



Aan de gemeenteraad

Onderwerp:

Voortgang tennispark OverdeSchie, Overschie

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

In de tijdelijke commissie Fysiek is voor de zomer gesproken over een woningbouwplan op de locatie van tennispark OverdeSchie. In deze commissie is onder andere toegezegd de Nota van uitgangspunten en de haalbaarheidsstudie van de locatie met u te delen. Met deze brief bieden wij u de haalbaarheidsstudie en de nota van uitgangspunten aan en gaan wij in op de overige gestelde vragen in raadscommissie. Tevens wordt de afdoening van de toezeggingen van wethouders Zeegers en Achbar aan u voorgelegd. Ook vormt deze brief een bijlage in de reactie op het ongevraagde advies van de wijkraad Overschie (kenmerk BSD-WROV-220822).

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

- Brief aan de gemeenteraad van wethouders De Langen en Kurvers 21bb001559 van 4 februari 2021.
- 22bb004800 (Tennispark OverdeSchie (NvU en haalbaarheidsstudie))
- 22bb0048001 (Tennispark OverdeSchie(sportvoorzieningen))
- 22bb004802 (Tennispark OverdeSchie (locatie Starrenburg))

Toelichting:

De eigenaar van tennispark OverdeSchie heeft aangegeven te willen stoppen met het tennispark, omdat hij de exploitatie ervan niet langer rond krijgt. Omdat dit een particulier park betreft, heeft de gemeente hier geen invloed op. Er is een plan ingediend om woningbouw op deze locatie toe te staan. De gemeente is gevraagd of zij wil meewerken aan een bestemmingsplanwijziging. In 2020 hebben voormalig wethouders De Langen en Kurvers daarop uitgesproken (brief 21bb001559) dat zij zich kunnen voorstellen dat de tennisfunctie verdwijnt en er woningbouw voor in de plaats komt. Dit werd ingegeven door



het overschot aan tenniscapaciteit dat er in 2020 was, gecombineerd met het feit dat het een particulier park betreft, waarvan de exploitatie hoe dan ook stopt.

Op dit plan is de nodige weerstand gekomen vanuit bewoners en de tennisclub (TCO) die gebruik maakt van het tennispark. Hierop zijn vragen gesteld en toezeggingen gedaan. In de afgelopen periode zijn nieuwe analyses gedaan, verkenningen uitgevoerd en hebben diverse gesprekken met stakeholders plaatsgevonden. De uitkomst hiervan is dat er aan de uitgangspunten van dit project niets is gewijzigd. Daarom zijn wij voornemens medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan. Navolgend lichten wij dit toe.

Project locatie

Aan de Torenlaan 100-106 te Overschie is momenteel het tennispark OverdeSchie gevestigd. Tennispark OverdeSchie is volledig particulier eigendom en het beschikt over 13 tennisbanen (en 1 jeugdbaai) een paviljoen, een voormalige bedrijfswoning en de nodige bijgebouwen.



Haalbaarheidsstudie

Op 11 mei 2022 heeft NU projectontwikkeling de haalbaarheidsstudie voor de herontwikkeling van tennispark OverdeSchie naar woningbouw ingediend.

In het plan zijn 48 woningen opgenomen:

- 15 koopappartementen in het middensegment
- 1 vrije sector appartement
- 19 eengezinswoningen
- 13 atelierwoningen

Voor de woningen in het middensegment wordt een zelfbewoningsplicht en een inkomenstoets opgenomen. Het appartementengebouw is maximaal 19 meter hoog, de eengezinswoningen zijn 11 meter aan de Torenlaan zijde en 12 meter richting de Schie. Voor de realisatie van de woningen is vanuit geluidskwaliteit een hogere waarde besluit



nodig, dit komt door het verkeerslawaaï van de brug nabij de locatie en het industrielawaaï vanuit de Spaanse polder.

Het plangebied wordt voor een deel openbaar. Langs de dijk wordt een groenzone ingericht met een wandelpad en tegelijkertijd kan het fietspad op de dijk veiliger worden gemaakt. Er komt mogelijk een verbinding met de educatieve tuin waardoor een wandelroute ontstaat. Hierdoor vergroent de locatie ten opzichte van de huidige invulling met tennisbanen. De projectontwikkelaar zal de grondgebonden woningen ontwerpen als Energie Neutrale woningen (ENG). De ontwikkelaar gaat daarmee verder dan de wettelijke BENG-norm (bijna energie neutrale woningen). De woningen en de buitenruimte worden klimaat adaptief ontworpen. De architectuur van de ontwikkeling sluit aan bij het jaren 30-Tuindorpkarakter van de omliggende buurt.

Tennispark

De eigenaar heeft het park in 2013 gekocht met de ambitie het ledenaantal van toen ca. 250 naar het volgens hem noodzakelijke aantal van minimaal 900 te laten groeien. Op het moment zijn er 320¹ leden voor 13 banen. De eigenaar geeft aan dat dat voor hem een onrendabele exploitatie oplevert. De KNLTB gaat uit van een norm van 90 tennissers per baan.

Inmiddels heeft de eigenaar aangegeven dat er vanaf april 2023 overgegaan zal worden op maandlidmaatschappen. Dit betekent o.a. dat er in 2023 geen KNLTB-competities meer gespeeld kunnen worden. De eigenaar van het tennispark heeft tevens aangeboden om op basis van een maandlidmaatschap het tennissen zo lang mogelijk te blijven faciliteren.

Capaciteit tennis

Na een lange periode (10 jaar) van daling is er momenteel weer een groei te zien van het aantal tennissers in Nederland. Op landelijk niveau is deze ommekeer ingezet sinds het begin van de Covid-19 pandemie. Vele buitensporten bij de verenigingen lagen voor een langere periode stil door de 1,5 meter regel en verbod van sporten in groepsverband. Anders dan de andere buitensporten kon tennis ondanks de geldende maatregelen snel en zonder al te veel beperkingen doorgaan, waardoor het voor mensen een goed alternatief werd om te blijven bewegen.

In Rotterdam was er voor Covid-19 al een lichte stijging te zien van het aantal tennisleden aangemeld bij de KNLTB. De KNLTB heeft onlangs (juli 2022) aangegeven dat verdere groei inmiddels afgevlakt is tot het niveau voor Covid-19.

De huidige capaciteitsberekening (augustus 2022) laat zien dat er op dit moment stadsbreed nog steeds voldoende tennisbanen zijn om de huidige behoefte op te vangen, maar inzoomend op gebieds- en clubniveau zijn er verschillen en ontstaan er knelpunten. In bijlage 2 is de capaciteit van de omringende verenigingen opgenomen.

¹ Informatie eigenaar d.d. 25-7-2022: waarvan 159 tennissers zijn aangesloten bij de KNLTB en 138 tennissers als ongebonden tennissers op het park spelen.



Uit deze capaciteitsraming blijkt dat in de omgeving binnen Rotterdam en in de nabije omgeving net buiten Rotterdam (Schiedam) voldoende capaciteit is voor tennissers om in de toekomst te tennissen. Ook zijn er alternatieve complexen die de competitie voor TCO willen faciliteren. Dit zijn Tennispark Blijdorp en UTC Unilever. Voor deze parken geldt dat in november pas duidelijk wordt wat zij hier exact in kunnen betekenen, i.v.m. in- en uitschrijvingen. Voor Tennispark Spieringshoek en RacketSportSchiedam is nu al duidelijk dat zij capaciteit hebben. Doordat op de huidige locatie geen competitie meer gespeeld kan worden, zal TCO al eerder uitwijken naar andere locaties voor de competitie.

In februari 2021 is een eerste gesprek geweest tussen de gemeente en TCO naar aanleiding van het openbaar worden van de ontwikkelplannen. In dit gesprek is door de gemeente de inzet en hulp van Sportsupport aangeboden met betrekking tot capaciteit op andere sportcomplexen. TCO heeft aangegeven dat daar niet hun primaire focus ligt, TCO heeft voorkeur om in Overschie te blijven. Sinds februari 2021 is diverse keren gesproken met TCO. Recent heeft TCO nogmaals aangegeven dat zij in Overschie willen blijven.

Alternatieven

Op huidige locatie

Volgend op de behandeling in de commissie Fysiek is de eigenaar gevraagd of hij eventueel een gedeeltelijk ontwikkeling van de locatie en daarmee een gedeeltelijk behoud van de tennisbaanlocatie een reële optie vindt. De eigenaar geeft aan dat niet te vinden en daar niet toe bereid te zijn. De redenen hiervoor zijn:

- Een kleiner park met 300 leden is voor de eigenaar niet exploitabel.
- In 2018 heeft de eigenaar een gefaseerde ontwikkeling voorgesteld, maar dat is destijds door de gemeente afgewezen. Ruimtelijk gezien is een gefaseerde ontwikkeling minder aantrekkelijk. De tennisbanen kunnen hinder geven richting de nieuwe bewoners. En er ontstaat een 'gat' in de nieuwe bebouwing waar weg- en industrielawaai nog doorheen kan blijven komen tot aan de gewenste luwe kant van de nieuwe woningen. Ook parkeren is minder goed op te lossen.
- Tijdens de bouw van de woningen zullen alle banen moeten sluiten, omdat de locatie wordt opgehoogd en bouwverkeer de locatie moet kunnen bereiken. Dit zou betekenen dat de resterende banen geheel opnieuw zouden moeten worden aangelegd.

Ontwikkeling sport in Starrenburg/Kouwenhoek

In Overschie wordt ook gewerkt aan de ontwikkeling van Starrenburg Kouwenhoek. U bent hierover geïnformeerd (22bb880, 08-02-2022) m.b.t. het door het college vastgestelde Ruimtelijk Raamwerk Starrenburg-Kouwenhoek. In Starrenburg - Kouwenhoek komt een nieuw sportcentrum (incl. nieuw zwembad), worden nieuwe voorzieningen en woningen toegevoegd en wordt het Sidelingepark opnieuw ingericht;

- Het Sidelingepark krijgt een belangrijkere rol in een gezonder Overschie als centrale ontmoetingsplek voor jong en oud en een plek voor spelen, sporten, cultuur, natuur en Klimaatadaptatie. Deze nieuwe invulling is nog nader te bepalen en zal, net als nu, plaatsvinden in een openbaar toegankelijke setting.



- Het nieuwe sportcentrum zal een vervanging zijn van het bestaande zwembad en een aantal gymzalen in Overschie waardoor binnensport een bredere doelgroep kan bedienen.
- De ambitie hierbij is een fitte generatie en beweegvriendelijke stad die onderdeel is van de gebiedsontwikkeling waarbij de gemeente lokaal Rotterdammers wil stimuleren om op een laagdrempelige manier in beweging te komen en te blijven.
- Over de aanvullende voorzieningen is afgelopen jaar een participatietraject met bewoners van Overschie doorlopen.
- Binnen het vastgestelde Ruimtelijk raamwerk Starrenburg-Kouwenhoek is er veel aandacht voor sport. Dit in de vorm van het beoogde nieuwe (binnen)sportcentrum met een gelaagd programma (zwembad en sporthal).
- In het raamwerk worden suggesties gedaan om meer sport- en spel faciliteiten voor een brede doelgroep in het Sidelingepark te realiseren. De uitwerking hiervan volgt en zal, in het geval het Sidelingepark, om openbaar toegankelijke faciliteiten gaan.
- In deze ontwikkeling is niet specifiek gezocht naar een compensatie van racketsport in relatie tot de mogelijke (her)ontwikkeling van het tennispark Over de Schie. Wel wordt er gekeken of een tennisbaan of twee padelbanen als openbare voorziening kunnen worden ingepast. Dit valt of staat volledig met de te doorlopen participatie-procedure, ontwerpmogelijkheden en de beschikbare ruimte.
- Daarnaast zal de gehele ontwikkeling Starrenburg-Kouwenhoek ruimte bieden aan het toevoegen van nieuwe woningen en benodigde voorzieningen op wijkniveau.
- Het tijdspad van de ontwikkeling Starrenburg Kouwenhoek en het tennispark Over de Schie sluiten niet op elkaar aan.

Participatie en bezwaren

Een deel van de omwonenden en TCO is het niet eens met de plannen op het tennispark. De gemeente heeft diverse gespreken hierover gevoerd met de bewoners, door middel van informatiebijeenkomsten en gesprekken met de bewonersgroep en TCO. De projectontwikkelaar heeft een participatietraject doorlopen. Een verslag van het proces is te vinden op de website www.participatieparkoverdeschie.nl.

De bezwaren die naar voren komen zijn:

- Woningen zijn niet gewenst op het tennispark, omdat:
 - Men is bang voor verlies aan woonkwaliteit;
 - Men wil de tennisfunctie voor Overschie behouden;
- Gebrek aan alternatieve tennislocaties en buitensportvoorzieningen in het algemeen.
- De bouwhoogte van het appartementengebouw stuit bij een aantal bewoners op bezwaren.

Reactie op bezwaren:

- Een aantal bewoners wil liever geen woningen op het tennispark die aan hun tuinen en woningen grenzen. In overleg met bewoners is één bouwblok gedraaid, zodat de afstand tussen de woningen groter is en er zo minder effect is voor de huidige bewoners. De projectontwikkelaar heeft een bezonningsstudie gedaan en



daaruit blijkt dat er bezonning of schaduw-effecten zijn als gevolg van het bouwplan. In navolgende tabel is het effect op de peilmomenten opgenomen ('ja' betekent dat er een schaduweffect optreedt op die tijd van de dag):

	9:00	11:00	14:00	16:00	18:00	20:00
21 maart	-	-	-	-	Ja	n.v.t.
21 juni	-	-	-	-	-	-
21 september	-	-	-	-	Ja	n.v.t.
21 december	-	-	Ja	Ja	n.v.t.	n.v.t.

Op basis van het huidige bestemmingsplan mag er op dit moment op het tennispark van 4 tot 15 meter hoog gebouwd worden binnen de bestemming sport en spel.

- Het appartementengebouw is 19 meter hoog. In het appartementenblok zijn nu 16 woningen opgenomen waarvan 15 in het middensegment.
- Bewoners hebben een enquête gehouden en petitie opgesteld. TCO heeft een enquête gehouden. De uitkomsten hiervan zijn bestuurlijk zijn aangeboden. De petitie is door ruim 600 inwoners (Overschie heeft circa 20.000 inwoners) ondertekend. Strekking is dat de bewoners zich zorgen maken over het voorzieningenniveau in Overschie en ze vragen daarom om geen medewerking te verlenen aan een eventuele wijziging van het bestemmingsplan. De zorg over het voorzieningenniveau en het behoud van de tennisfunctie wordt begrepen, maar er wordt ook verwezen naar de plannen rondom Starrenburg en Kouwenhoek waar een sportcentrum komt met een zwembad en sporthal, en waar het park opnieuw wordt ingericht.
- Bewoners hebben ook vragen gesteld en zorgen geuit over de ruimte onder de Spaanse brug en aangrenzend aan het plangebied. Gemeente en projectontwikkelaar gaan aan de slag om te kijken of deze ruimte goed ingericht kan worden. De projectontwikkelaar heeft daarvoor een bijdrage toegezegd.
- Parkeren wordt volledig binnen de locatie opgelost om zo tegemoet te komen aan de hoge parkeerdruk die wordt ervaren in de omgeving.
- Er komt geen verbinding tussen de nieuwbouwwontwikkeling en de Torenlaan om tegemoet te komen aan wensen van omwonenden.
- Bewoners hebben vragen gesteld over het fietspad op de dijk. Bewoners vragen zich af of verbreding van het fietspad niet zal leiden tot onveilige situaties. In de planvorming wordt hier aandacht besteed en onderzocht of een oplossing mogelijk is.



Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De gemeente heeft eerder een voorovereenkomst gesloten met de projectontwikkelaar, die namens de eigenaar bevoegd is, waarin het kostenverhaal van de gemeente voor de periode van de haalbaarheidsfase is geregeld. De gemeente heeft gedurende de haalbaarheidsfase gewerkt aan een Nota van Uitgangspunten en de ontwikkelaar aan een haalbaarheidsstudie.

In de nog af te sluiten anterieure overeenkomst worden nieuwe afspraken gemaakt over het kostenverhaal, beheer nieuwe buitenruimte, planschade en eventuele inrichting openbare ruimte buiten het plangebied. In deze anterieure overeenkomst wordt ook afgesproken dat de projectontwikkelaar aan de nota van uitgangspunt (NVU) dient te voldoen, op die wijze wordt geborgd dat de plannen voldoen aan o.a. het beleid m.b.t duurzaamheid, buitenruimte en architectuur. De NVU is ook de basis voor de beoogde wijziging van het bestemmingsplan. De ontwikkelende partij kan daardoor niet (zonder toestemming) afwijken op ruimtelijk vlak, dan wel van het afgesproken woonprogramma. In deze NVU (als bijlage toegevoegd) staat daar specifiek over genoemd: "Het gaat voor deze locatie om een programma van ongeveer 45 woningen, met daarvan zo'n 30 procent appartementen in het middensegment. De andere woningen zijn duurdere grondgebonden woningen met tuinen."

De projectontwikkelaar doet een bijdrage voor een inrichtingsplan voor het aansluitende gebied onder de Spaanse brug dat buiten het projectgebied valt.

De gemeente heeft richting de projectontwikkelaar aangegeven het proces van bestemmingsplanwijziging in gang te zetten als er een positieve haalbaarheidsstudie ligt. Dit is met een brief (21bb001559) aan raadscommissies BWB en ZOCS op 4 februari 2021 gecommuniceerd. Concluderend: Er ligt een positieve haalbaarheidsstudie voor. Daarom zien wij geen ander traject voor ons dan dat wij gaan meewerken aan het traject van de bestemmingsplanwijziging.

Wij beschouwen met deze brief de toezeggingen 22bb004800, 22bb0048001, 22bb004802 als afgedaan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb