



Aan de gemeenteraad

Datum: B&W 14 oktober 2025

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor het projectambitiedocument Schiebroek-Zuid vast te stellen. Verder stellen wij u voor de motie 'Bewoners Schiebroek blijven in de wijk' (19bb24525) als afgedaan te beschouwen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Vanwege de urgente opgave om de woonkwaliteit en sociale cohesie in de wijk Schiebroek-Zuid te verbeteren. Met het Projectambitiedocument wordt de aanpak van het bezit van Hef Wonen geborgd. Met de vaststelling ervan wordt de stap gezet in het verbeteren van de bestaande woningvoorraad en worden er woningen toegevoegd in verschillende segmenten waardoor bewoners niet alleen een terugkeergarantie krijgen, maar ook een wooncarrière kunnen maken in de eigen wijk.

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

In de vergadering van 28 november 2019 is bij de vaststelling van de Gebiedsvisie Schiebroek 2030 en bijbehorend Ruimtelijke Kader, de motie 'Bewoners Schiebroek blijven in de wijk' (19bb24525) van de raadsleden S.R.T. van Baarle (DENK), E. Büyükcifci (NIDA), G.J. Engberts (PvdA) en A. Kockelkoren (GroenLinks) aangenomen. De motie verzoekt het college om in de te sluiten samenwerkingsovereenkomst met Hef Wonen op te nemen dat ernaar gestreefd wordt dat bewoners van een sociale huurwoning in Schiebroek, indien er sprake is van herstructurering, in hun wijk kunnen blijven of later kunnen terugkeren in of rondom het gebied als zij dat willen. Inmiddels is via het Stedelijk Sociaal Statuut Rotterdam afgesproken dat bewoners een 'blijf-in-de-buurt garantie' krijgen op het moment dat hun woning wordt gesloopt. Daarmee is tegemoetgekomen aan het verzoek van de motie en stellen wij u voor de motie als afgedaan te beschouwen.

Toelichting:

Afgelopen jaar is Schiebroek-Zuid negatief in het nieuws gekomen. Schiebroek-Zuid scoort al jaren slecht op de Leefbaarometer (van het Ministerie van Binnenlandse Zaken). De leefbaarheid wordt hierin benoemd als 'zwak en onvoldoende'.



De naoorlogse stadswijk kampt met verouderde woningen, de wijk is kwetsbaar en de leefbaarheid al jaren laag. De sociale binding van bewoners met de wijk is relatief laag en de leefbaarheidscijfers zijn zorgelijk.

Corporatie Hef Wonen – die een groot deel van de sociale huurwoningen in haar bezit heeft in Schiebroek-Zuid – is inmiddels gestart met de renovatie van het eerste deel van haar huurwoningen. Ook heeft Hef Wonen plannen voor sloop/nieuwbouw van een deel van haar bezit en het toevoegen van meer woningen waarvan een groot deel in het middensegment. De gemeente heeft zich achter deze plannen geschaard en wil met het voorliggende Projectambitiedocument bijdragen aan een snelle vervolgstap in de urgente opgave om de woonkwaliteit en sociale cohesie in de wijk te verbeteren. Met het Projectambitiedocument Schiebroek-Zuid wordt een belangrijke stap gezet in het proces van het verbeteren van Schiebroek-Zuid. Het Projectambitiedocument ziet met name op de ruimtelijke component van het vastgoed van Hef Wonen. Dit is o.a. om tempo te kunnen maken met de verbetering van Schiebroek-Zuid.

Ambities

Over 10 jaar is de woonwijk Schiebroek-Zuid getransformeerd naar een groenere, gewildere en diverse woonwijk waar het prettig wonen is. Waar de leefbaarheid is verbeterd en de sociale cohesie is versterkt. Dit is de ambitie zoals opgenomen in het Projectambitiedocument Schiebroek-Zuid, de 5 hoofdambities zijn:

1. Tuinstad van de 21e Eeuw; een woonwijk waar je wilt wonen

We realiseren meer woningen en een meer gevarieerde woningvoorraad.

De corporatie heeft in dit plangebied 836 woningen in haar bezit, voornamelijk sociale huurwoningen in de vorm van portieketagewoningen zonder lift. Het grootste gedeelte van deze woningen zal worden gerenoveerd. Schimmelproblematiek wordt aangepakt, energielabels verbeterd en er wordt straks elektrisch gekookt. De corporatie is hier reeds mee gestart en het eerste blok is inmiddels gerenoveerd en het tweede blok is in uitvoering. Een klein deel van de woningen wordt gesloopt om ook de verdichtingskansen en de mogelijkheid tot het toevoegen van extra woningen, deels in het middensegment, te benutten. Omdat de wijk een flinke omvang heeft en het om veel bestaande woningen gaat, waarbij ook woningen worden toegevoegd, zal de wijk gefaseerd worden aangepakt in 3 vakken.

De gemeente Rotterdam en Hef Wonen hebben de afspraak gemaakt 80% van de toe te voegen woningen (extra woningen ten opzichte van het aantal woningen dat er nu is) in het middensegment te realiseren. Dit betekent dat huidige bewoners ook een wooncarrière binnen de wijk kunnen maken en er ruimte is voor andere doelgroepen om in het gebied te komen wonen.

In het Stedelijk Sociaal Statuut Rotterdam is afgesproken dat bewoners een 'blijf-in-de-buurt garantie' krijgen op het moment dat hun woning wordt gesloopt. Daardoor kan het voorkomen dat Hef Wonen de eerste verhuur van de middensegment woningen zal doen als sociale verhuur om zo alle bewoners te kunnen faciliteren. De gezamenlijke ambitie is om dit niet boven de 10% uit te laten komen en het liefst zo laag mogelijk te houden.



Omdat op dit moment onduidelijk is om hoeveel bewoners het kan gaan is afgesproken dat voor vak 1 het percentage eerste verhuur van het middensegment als sociaal maximaal 20% is, voor vak 2 maximaal 15% en voor vak 3 maximaal 10%.

Vak 1	Sloop	Nieuwe realisatie	Netto toevoeging
Sociale huurwoningen	56	68	12
Middensegment huurwoningen	4	64	60
Totaal	60	132	72

* vak 2 en 3 zijn in deze fase nog niet bekend.

Eerste verhuur sociaal	%
Vak 1	max 20%
Vak 2	max 15%
Vak 3	max 10%

2. Buitenruimte; een ontspannen, groene woonwijk

We verbeteren de binnentuinen en de direct aangrenzende openbare ruimte.

Dit bestaat uit twee onderdelen, de binnentuinen in bezit van Hef Wonen en de parkeerhoven (cul-de-sacs) in bezit van de gemeente. De binnentuinen worden door Hef Wonen kwalitatief hoogwaardig heringericht zodat ze meer uitnodigen tot ontmoeten, verblijven, bewegen, spelen en recreëren. Ook hittestress is hierbij een aandachtspunt. De gemeente richt de parkeerhoven opnieuw in zodat deze terugkomen op het oorspronkelijk afgegeven peil (-4.80 NAP). Het gebied is nu erg verzakt en voldoet niet aan de geldende mobiliteitsnormen. Er is niet gekozen voor een extra ophoging omdat dit te veel ruimte voor hellingbanen en dergelijke zou vragen omdat de meeste bebouwing gehandhaafd blijft. Daarbij wordt er extra aandacht besteed aan het waar mogelijk vergroenen van de binnenhoven.

3. Duurzaamheid; een woonwijk met toekomstwaarde

Woningen, zowel renovatie als nieuwbouw, en de (openbare) buitenruimte worden verduurzaamd.

Hef Wonen zet bij de renovatie in op energetische verduurzaming (label A, of beter, met zonnepanelen, elektrisch koken en een mogelijke aansluiting op het warmtenet).

Er wordt ingezet op klimaat-adaptieve maatregelen voor nieuwbouw, renovatie en de kwaliteitsimpuls buitenruimte. Het Rotterdams Weerwoord is hierbij uitgangspunt. Er wordt bij nieuwbouw o.a. ingezet op waterberging op eigen terrein. Routes en verblijfsplekken worden voldoende koel ingericht.



4. Samen sterk: een sociale en weerbare woonwijk

We zorgen voor een gecoördineerde wijkaanpak met inzet van de gemeente en Hef Wonen.

Bij de geschetste aanpak is versterking van de sociale structuur en de leefbaarheid het uitgangspunt. Schiebroek-Zuid kent een variatie aan (sociale) problematiek. Dit wordt versterkt door de concentratie van sociale huurwoningen en de woningkwaliteit. Ook zijn er in de wijk meerdere doelgroepen gehuisvest die de sociale structuur in de wijk beïnvloeden. Uitbreiding van de 'sterke schouders' binnen de wijk door uitbreiding van het middensegment kan de wijk versterken.

Duidelijk is dat de bestaande (sociale) problematiek te complex is om op te lossen met alleen het vernieuwen van de woningvoorraad of toevoegen van woningen. De sociale aanpak wordt naar verwachting pas succesvol als, in combinatie met het stedelijk programma Bestaanszekerheid, de zelf- en samenredzaamheid wordt vergroot.

5. Cultuurhistorie: de bestaande structuur als uitgangspunt

De bestaande structuur is het uitgangspunt. Deze wordt gerespecteerd en versterkt.

De wijk kent een structuur van stempel- en strokenbouw, parken, singels, lanen en collectieve binnentuinen; het 'groene goud' van de wijk. Bij verdichting wordt deze structuur gerespecteerd en wordt verder gebouwd op deze kernkwaliteiten.

Gefaseerde aanpak

De ontwikkeling van de wijk zal gebeuren langs de lijn van deze 5 hoofdambities. Omdat de wijk een flinke omvang heeft en het om veel bestaande woningen gaat, waarbij ook nog woningen worden toegevoegd, zal de wijk gefaseerd worden aangepakt. Het plangebied is opgedeeld in 3 vakken. Met vak 1 is gestart, daar is het eerste blok (fase 1) reeds gerenoveerd en is gestart met het tweede blok (fase 2). Daardoor gebeurt er al echt iets in de wijk. De ambitie is om eind 2026 de renovaties in dit eerste vak afgerond te hebben. Voor fase 3 en 5, sloop/nieuwbouw, moeten nog stappen gezet worden in ontwerp, de Bopa-procedure en de omgevingsvergunningsaanvraag. De verwachting is dat deze fases starten na de renovaties. Voor vak 2 en 3 zijn Hef Wonen en de gemeente op planteamniveau in gesprek met als doel deze vakken ook zo snel als mogelijk uit te voeren. Vak 4, het gebied vlakbij metrostations Meijersplein en Melanchtonweg, valt buiten het voorliggende Projectambitiedocument. Ook hierover worden gesprekken gevoerd met Hef Wonen en zal naar verwachting in een latere fase een Ambitiedocument voor worden opgesteld.

Samenwerking

Hef Wonen en de gemeente werken intensief samen. Beide partijen zijn zich bewust van de urgentie en het benodigde tempo voor de wijk. Hef Wonen is vooruitlopend op het Projectambitiedocument al gestart met de renovatie omdat daar geen ruimtelijke rol van de gemeente bij nodig is. Daardoor gebeurt er al echt iets in de wijk.

Na de vaststelling van het Projectambitiedocument wordt zo snel mogelijk doorgepakt op de NvU en de participatie en besluitvorming daarvan, zodat het maximale wordt gedaan om snel tot uitvoering te komen in het gebied.



Hetzelfde geldt voor het Inrichtingsplan. Hef Wonen zal het proces tot het mogelijk maken van het bouwplan waarschijnlijk middels een Bopa-procedure (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) in gang zetten.

Het streven is om in 2035 de wijk, met de ambities zoals opgenomen in het Projectambitiedocument, aangepakt te hebben en dat de duurzame verbeterslag een feit is.

Participatie

Op 13 mei 2025 heeft een participatiebijeenkomst plaatsgevonden over het Projectambitiedocument. Deze participatiebijeenkomst was het sluitstuk van de participatie in deze fase. Voorafgaand aan deze bijeenkomst heeft Hef Wonen al een uitgebreid proces van participatie en omgevingsmanagement doorlopen richting de bewoners. De corporatie heeft hiervoor De Verbindingskamer ingehuurd. De Verbindingskamer gelooft in de kracht van samen en door huis-aan-huisbezoeken af te leggen weten zij deuren te openen die normaal gesloten blijven. Hierdoor zijn de bewoners in Schiebroek-Zuid aangespoord om actief mee te denken en te doen over hun wijk en is de verbinding tussen de corporatie (en gemeente) en bewoners maar ook tussen de bewoners onderling verbeterd. Er zijn klankbordgroepen geformeerd en er is een medewerker van Hef Wonen aanwezig in de wijk waarbij mensen terecht kunnen met vragen. In het kader van het gas af naar inductie gaan heeft de corporatie kookworkshops (op inductie) georganiseerd en bewoners een handreiking gedaan voor de overstap. De gemeente is aangesloten op het deel dat Hef Wonen al, voor met name vak 1, heeft gedaan en heeft de fase van het Projectambitiedocument afgerond met een participatiebijeenkomst, voor alle vakken, op 13 mei jl. Deze bijeenkomst was in de vorm van een informatiemarkt omdat het was gecombineerd met de participatie voor de volgende projecten: het Donkersingelpark (het park aan de Donkersingel, Wilgenplaslaan en Teldersweg), Schiehoven (voormalige zorginstelling van Aafje aan de Hamakerstraat) en de rioolvervanging aan de Teldersweg. Samen met Hef Wonen en De Verbindingskamer is veel energie gestoken in het bereiken van de bewoners van Schiebroek-Zuid. Zo is de uitnodiging huis-aan-huis verspreid, is er een variëteit aan eten tijdens de bijeenkomst aangeboden en een activiteit voor kinderen georganiseerd. Wethouder Klimaat, Bouwen en Wonen was bij de bijeenkomst aanwezig wat door de aanwezigen zeer gewaardeerd werd. De bijeenkomst was een succes en naar schatting zijn er zo'n 100 mensen aanwezig geweest.

Mensen waren enthousiast over de plannen en willen vooral graag dat er tempo wordt gemaakt. De achtergrond daarvan is dat het voor de mensen die in vak 2 en 3 wonen best nog even duurt voordat hun woning wordt gerenoveerd.

Specifieke punten die genoemd zijn:

1. De Blécourtstraat is niet meer goed ingericht en de parkeerdruk is hoog. Alle stenen en stoeptegels liggen scheef; dit is niet te doen voor mensen die slecht ter been zijn. Zoals opgenomen onder de financiële consequenties zal Stadsbeheer na de sloop/nieuwbouw de buitenruimte herinrichten waarmee deze problemen worden opgelost.



2. Meer fietsparkeren (rekken o.i.d.) op De Damhouderstraat; er is te weinig plek op dit moment. Dit punt wordt onderzocht in de Inrichtingsplan-procedure. Het fietsparkeren voor de nieuwbouw moet inpandig opgelost worden conform beleid.
3. Er wordt veel troep op straat gegooid, er zijn te weinig vuilnisbakken. Meer vuilnisbakken plaatsen, bijvoorbeeld bij bankjes. Dit punt wordt afgestemd met Stadsbeheer.

Veel vragen en opmerkingen tijdens de bijeenkomst waren aan Hef Wonen gericht. Deze punten zijn door de medewerkers van Hef Wonen opgepakt.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De renovatie en sloop/nieuwbouw zijn voor risico en rekening van Hef Wonen. Voor de renovatie in vak 1, die volgens planning begin 2027 wordt afgerond, heeft Hef Wonen haar investeringsbesluit genomen. Het investeringsbesluit voor de nieuwbouw in vak 1 (fase 3 en fase 5) wordt in 2026 genomen. Kort daarna start de uitvoering van dat deel van het project, in 2027. Omdat de volgende fases pas na 2026 starten moet Hef Wonen de investeringsbesluiten voor die fases nog nemen. De investeringen heeft Hef Wonen al wel opgenomen in haar meerjareninvesteringsplanning.

Er is een voorovereenkomst gesloten met Hef Wonen die met name het kostenverhaal voor vak 1 regelt. Na vaststelling van het Projectambitiedocument wordt er gestart met het opstellen van een anterieure en koopovereenkomst voor vak 1. Bij de uitvoering van de (bouw)plannen zullen enkele kleine stukken buitenruimte – die nu in bezit zijn van de gemeente Rotterdam – verkocht worden aan Hef Wonen. Voor vak 2 en 3 worden in de loop van de tijd eveneens voor- en anterieure overeenkomsten gesloten.

Het huidige omgevingsplan geeft niet de gewenste ruimte voor het nieuwbouwplan van vak 1. De ambitie is om het bouwplan middels een Bopa-procedure (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) mogelijk te maken. Voor vak 2 en 3 wordt deze afweging later gemaakt.

Aansluitend op de ontwikkeling wordt door Stadsbeheer de buitenruimte in bezit van de gemeente Rotterdam, effectief zijn dat de twee parkeerhoven (cul-de-sacs), teruggebracht op uitgiftepeil en heringericht. Er wordt nog onderzocht in hoeverre hier extra kwaliteit aan toegevoegd kan worden en hoe dit te bekostigen. Dit geldt ook voor de parkeerhoven in vak 2 en 3. De buitenruimte maakt geen onderdeel uit van dit Projectambitiedocument.



Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

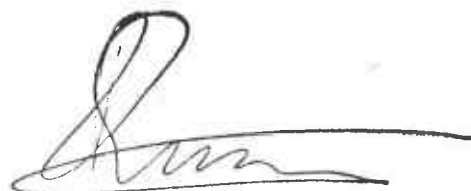
Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



G.J.D. Wigmans

De burgemeester,



R.A.C.J. Simons, L.b.

Bijlage(n):

1. Projectambitiedocument Schiebroek-Zuid



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 oktober 2025,

gelet op:

- art. 108 jo. 147 Gemeentewet;
- het Besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Rotterdam;

besluit:

het Projectambitiedocument Schiebroek-Zuid vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,