luchtverkeer

Bij de totstandkoming van deze NvU heeft afstemming plaatsgevonden met Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) over de maximaal toelaatbare bouwhoogte in relatie tot de nabijgelegen luchthaven RTHA (Rotterdam-The Hague Airport). De bevindingen van LVNL zijn als bijlagen opgenomen in deze NvU (Meetnet Luchtkwaliteit t.b.v. Luchthavenbesluit).

# 9. Proces

9.1 Procedure

9.2 SMP en ORP

9.3 Participatie en communicatie

9.4 Financiële afspraken

Deze Nota van Uitgangspunten is erop gericht het initiatief voor de ontwikkeling van Schiebroek Zuid, vak 1 tot uitvoering te brengen. Dit hoofdstuk geeft uitleg over het proces richting de realisatie.

## 9.1 Procedure

Het initiatief past niet binnen het vigerend Omgevingsplan. De voorliggende Nota van Uitgangspunten vormt de stedenbouwkundige onderbouwing voor wijziging van het Omgevingsplan. Daarnaast wordt de NvU gebruikt als toetsingskader voor bouw- en inrichtingsplannen en wordt het gebruikt voor het privaatrechtelijke traject.

Voor de aanvraag van de Omgevingsvergunning dient één gecombineerde aanvraag te worden gedaan voor de fasen 3 en 5. Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein is namelijk maximaal 60 pp (3 maal 20 pp per stempel). Het beoogde woningprogramma kan alleen gerealiseerd worden indien wordt uitgegaan van één gecombineerde vergunningsaanvraag. De fasen 3 en 5 kunnen na vergunningsverlening gefaseerd worden uitgevoerd. Drie losse vergunningsaanvragen zijn dus niet wenselijk.

## 9.2 SMP en ORP

Bij de Nota van Uitgangspunten wordt een Stedenbouwkundig Matenplan (SMP) opgesteld. In het SMP worden onder andere de volgende elementen vastgelegd: rooilijnen, bebouwingscontouren, uitgiftegrenzen en bouwhoogtes. Tevens worden de gevolgen hiervan vooraf in kaart gebracht voor erf- en bouwgrenzen.

Daarnaast worden het huidige peil en het uitgiftepeil van het aangrenzende openbare gebied meegenomen. Hierbij wordt vooraf beoordeeld welke gevolgen ophogingen hebben voor zowel de bestaande als de

toekomstige inrichting, met speciale aandacht voor het behoud van bomen.

### ORP procedure

Er wordt een ORP procedure gestart waaronder de volgende buitenruimte-onderdelen vallen:

- Buitenruimte rondom nieuwbouw
- Cul-de-Sacs
- Strook langs de Wilgenplaslaan
- Aangrenzende trottoirs

Voor deze vier onderdelen wordt een integraal Programma van Eisen (PvE) opgesteld door de gemeente.

## 9.3 Participatie en communicatie

Aangezien het initiatief niet binnen het vigerende omgevingsplan past, valt het participatie- en communicatietraject feitelijk uiteen in twee afzonderlijke trajecten, elk met hun eigen verantwoordelijkheden:

- Participatie en communicatie met de directe omgeving. Dit betreft de afstemming met de belangrijkste stakeholders in de directe omgeving van het initiatief, waaronder ook de vergunningverleners. Deze verantwoordelijkheid ligt bij de initiatiefnemer.
- Participatie en communicatie met betrekking tot de planologische procedure. Dit betreft het traject rondom de procedure voor het omgevingsplan (Bopa) om het initiatief planologisch mogelijk te maken. Deze verantwoordelijkheid ligt bij de overheid.

De participatieavond vond plaats van 19:00-20:30 uur op 24 februari 2026 in De Wijkwerkplaats, Asserweg 356. Genodigden waren bewoners en de wijkraad Schiebroek. Naast algemene opmerkingen over het Donkersingelpark en specifieke vragen richting

woningcorporatie Hef Wonen betrof de input voor de NvU het volgende:

### Parkeren

- Er wordt een tekort ervaren aan parkeerplekken. Bewoners van het Wiardapad geven aan hun auto nu al niet kwijt te kunnen en voorzien nog meer problemen wanneer het Wiardapad opnieuw is ingericht (er komen minder parkeerplekken terug) en de plannen aan de overkant (Vak 1) doorgaan.

- Er wordt overlast ervaren doordat bezoekers parkeren in de wijk. Door het ontbreken van betaald parkeren, en de aanwezigheid van een tramhalte, is de wijk aantrekkelijk om te parkeren en verder te reizen met het openbaar vervoer. De sloop- nieuwbouwplannen van Hef Wonen voldoen volledig aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

### Woningbouw

Eén bewoner stelde de hoogte van het beoogde woongebouw (hoek Teldersweg-Wilgenplaslaan, 12 lagen) ter discussie, i.r.t. de ervaren parkeerdruk en de hoogte van woongebouw Salix aan de overkant van de Wilgenplaslaan (8 lagen). De 12 lagen komen o.a. voort uit de wens om binnen de stadsgrenzen te verdichten en (middensegment) woningen toe te voegen in de wijk. Ook staan er langs de Wilgenplaslaan al meerdere hoge gebouwen, zoals De Hildegarderde (13 lagen) waardoor de 12 lagen qua beeld passend zijn bij het stedelijk karakter van de Wilgenplaslaan.

### Overige

- De ondergrondse vuilcontainers zijn altijd vol en er omheen is het zeer vervuild. Naast een vervelend aanzicht veroorzaakt dit overlast van ratten. Er zijn al meerdere klachten ingediend. Deze problematiek is inmiddels met Stadsbeheer besproken. Zij zullen die komende periode gaan monitoren.



Huidige situatie parkeren Krabbestraat (cul-de-sac).

## 9.4 Financiële afspraken

De ambtelijke kosten voor de personele inzet om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken worden via een voorovereenkomst bij Hef Wonen verhaald. Op dit moment is een voorovereenkomst gesloten voor vak 1, dat nu in ontwikkeling (renovatie) is. Ook in de anterieure overeenkomst zullen afspraken gemaakt worden over kostenverhaal. De ambtelijke kosten die gemoeid zijn bij de uitgifte van stukken buitenruimte – enkele voetpaden en een groenstrook met bomen langs de Wilgenplaslaan – komen ten laste van de verkoopopbrengst en worden niet anterieur doorbelast aan de corporatie. Eventuele overdracht van grond aan de gemeente (wilgenplaslaan) zal tegen het symbolische bedrag van € 1 zijn.

Als vak 1 afgerond is wordt door Stadsbeheer de buitenruimte – te weten twee parkeerhoven (cul-de-sacs) – teruggebracht naar uitgiftepeil. Eventuele extra kwaliteit in de buitenruimte of herinrichting, is nog niet gedekt. Er wordt onderzocht of dit gefinancierd kan worden vanuit het GO-Fonds.

De sloop-nieuwbouw en renovatie van de vakken 1 t/m 3 zijn gefaseerd opgezet. In vak 1 is fase 1 (96 renovatiewoningen) opgeleverd; fase 2 (eveneens 96 renovatiewoningen) is in uitvoering en wordt in het voorjaar van 2026 afgerond. Aansluitend worden de laatste 96 renovatiewoningen in fase 4 gerenoveerd. De renovatie in vak 1 is in 2027 afgerond.

Het investeringsbesluit voor de nieuwbouw in vak 1 (fase 3 en fase 5) wordt in 2026 genomen. Kort daarna start de uitvoering van het project, in 2027.

In vak 2 liggen 240 renovatiewoningen, verdeeld over drie fases (fase 6 t/m 9). Het investeringsbesluit hiervoor wordt in 2027 genomen. De uitvoering start na afronding van de renovatie in vak 1, in 2027. Voor de

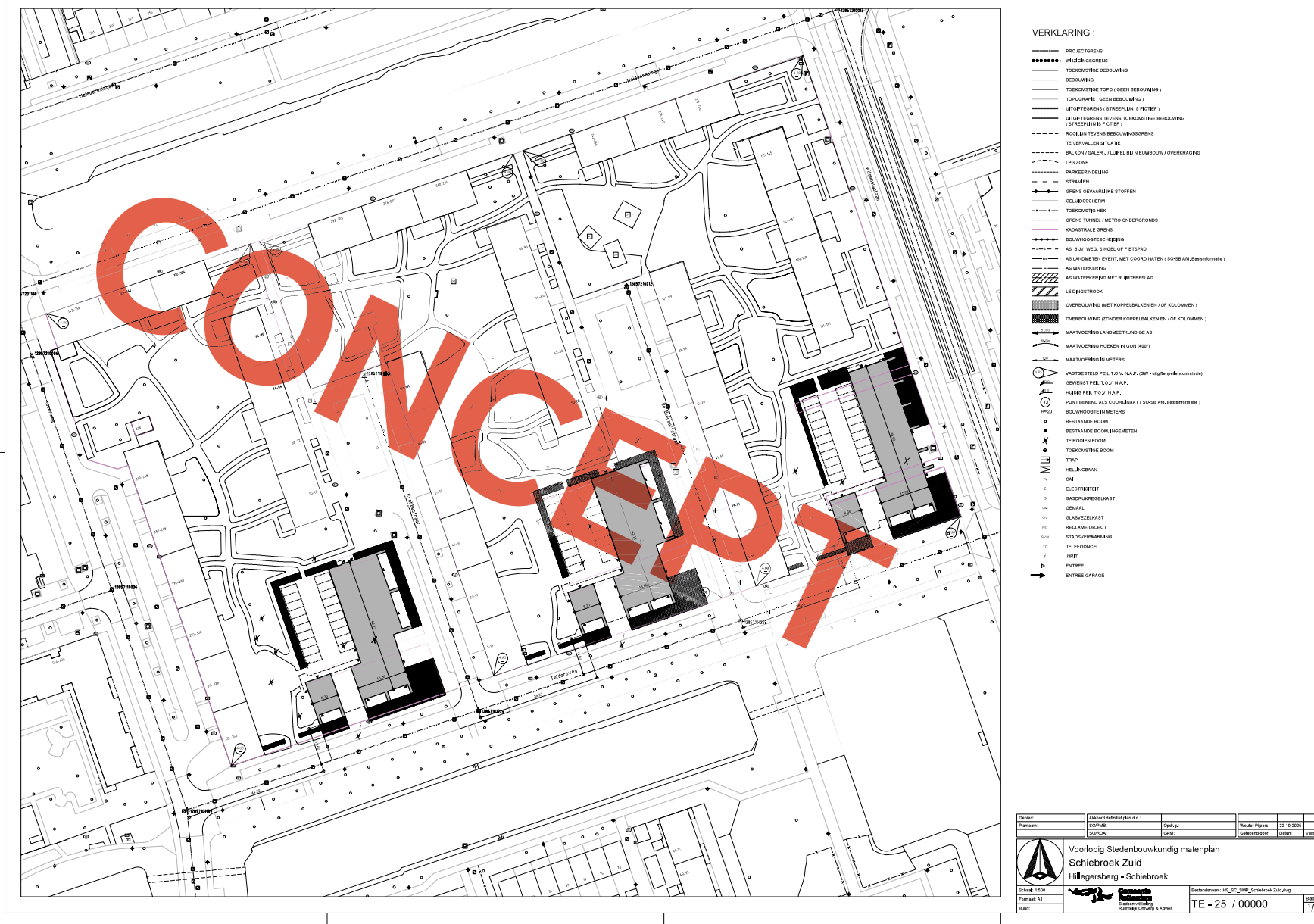
20 eengezinswoningen in vak 2, geen onderdeel van de renovatiewoningen, vindt aanvullend onderzoek plaats naar de aard van de ingreep. De fasering van vak 3 moet nog worden vastgesteld; de uitvoering hiervan zal in 2030 starten.

Alle investeringen voor vakken 1 t/m 3 zijn opgenomen in de meerjareninvesteringsbegroting van Hef Wonen.

# 10. Bijlagen

- 10.1 Concept SMP (Stedenbouwkundig Matenplan)
- 10.2 Ontwerp binnenterreinen (Hef Wonen)
- 10.3 Referenties binnenterreinen
- 10.4 Welstandsnota
- 10.5 Luchthavenbesluit
- 10.6 Omgevingsplan
- 10.7 Uitgiftepeilen
- 10.8 Bomeninventarisatie
- 10.9 Te behouden/rooien bomen
- 10.10 Ecologie
- 10.11 Parkeren
- 10.12 Bezoning
- 10.13 Energietransitie
- 10.14 Voorbeelduitwerking openbare ruimte (ORP)

# 10.1 Concept SMP (Stedenbouwkundig Matenplan)





## 10.3 Referenties binnentuinen



Links: Vaste plantenborders met zitranden en bankjes in de binnentuinen. De grote bomen in de binnentuinen zijn zeer kenmerkend voor de Tuinstad en maken de plek. In de borders kunnen kleinere bloeiende bomen geplant worden voor versterking en meer variatie in het bomenbestand.

Rechts: Groen ingepaste speelplekken, omzoomd door beplanting of haag onder ooghoogte.



Links: Kruidenrijk grasland met waar nodig intensief maaibeheer. Intensief maaien gebeurt langs de paden, zitranden, hagen en op plekken waar gespeeld of gecreëerd kan worden.

Rechts: Hagen onder ooghoogte liggen iets terug ten opzichte van de rooilijnen. Dit geeft een gevoel voor eigenaarsschap voor de bewoners van de flats. Tegelijkertijd vormt het een zachte overgang tussen openbaar en semi-openbaar gebied. Dichte gevels worden waar mogelijk beplant.



# 10.5 Luchthavenbesluit

Inspectie Leefomgeving en Transport  
Team Luchthavens en Luchtruim  
Afdeling Vergunningverlening Rail en Luchtvaart  
T.a.v. Dhr. R. Koning  
Per mail verzonden naar:  
[ruben.koning@ilent.nl](mailto:ruben.koning@ilent.nl)

Schiphol  
4 juli 2024

Onderwerp  
Advies woontoren Wilgenplaslaan Rotterdam

Geachte heer Koning,

Per mail van 11 juni 2024 heeft architectenbureau Steenhuis Bukman LVNL plannen aangeboden voor een woontoren aan de Wilgenplaslaan 185 in Rotterdam. LVNL adviseert de Inspectie Leefomgeving en Transport over de invloed van deze plannen op de correcte werking van de communicatie-, navigatie- en surveillance -apparatuur (cns apparatuur) in beheer van LVNL.

LVNL beoordeelt of de uitvoering van (bouw)plannen of (bouw)werkzaamheden van invloed is op de correcte werking van cns apparatuur en brengt hierover (desgevraagd) advies uit aan de Inspectie Leefomgeving en Transport. De beoordelingen vinden plaats aan de hand van onder andere internationale burgerluchtvaartcriteria, in het bijzonder van Annex 10 van ICAO.

De toetsing door LVNL heeft uitgewezen dat de woontoren met een maximale hoogte van 40 meter aan de Wilgenplaslaan 185 in Rotterdam geen gevolgen heeft voor de goede werking van de cns apparatuur van LVNL. Het advies van LVNL is dan ook positief.

Dit advies van LVNL is gebaseerd op de gegevens zoals omschreven in het mailbericht van Steenhuis Bukman Architecten van 11 juni 2024.

Met vriendelijke groet,



A. Kampman  
Medewerker Performance & Development / Business Support



Postbus 75200  
1117 ZT Schiphol  
Nederland

T +31(0) 20 40 62 000  
F +31(0) 20 64 84 999

[OPENBAAR](#)

mailbericht Steenhuis Bukman architecten  
11 juni 2024

Uw kenmerk  
-

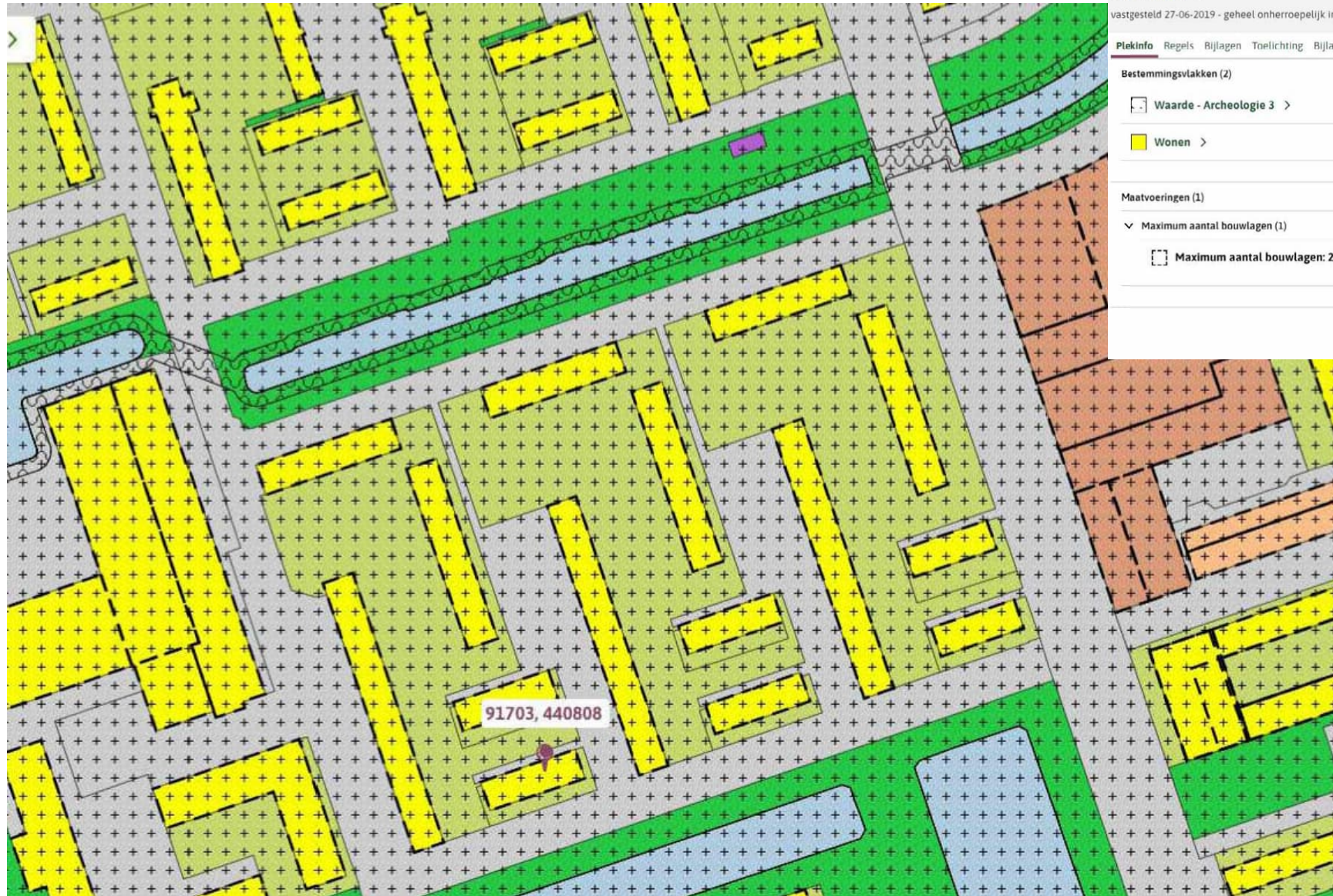
Ons kenmerk  
P&D/BS/A2024/070

Contactpersoon  
A. Kampman

E-mail contact  
[cnstoetsing@lvnl.nl](mailto:cnstoetsing@lvnl.nl)

Telefoonnummer  
020 4063883

# 10.6 Omgevingsplan



## Schiebroek

Bestemmingsplan Gemeente Rotterdam

meer kenmerken

vastgesteld 27-06-2019 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen Toelichting Bijlagen Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (2)

Waarde - Archeologie 3

Wonen

Maatvoeringen (1)

Maximum aantal bouwlagen (1)

Maximum aantal bouwlagen: 2

# 10.7 Uitgiftepeilen



# 10.8 Bomeninventarisatie





## VESTIA, BOOM VEILIGHEID CONTROLE 2022

OPGESTELD DOOR: BROSTROM BOOMTECHNIEK  
DHR. D. BROSTROM (ETT)

IN OPDRACHT VAN: VAN DER TOL B.V.  
VOOR: VESTIA  
VOLGENS: ONDERHOUDSCONTRACT 2016-2022  
UITWERKING: DHR. E.G. KOOPMAN

D.D.: 22-10-2022

## OVERZICHT TOTAAL

BOOM NUMMER	BOOMSORT (Wetenschappelijke naam)	Boomgrootte	Boomtype	Boom specifiek	Stam diameter in cm	Boom hoogte in m	Kroon diameter in m	Conditie	Toekomst verwachting
		NVT	Niet bepaald	Solitair	0-10	<6	<5	Dood	Slecht (<5 jaar)
		1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Rij/laan	10-20	6-15	5-10	Slecht	Slecht (<5 jaar)
		2e grootte (8-15 m)	Niet vrij uitgroeiend	Groep	20-30	>15	10-15	Matig	Redelijk (>10-20 jaar)
		3e grootte (<8 m)	Gekandabebd		30-40		15-20	Redelijk	Goed (>20 jaar)
		Vormboom (> 3 m)	Bolvorm		40-60				
		Vormboom (> 3 m)	Leivorm		60-80				
		Vormboom (> 3 m)	Blokvorm		80-100				
		Vormboom (> 3 m)	Blokvorm		>100				
<b>ROTTERDAM NOORD</b>									
RN-1	Geen Vestia	3e grootte (<9 m)	Vrij uitgroeiend	Rij/laan	0-10	<6	<5	Goed	Goed (>30 jaar)
RN-2	Geen Vestia	3e grootte (<9 m)	Vrij uitgroeiend	Rij/laan	0-10	<6	<5	Matig	Goed (>20 jaar)
RN-3	Geen Vestia	3e grootte (<9 m)	Vrij uitgroeiend	Rij/laan	0-10	<6	<5	Matig	Matig (5-10 jaar)
RN-4	Geen Vestia	3e grootte (<9 m)	Vrij uitgroeiend	Rij/laan	20-30	<6	<5	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-5	Geen Vestia	3e grootte (<9 m)	Vrij uitgroeiend	Rij/laan	20-30	<6	<5	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-6	Geen Vestia	3e grootte (<9 m)	Vrij uitgroeiend	Rij/laan	20-30	<6	<5	Matig	Matig (5-10 jaar)
RN-7	Malus baccata	3e grootte (<9 m)	Vrij uitgroeiend	Solitair	20-30	6-15	5-10	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-8	Malus baccata	3e grootte (<9 m)	Vrij uitgroeiend	Solitair	20-30	6-15	<5	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-9	Malus baccata	3e grootte (<9 m)	Vrij uitgroeiend	Solitair	20-30	6-15	<5	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-10	Alnus incana	3e grootte (<9 m)	Gekandabebd	Solitair	40-60	6-15	5-10	Goed	Redelijk (10-20 jaar)
RN-11	Prunus serrata	3e grootte (<9 m)	Vrij uitgroeiend	Solitair	30-40	<6	5-10	Matig	Matig (5-10 jaar)
RN-12	Malus baccata	3e grootte (<9 m)	Vrij uitgroeiend	Solitair	20-30	<6	5-10	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-13	Malus baccata	3e grootte (<9 m)	Vrij uitgroeiend	Solitair	20-30	6-15	5-10	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-14	verwijderd								
RN-15	verwijderd								
RN-16	Geen Vestia	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitair	10-20	<6	<5	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-17	Geen Vestia	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitair	40-60	6-15	5-10	Matig	Matig (5-10 jaar)
RN-18	Fraxinus angustifolia	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Rij/laan	40-60	>15	>10	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-19	Fraxinus angustifolia	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Rij/laan	60-80	>15	>10	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-20	Fraxinus angustifolia	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Rij/laan	60-80	>15	>10	Matig	Redelijk (10-20 jaar)
RN-21	Aesculus hippocastanum	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Rij/laan	40-60	>15	>10	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-22	Aesculus hippocastanum	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Rij/laan	40-60	>15	>10	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-23	Aesculus hippocastanum	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Rij/laan	40-60	>15	>10	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-24	Aesculus hippocastanum	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Rij/laan	40-60	>15	>10	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-25	Aesculus hippocastanum	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Rij/laan	40-60	>15	>10	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-26	Aesculus hippocastanum	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Rij/laan	40-60	>15	>10	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-27	Aesculus hippocastanum	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Rij/laan	40-60	>15	>10	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-28	Aesculus hippocastanum	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Rij/laan	40-60	>15	>10	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-29	Ulmus laevis	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitair	0-10	6-15	<5	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-29a	Ulmus laevis	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitair	0-10	6-15	<5	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-30	Aesculus hippocastanum	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Rij/laan	40-60	>15	>10	Matig	Matig (5-10 jaar)
RN-31	Pterocarya fraxinifolia	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitair	80-100	>15	>10	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-32	Pterocarya fraxinifolia	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitair	80-100	>15	>10	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-33	Malus baccata	3e grootte (<9 m)	Vrij uitgroeiend	Solitair	20-30	6-15	5-10	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-34	Alnus incana	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitair	30-40	6-15	5-10	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-35	Pterocarya fraxinifolia	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitair	60-80	>15	>10	Redelijk	Goed (>20 jaar)
RN-36	Pterocarya fraxinifolia	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitair	80-100	>15	>10	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-37	Gleditsia triacanthos	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitair	20-30	6-15	5-10	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-38	Metasequoia glyptostroboides	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitair	60-80	>15	>10	Redelijk	Goed (>20 jaar)
RN-39	Pterocarya fraxinifolia	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitair	80-100	>15	>10	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-40	Juglans nigra	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitair	30-40	>15	>10	Redelijk	Goed (>20 jaar)
RN-41	Quercus robur	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitair	60-80	>15	>10	Redelijk	Goed (>20 jaar)
RN-41a	Castanea sativa	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitair	0-10	<6	<5	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-42	Betula pendula	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitair	20-30	>15	>10	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-43	Quercus robur	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitair	60-80	>15	>10	Redelijk	Goed (>20 jaar)
RN-44	Quercus robur	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Groep	40-60	>15	>10	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-45	Quercus robur	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Groep	40-60	>15	>10	Redelijk	Goed (>20 jaar)

VESTIA, BOOM VEILIGHEID CONTROLE 2022

OPGESTELD DOOR: BROSTROM BOOMTECNEK  
DHR. D. BROSTROM (ETT)

IN OPDRACHT VAN VOOR VESTIA VOLGENS UITWERKING D.D. 22-10-2022

VAN DER TOL B.V. VESTIA ONDERHOUDSCONTRACT 2018-2022 DHR. E.G. KOOPMAN

OVERZICHT TOTAAL

BOOM NUMMER	BOOMSOORT (Wetenschappelijke naam)	Boomgrootte	Boomtype	Boomspecificatie	Stam diameter in cm	Boom hoogte in m	Kroon diameter in m	Conditie	Toekomst verwachting
		NVT	Niet bepaald	Solitaire	0-10	<5		Dood	Slecht (<5 jaar)
		1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Rij/laan	10-20	6-15	6-10	Slecht	Matig (5-10 jaar)
		2e grootte (9-15 m)	Niet vrij uitgroeiend	Groep	20-30	>15	10-15	Matig	Redelijk (10-20 jaar)
		3e grootte (<9 m)	Geknot		30-40		15-20	Redelijk	Geknot
		Vormboom (< 3 m)	Gekandalaabend		40-60		>20	Goed	Goed (>20 jaar)
		Vormboom (> 3 m)	Blokvorm		60-80				Blokvorm
			Leivorm		80-100				Leivorm
			Blokvorm		>100				Blokvorm
RN-46	verwijderd								
RN-47	Fraxinus angustifolia	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Groep	30-40	>15	5-10	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-48	Fraxinus angustifolia	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Groep	30-40	>15	5-10	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-49	Fraxinus excelsior	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Groep	20-30	>15	5-10	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-50	Fraxinus excelsior	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Groep	20-30	>15	5-10	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-51	Fraxinus excelsior	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	30-40	>15	5-10	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-52	verwijderd								
RN-53	verwijderd								
RN-54	Pinus cv	3e grootte (<9 m)	Vrij uitgroeiend	Groep	10-20	<6	<5	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-55	Pinus cv	3e grootte (<9 m)	Vrij uitgroeiend	Groep	10-20	<6	<5	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-56	Malus cv	3e grootte (<9 m)	Vrij uitgroeiend	Groep	10-20	<6	<5	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-57	Pterocarya fraxinifolia	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	60-80	>15	>10	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-58	Quercus robur	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	20-30	>15	5-10	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-59	Gleditsia triacanthos	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	0-10	<6	<5	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-60	Betula utilis	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	0-10	<6	<5	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-61	Betula pendula	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	30-40	>15	5-10	Goed	Redelijk (10-20 jaar)
RN-62	Sorbus aria	2e grootte (9-15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	20-30	6-15	<5	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-63	Robinia pseudoacacia Unifoliola	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	20-30	6-15	5-10	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-64	verwijderd								
RN-65	Quercus robur	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	60-80	>15	>10	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-66	Quercus robur	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	40-60	>15	>10	Matig	Redelijk (10-20 jaar)
RN-67	verwijderd								
RN-68	Quercus robur	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	40-60	>15	>10	Redelijk	Goed (>20 jaar)
RN-69	Quercus robur	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	20-30	6-15	5-10	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-70	Metasequoia glyptostroboides	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	30-40	6-15	5-10	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-71	Gleditsia triacanthos	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	20-30	6-15	5-10	Redelijk	Goed (>20 jaar)
RN-72	Alnus alba	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	30-40	6-15	5-10	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-73	Quercus robur	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	40-60	>15	5-10	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-74	Sorbus aria	3e grootte (<9 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	20-30	6-15	5-10	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-75	Gleditsia triacanthos	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	30-40	6-15	5-10	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-76	Quercus robur	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	60-80	>15	>10	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-77	Malus cv	3e grootte (<9 m)	Vrij uitgroeiend	Groep	0-10	<6	<5	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-78	Malus cv	3e grootte (<9 m)	Vrij uitgroeiend	Groep	0-10	<6	<5	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-79	Malus cv	3e grootte (<9 m)	Vrij uitgroeiend	Groep	10-20	<6	<5	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-80	Prunus cv	3e grootte (<9 m)	Vrij uitgroeiend	Groep	10-20	<6	<5	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-81	Prunus cv	3e grootte (<9 m)	Vrij uitgroeiend	Groep	10-20	<6	<5	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-82	Quercus robur	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	40-60	>15	>10	Redelijk	Goed (>20 jaar)
RN-83	Quercus robur	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	40-60	>15	>10	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-84	Sorbus intermedia	3e grootte (<9 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	20-30	<6	<5	Matig	Slecht (<5 jaar)
RN-85	Quercus robur	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	40-60	>15	>10	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-86	Sorbus aucuparia	3e grootte (<9 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	20-30	6-15	<5	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-87	Carpinus betulus	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	0-10	<6	<5	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-88	Fraxinus excelsior	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	40-60	>15	5-10	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-89	Platanus x hispanica	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	60-80	>15	>10	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-90	Quercus robur	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	60-80	>15	>10	Redelijk	Goed (>20 jaar)
RN-91	Acer platanoides	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	20-30	6-15	5-10	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-92	Platanus x hispanica	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Groep	60-80	>15	>10	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-93	Platanus x hispanica	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Groep	60-80	>15	>10	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-94	Platanus x hispanica	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Groep	60-80	>15	>10	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-95	Platanus x hispanica	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Groep	60-80	>15	>10	Goed	Goed (>20 jaar)

VESTIA, BOOM VEILIGHEID CONTROLE 2022

OPGESTELD DOOR: BROSTROM BOOMTECNEK  
DHR. D. BROSTROM (ETT)

IN OPDRACHT VAN VOOR VESTIA VOLGENS UITWERKING D.D. 22-10-2022


VAN DER TOL B.V. VESTIA ONDERHOUDSCONTRACT 2018-2022 DHR. E.G. KOOPMAN


OVERZICHT TOTAAL


BOOM NUMMER	BOOMSOORT (Wetenschappelijke naam)	Boomgrootte	Boomtype	Boomspecificatie	Stam diameter in cm	Boom hoogte in m	Kroon diameter in m	Conditie	Toekomst verwachting
		NVT	Niet bepaald	Solitaire	0-10	<5		Dood	Slecht (<5 jaar)
		1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Rij/laan	10-20	6-15	5-10	Slecht	Matig (5-10 jaar)
		2e grootte (9-15 m)	Niet vrij uitgroeiend	Groep	20-30	>15	10-15	Matig	Redelijk (10-20 jaar)
		3e grootte (<9 m)	Geknot		30-40		15-20	Redelijk	Goed (>20 jaar)
		Vormboom (< 3 m)	Gekandalaabend		40-60		>20	Goed	
		Vormboom (> 3 m)	Blokvorm		60-80				Blokvorm
			Leivorm		80-100				Leivorm
			Blokvorm		>100				Blokvorm
RN-96	Platanus x hispanica	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	60-100	>15	>10	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-97	Acer platanoides	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	30-40	>15	5-10	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-98	Acer pseudoplatanus	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	40-60	>15	>10	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-99	Platanus x hispanica	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	60-100	>15	>10	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-100	Platanus x hispanica	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	60-100	>15	>10	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-101	Prunus avium	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	40-60	>15	5-10	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-102	Platanus x hispanica	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	>100	>15	>10	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-103	Quercus robur	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	30-40	>15	5-10	Matig	Matig (5-10 jaar)
RN-104	Platanus x hispanica	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	60-100	>15	>10	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-105	Carpinus betulus	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Groep	30-40	>15	>10	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-106	Carpinus betulus	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Groep	30-40	>15	5-10	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-107	Carpinus betulus	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Groep	30-40	>15	5-10	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-108	Carpinus betulus	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Groep	20-30	>15	5-10	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-109	Alnus alba	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	40-60	>15	5-10	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-110	Alnus alba	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	40-60	>15	5-10	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-111	Platanus x hispanica	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	60-100	>15	>10	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-112	Alnus alba	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	40-60	>15	>10	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-113	Platanus x hispanica	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	>100	>15	>10	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-114	Tilia x europaea	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Rij/laan	40-60	>15	5-10	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-115	Tilia x europaea	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Rij/laan	40-60	>15	5-10	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-116	Crataegus monogyna	2e grootte (9-15 m)	Vrij uitgroeiend	Solitaire	20-30	6-15	5-10	Slecht	Slecht (<5 jaar)
RN-117	Acer pseudoplatanus	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Rij/laan	30-40	>15	5-10	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-118	Acer pseudoplatanus	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Rij/laan	30-40	>15	5-10	Redelijk	Redelijk (10-20 jaar)
RN-119	Acer campestre	2e grootte (9-15 m)	Vrij uitgroeiend	Groep	10-20	6-15	<5	Goed	Goed (>20 jaar)
RN-120	Fraxinus excelsior	1e grootte (>15 m)	Vrij uitgroeiend	Groep	20-30	6-15	5-10	Goed	Goed (>20 jaar)


## 10.9 Te behouden/rooien bomen



 Te rooien boom Hef Wonen waarvoor kapvergunning is verleend (19x)

 Te rooien boom Hef Wonen die niet kapvergunningsplichtig is

 Boom gemeente: kapvergunning aan te vragen

 Te behouden boom

# 10.10 Ecologie gebiedsanalyse

Blad: 3/4  
Datum: 19 augustus 2025



## 2 Gebiedsanalyse (Achtergrondinformatie)

### 2.1 Ligging en kenmerken

Het plangebied ligt binnen de kernbiotoop Tuinsteden en ligt te midden van verschillende parken (Melachtonpark ten zuiden, Berg- en Broekpark met de Bergse Achterplas ten oosten, Wilgenplaspark en Schiebroeksepark ten noorden). Aan de westkant van het projectgebied loopt een metrobaan.

Door de aanwezigheid van de singels en bomen heeft het projectgebied al een aardig groen-blauw netwerk maar er missen een aantal belangrijke structuren (kruidlaag, struweel/struiken laag, oeverbegroeiing en waterplanten).

### 2.2 Natuurdata

Uit de natuurdata blijkt dat er met name (algemene) vogelsoorten zijn waargenomen binnen het projectgebied. Daarnaast zijn rondom de singels ook enkele algemene vlinder- en libellensoorten waargenomen. In de nabije omgeving (bijv rondom Bersche Achterplas) zijn daarnaast veel vleermuizen waargenomen.

### 2.3 Kernbiotopen en gidsoorten

Het plangebied ligt binnen de kernbiotoop Tuinsteden en is daarmee aangewezen voor de gidsoorten: Bunzing, Daggauwoog en Laatvlieger. Aanvullend is deze locatie erg geschikt voor de gewone dwergvleermuis, huismus en egel als gidsoort. In dit project kan gefocust worden op de gidsoorten gewone dwergvleermuis, huismus, egel en daggauwoog.

Voor de gewone dwergvleermuis gaat het voornamelijk om de functie van het creëren van verblijfplaatsen in de bebouwing en voedsel, zoals groene gevels. Voor de huismus wordt specifiek gedacht aan het realiseren van nestlocaties en functioneel leefgebied in de vorm van struiken en/of struweel met besdragende en wintergroene soorten en de aanwezigheid van drinkplekken. Voor de gidsoort egel kan in de buitenruimte struweel worden aangeplant in combinatie met takkenrillen/hopen. Verder kan door het inzetten op robuuste struweelzones en insecten aantrekkend groen leefgebied gecreëerd worden voor de reeds aanwezige vogels en insecten zoals de daggauwoog.

Naast kansen, kent het gebied ook mogelijke knelpunten ten aanzien van het plaatsen van verlichting, zowel in de buitenruimte als door de uitstraling van de nieuwe bebouwing. Er dient daardoor bij het ontwerp van de bebouwing zo min mogelijk gevelverlichting te worden geplaatst, waarbij eventuele armaturen naar beneden zijn gericht. Donkerte is schaars, waardoor gekeken moet worden welke delen in het plangebied donker kunnen worden gehouden voor verschillende nachtdieren. Ook moet gekeken worden naar knelpunten t.a.v. oversteekplekken van kleinere grondgebonden zoogdieren zoals de egel. Er zijn meer groene stapstenen nodig om deze dieren veilig te geleiden.

Blad: 4/4  
Datum: 19 augustus 2025



## 2.4 Ecologische structuren

De aanwezige hoofdstructuur in het projectgebied loopt rondom de singels. Deze structuren dienen zoveel mogelijk behouden te blijven of versterkt te worden.

Deze structuren worden waarschijnlijk voornamelijk gebruikt door grondgebonden zoogdieren, zoals egel en bunzing. Deze hebben vooral dekking nodig van ruigere vegetatie, zoals struweel of ruigere oeverbegroeiing. De watergangen en boomstructuren worden door vleermuizen gebruikt.



Figuur 1: Kernbiotopenkaart en ecologische hoofdstructuren.

# 10.11 Parkeren



Huidige situatie

# 10.11 Parkeren

## Steenhuis Bukman Architecten

Project: Schiebroek-Zuid, Vak A  
 Werknummer: 0424 + 0427  
 Onderwerp: parkeertelling fase 3 en fase 5  
 Datum: 26-06-2025

### Schiebroek-Zuid, Vak A Parkeertelling

#### Sloop

56 sociaal x 0,6 pp/won 33,6 pp  
 4 middelduur x 1,0 pp/won 4 pp

3 inritten x 2,0 pp/inrit 6 pp

Totaal te salderen= 38-6= 32 pp

#### Nieuwbouw

(locatie) Krabbestraat =34 woningen sociale huur  
 34 sociaal x 0,6 pp/won 20,4 pp

(locatie) De Blécourtstraat=34 woningen sociale huur  
 34 sociaal x 0,6 pp/won 20,4 pp

(locatie) De Wilgenplaslaan (variant collectieve fietsenstalling) = 64 woningen middelduur

63 middelduur x 1,0 pp/won 63 pp  
 1 middelduur x 1,4 pp/won 1,4 pp

subtotaal 105,2 pp

te salderen= -32 pp

subtotaal 73,2 pp

korting 20% vanwege nabijheid metrostations gebied C binnen 400m -14,64 pp

totaal pp te realiseren op eigen terrein 58,56 pp (59pp)

#### Fietsparkeren fase 5:

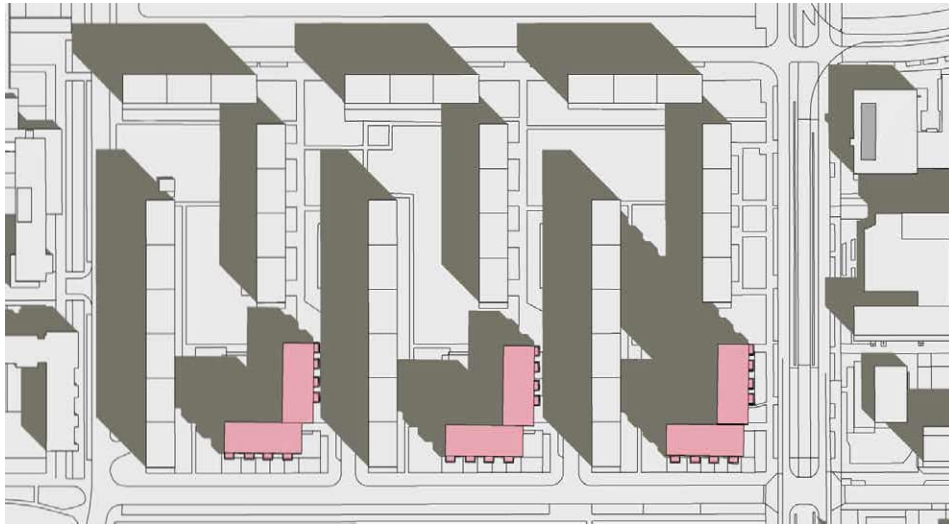
20 woningen + 44 woning = 64 woningen x 3 fietsen/won 192 fietsen  
 Waarvan minimaal laag: (min. 2 per woning) 128 fietsen

Reguliere fietsparkeerplek 60% (bxl 400mmx1900) 115 fietsen  
 Beperkt afwijkend 30% (bxl 500mmx1900) 57 fietsen  
 Sterk afwijkend 10% (bxl 1000mmx1900) 20 fietsen

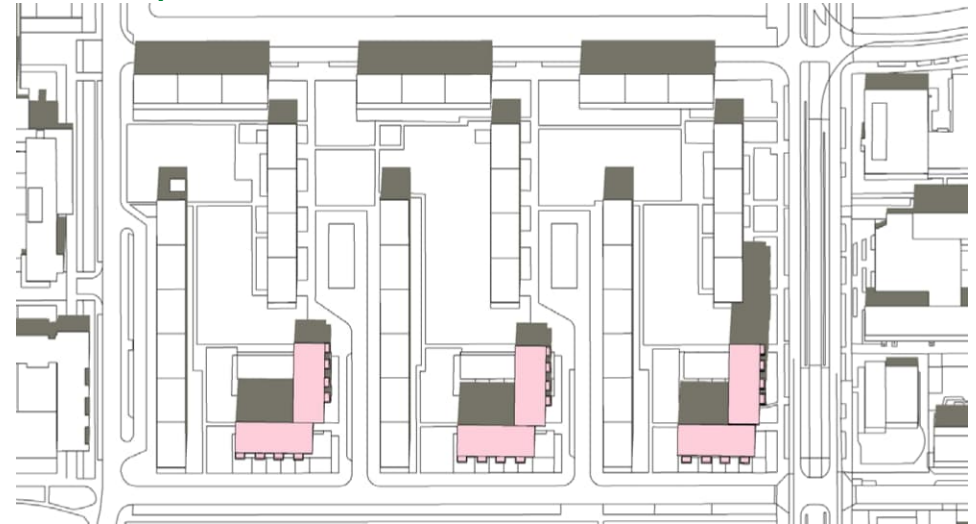
Scootmobielopstelplekken  
 In hoeveel plekken moet worden voorzien? Nu 1 opstelplek per 7 woningen aangehouden:  
 64/7 = Afgerond 10 scootmobielopstelplekken.

# 10.12 Bezinning

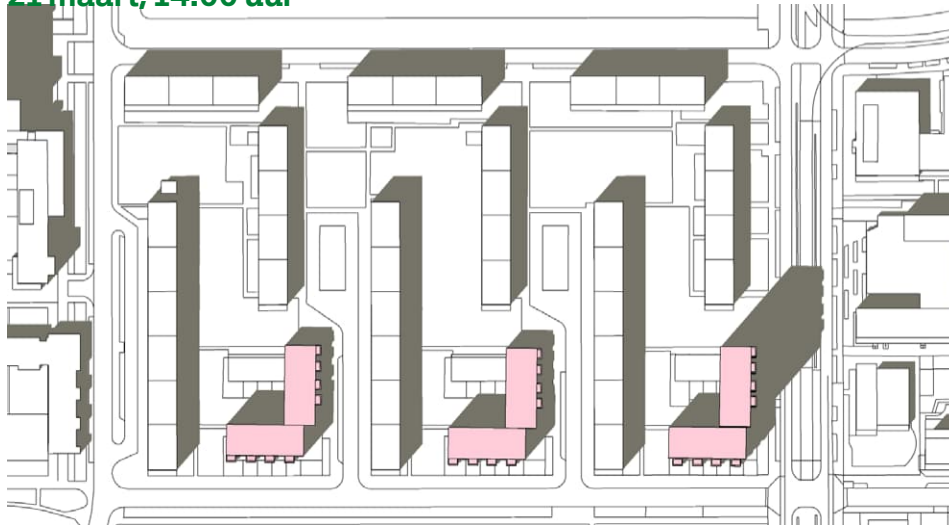
21 maart, 09:00 uur



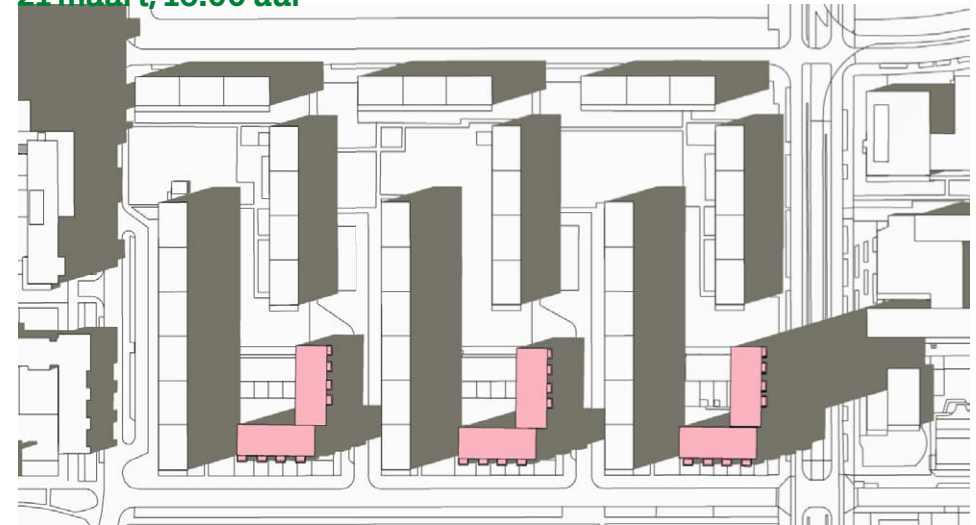
21 maart, 12:00 uur



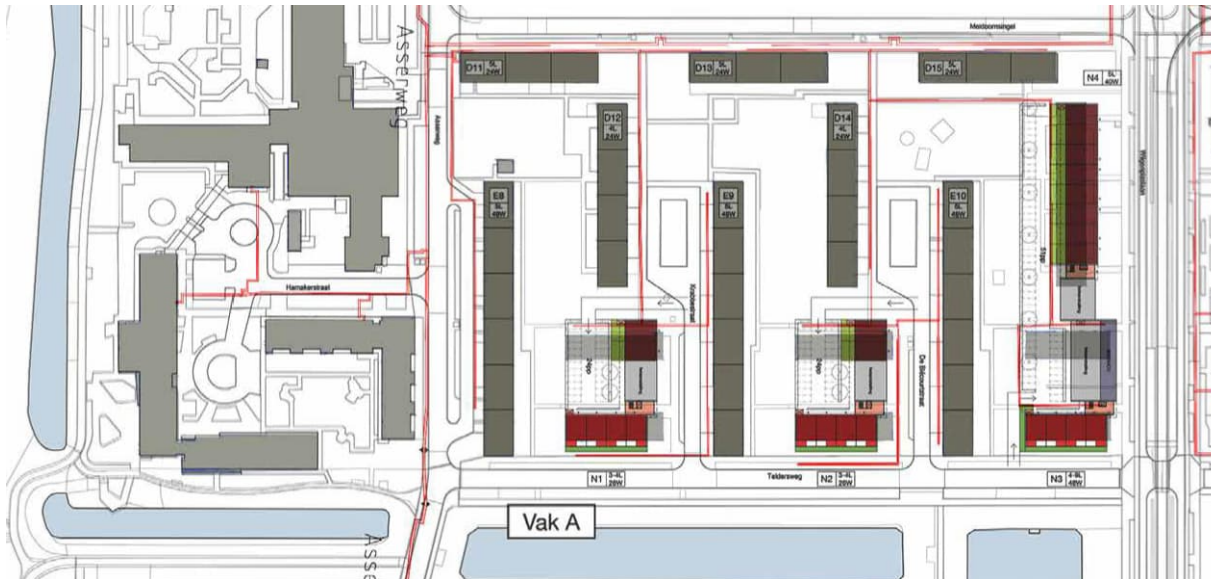
21 maart, 14:00 uur



21 maart, 16:00 uur

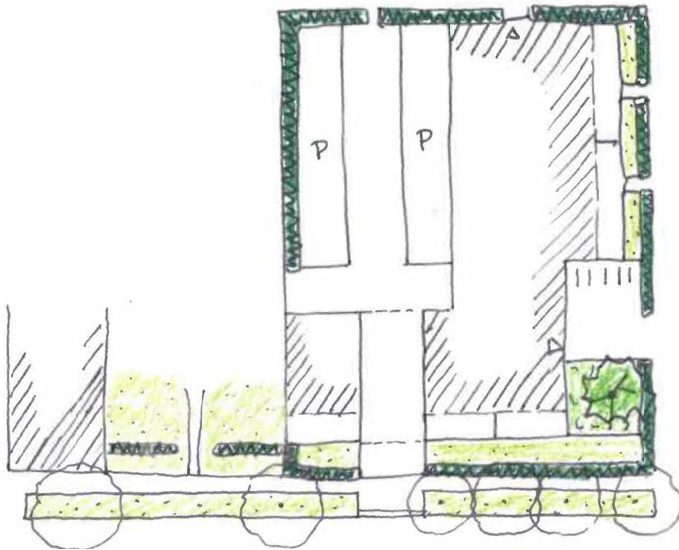


## 10.13 Energietransitie (mogelijk warmtenet)

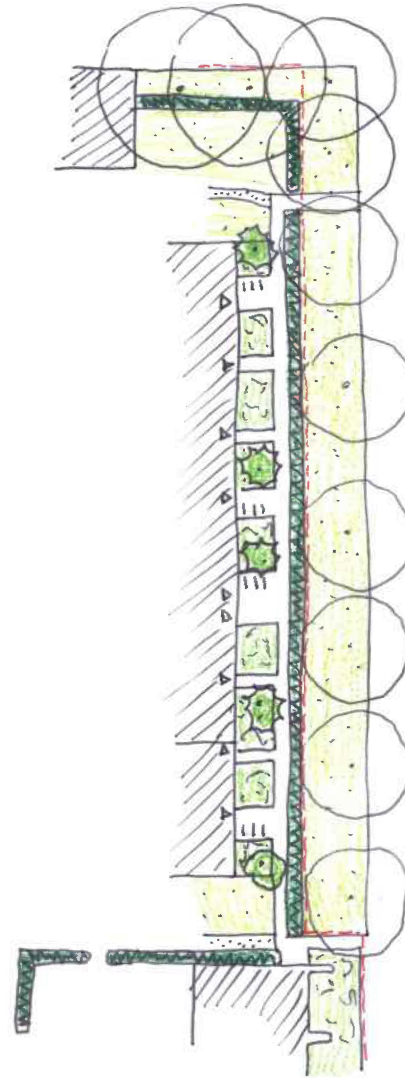


# 10.14 Voorbeelduitwerkingen openbare ruimte (ORP)

Buitenruimte gebonden aan nieuwbouw fase 3



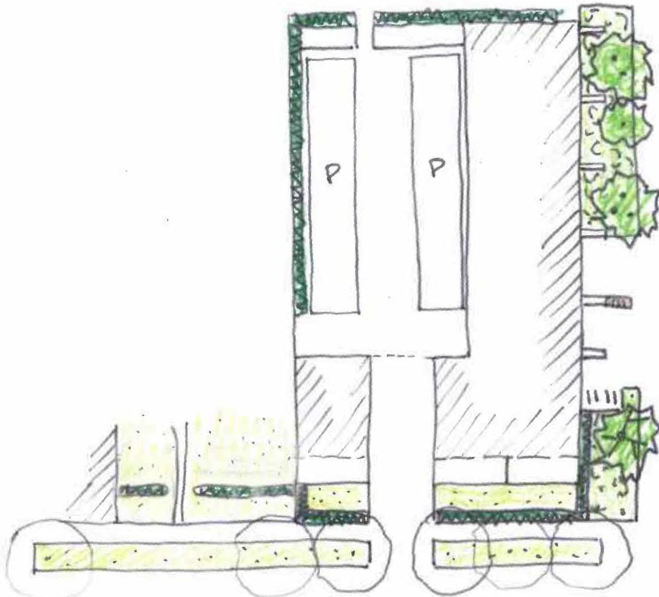
Groenstrook Wilgenplaslaan (fase 4)



Cul-de-sacs

A hand-drawn architectural plan of a cul-de-sac street layout. The street is shown with a yellow stippled texture and a row of circular trees along its length. The cul-de-sac is formed by a building footprint on the left and a building footprint at the bottom. The green strip and trees follow the path of the cul-de-sac.

Buitenruimte gebonden aan nieuwbouw fase 5





Gemeente  
Rotterdam