JUNI 2022

PARK OVERDESCHIE

HAALBAARHEIDSONDERZOEK

COLOFON

PARK OVERDESCHIE

Deze haalbaarheidsstudie betreffende de ontwikkeling van Park OverdeSchie is opgesteld door NU Projectontwikkeling BV, Granneman Projectontwikkeling BV en Kokon Architectuur en Stedenbouw.

Juni 2022

INHOUDSOPGAVE

PARK OVERDESCHIE

Inleiding	04
Locatie	06
Stedenbouwkundig kader	08
Schetsontwerp	12
Onderzoeken	22
Afspraken	36
Conclusie	40

INLEIDING

De ontwikkeling van tennispark OverdeSchie is een samenwerking tussen Granneman Projectontwikkeling BV uit Leidschendam en NU Projectontwikkeling BV uit Den Haag. Sinds eind 2018 zijn zij betrokken bij onderzoek naar de haalbaarheid van woningbouw op de locatie.

Dit onderzoek beschrijft de haalbaarheid van herontwikkeling van het bestaande tennispark OverdeSchie aan de Torenlaan 100 in Rotterdam Overschie tot een woonwijk.

Doel is om vast te stellen of er een plan te realiseren is dat zowel past binnen de kaders vastgesteld door de gemeente Rotterdam in de Nota van Uitgangspunten (NvU) als binnen de wet- en regelgeving, en dat, waar mogelijk, rekening houdt met belanghebbenden en financieel haalbaar is.

Op basis van de Nota van Uitgangspunten, aanvullende onderzoeken en het eerste participatietraject heeft Kokon Architectuur en Stedenbouw een voorlopig stedenbouwkundig plan ontworpen. Ook dit is terug te vinden in deze haalbaarheidsstudie.

LOCATIE
PARK OVERDESCHIE

Tennispark OverdeSchie is gelegen in de wijk Overschie, gemeente Rotterdam. Het ligt direct ten noorden van de 2e Hogenbanweg en Spaansebrug, de verbindingsweg tussen Overschie en de Spaanse Polder.

Ten westen van het plangebied ligt de lange afstands fietsroute over de Delfshavenseweg en langs de Delfshavense Schie, een belangrijke transportroute over water tussen Delft, Den Haag en Rotterdam. Ook is het een druk bevaren route voor pleziervaartuigen.

Ten oosten ligt de vooroorlogse (en deels naoorlogs aangevulde) wijk rondom de Torenlaan en Rotterdamse Rijweg. Hier staan veel woningen in de fraaie en rijk gedetailleerde tuindorp-architectuur uit de jaren '20 en '30 van de 20e eeuw.

Aan de noordkant van het plangebied ligt het educatieve- en nutstuincomplex dat wordt beheerd door de Stichting Natuurstad Rotterdam. Een wat verborgen lommerijke groene wereld met een bredere functie voor de wijk.

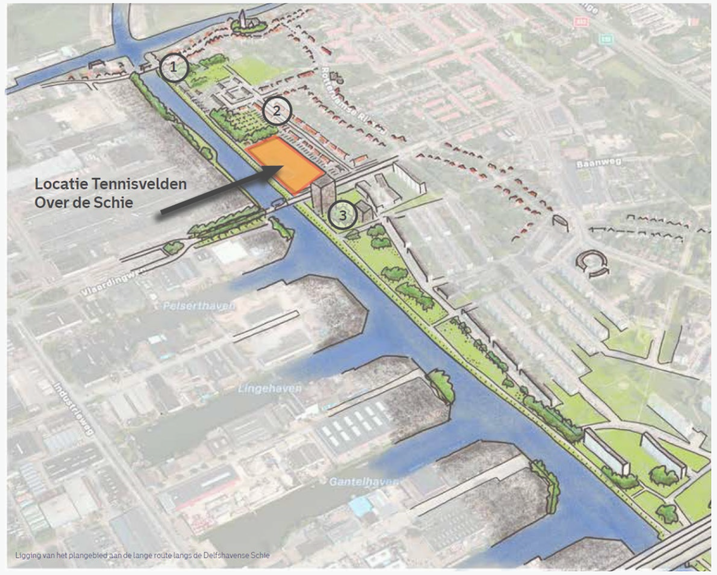
Het huidige tennispark bestaat uit 13 tennisbanen en 1 jeugdbaan, een paviljoen met bijbehorende bijgebouwen en buitenruimte en 22 openbare parkeerplaatsen direct voor het park.

Omgeving

Kadastrale gegevens

Overschie C6738	Overschie C6739
Torenlaan 100	Torenlaan 106
3043 BV, Rotterdam	3043 BV, Rotterdam
ca. 9.637 m2	ca. 2.015 m2

Locatie



Ligging van het plangebied aan de lange route langs de Delfshavense Schie

STEDENBOUWKUNDIG KADER

De gemeente Rotterdam heeft voor de locatie een Nota van Uitgangspunten geschreven die de voorwaarden beschrijft waaraan een planontwikkeling moet voldoen ten aanzien van de ruimtelijke kaders en beeldkwaliteit van het toekomstige gebouwde programma. Tevens wordt beschreven wat de gemeente voor ogen heeft voor de kwaliteit van het landschap en de openbare ruimte.

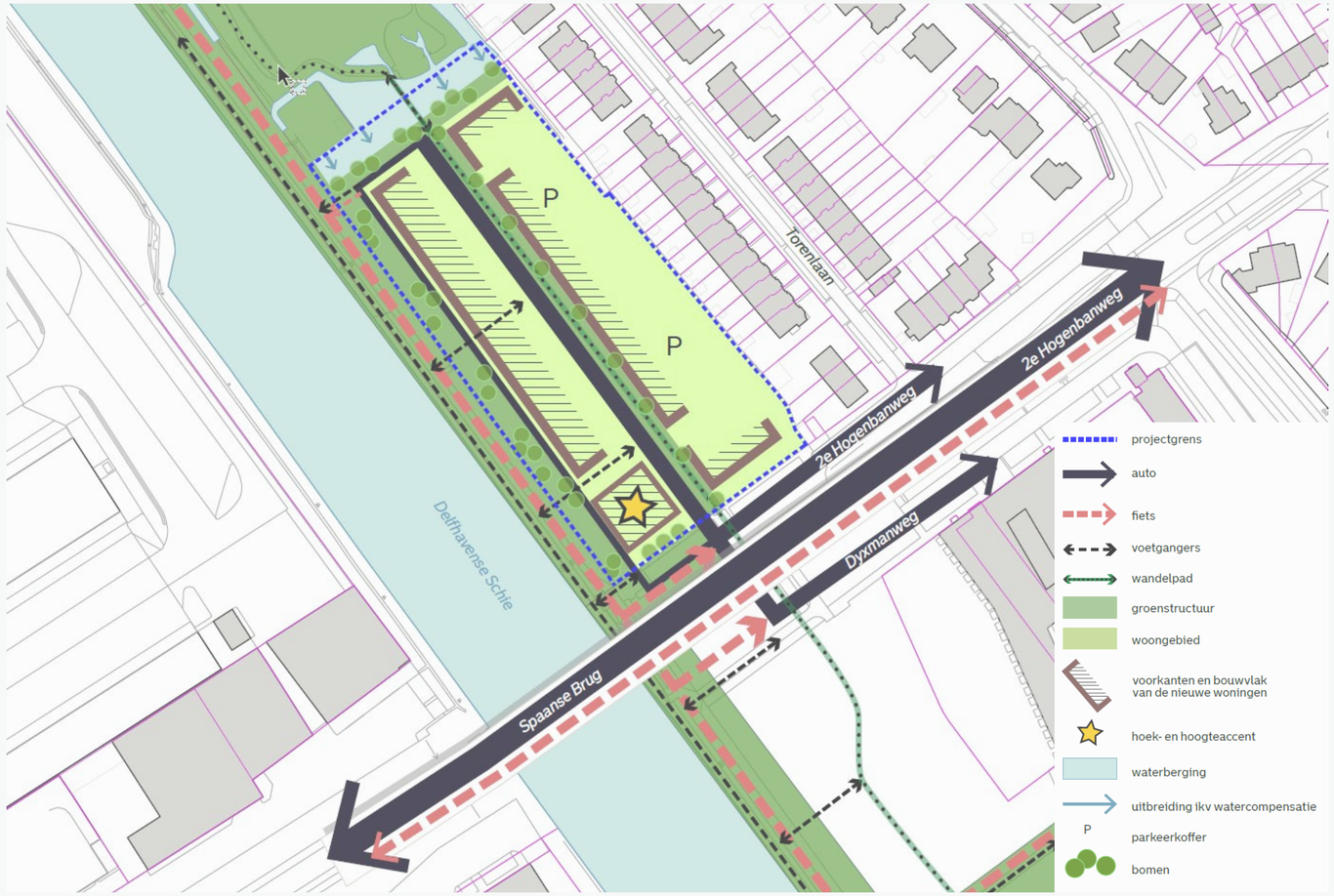
Naast deze Nota van Uitgangspunten zijn er op verzoek van de ontwikkelaars verschillende onderzoeken uitgevoerd door gespecialiseerde adviseurs. Deze onderzoeken, die ingaan op geluidshinder, verkeer, milieu, geotechniek, waterberging, veiligheid en archeologie, zijn als basis gebruikt voor het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp en zijn te vinden vanaf p.22.

STEDENBOUWKUNDIG KADER

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

Op basis van de Nota van Uitgangspunten is er een concept stedenbouwkundig plan ontworpen. De belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten uit de Nota zijn:

- Één centrale hoofdontsluiting voor de buurt
- Een calamiteiten route die rondrijden mogelijk maakt voor hulpdiensten, maar verder wordt ingericht als woonpad
- Een hoogte accent op de hoek bij de Spaansebrug en Delfshavense Schie
- Een wandel-/verbindingspad door het hart van de buurt
- Verbindingen voor voetgangers naar de dijk vanaf de centrale hoofdontsluiting
- Uitbreiding van de waterstructuur i.v.m. watercompensatie
- Parkeren vindt plaats op het eigen kavel of in collectieve parkeerkoffers.
- Nieuwe bebouwing zal in beeldtaal aan moeten sluiten op de bestaande bebouwing in de omliggende wijk



SCHETSONTWERP

VOORLOPIG STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

Het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp is een vertaling van alle onderzoeken en de Nota van Uitgangspunten. Het karakter van de nieuwe ontwikkeling wordt afgestemd op de naastgelegen wijk om Overschie prominent aan de Delfshavense Schie te koppelen. Door in te zetten op woningbouw wordt het mogelijk om meer woningen toe te voegen in het middensegment. Het bestaande tuindorp wordt tevens gecomplementeerd met een mooie voorkant naar het water. In de uitwerking zal worden aangesloten op de elementaire stedenbouwkundige en bebouwingskarakteristieken van de bestaande wijk.

In dit VSO worden de belangrijkste uitgangspunten met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit van architectuur en openbare ruimte vastgelegd. Het plan, Park OverdeSchie genaamd, wordt vormgegeven als een aansluiting op het bestaande tuindorp.

SCHETSONTWERP
STEDENBOUWKUNDIGE INRICHTING

Het plan voor Park overdeSchie wordt gekenmerkd door haar groene karakter. Ontmoeting tussen bewoners wordt gestimuleerd in een openbaar gebied dat zo veel mogelijk is toegesneden op de voetganger. De centrale hoofdroute wordt ingericht als een groenruimte. De woningen ten noordoosten van deze groene as zijn twee lagen en een kap en sluiten met hun tuinen aan op de achtertuinen van bestaande woningen aan de Torenlaan.

De woningen langs de Delfshavense Schie, ook twee lagen en een kap, zijn zo ontworpen dat ze twee voorkanten hebben, zowel aan de groene as als aan de dijkzijde waar de formele entree zich bevindt. Voor nood- en hulpdiensten is hier een rondgang nodig, maar verder dient deze rondgang als autoluw woonpad.

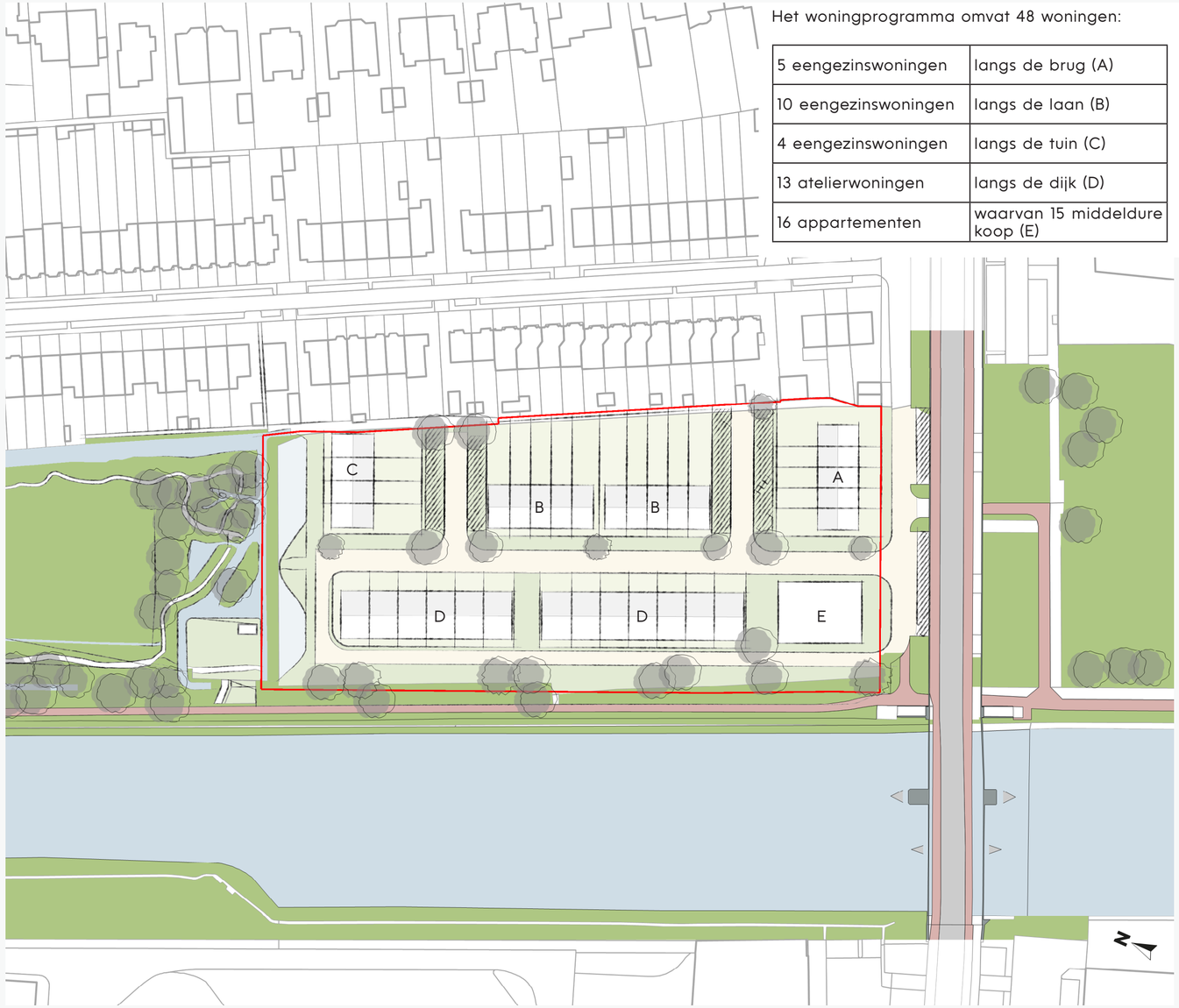
De bebouwingsstrook wordt aan de zuidzijde (langs de Spaanse brug) afgerond met een stedenbouwkundig accent van 6 bouwlagen hoog. Dit accent reageert op de reeds geplande nieuwbouw van Woonstad van 14 bouwlagen hoog, aan de andere kant van de Spaansebrug (plan Samen aan de Schie).

Het stedenbouwkundig ontwerp schept de condities om in de verdere uitwerking een plan te maken waarin groen een hoofdrol speelt. Groen speelt een belangrijke, soms onderschatte rol bij het creëren van een aangenaam en gezond leefklimaat. Een zorgvuldige groeninrichting helpt om aangename verblijfsplekken te creëren, biodiversiteit te stimuleren en draagt direct bij aan het geluk en gezondheid van bewoners.

De watergang aan de westzijde van het plan wordt verbreed om te voldoen aan de gevraagde watercompensatie en om een overgangszone te creëren richting de educatieve tuin. Deze tuin, in beheer van Stichting Natuurstad Rotterdam, is speciaal ingericht om kinderen te leren over beplanting en wordt daarom in de volksmond de schooltuinen genoemd. De woningen aan de westkant van het plan richten zich op deze verbreedde watergang om het plan ook aan deze zijde te beëindigen.

Met Natuurstad is de komst van een voetgangersbrug besproken. Daarmee wordt het voor de bewoners uit de wijk mogelijk om via de tuinen een wandeling te maken van en naar de Professor Bolklaan. Via de groene verbrede inrichting langs de dijk kunnen bewoners hun wandeling langs de Delfshavense Schie voortzetten in zuidelijke richting tot aan de Nieuwe Waterweg.

Bij de uitwerking is duurzaamheid en klimaatbeheersing een belangrijk deel van de ontwerp opgave. Dit is niet alleen gericht op de bebouwing, maar ook op de buitenruimte. De woningen worden in samenhang met de buitenruimte natuur-inclusief gebouwd. Dit betekent dat het totale ontwerp van (van de buitenruimte als de bebouwing) is afgestemd op de aanwezigheid en de leefbaarheid van (gebiedseigen) planten en dieren. Dit vertaalt zich onder meer in toepassing van duurzame materialen, zorgen voor voldoende bergend vermogen (voor regenwater) waardoor wateroverlast of juist droogte kan worden voorkomen, het



Het woningprogramma omvat 48 woningen:

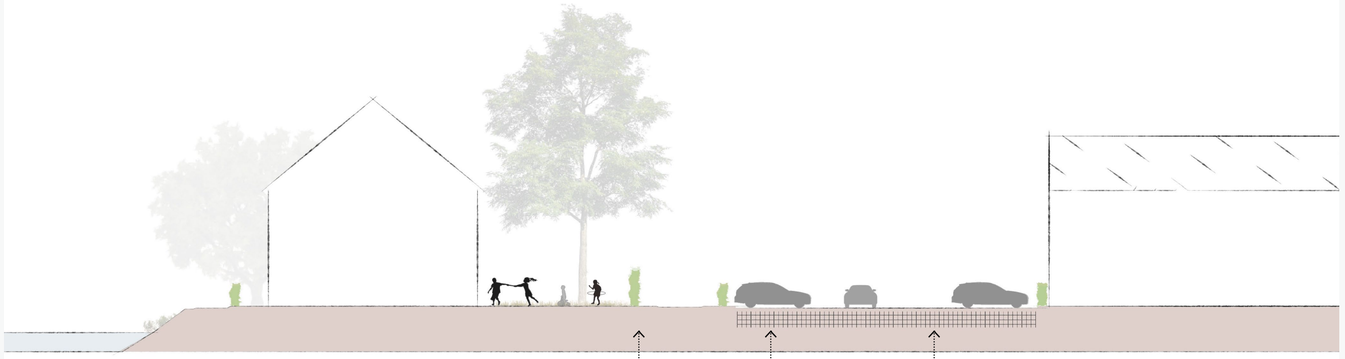
5 eengezinswoningen	langs de brug (A)
10 eengezinswoningen	langs de laan (B)
4 eengezinswoningen	langs de tuin (C)
13 atelierwoningen	langs de dijk (D)
16 appartementen	waarvan 15 middeldure koop (E)

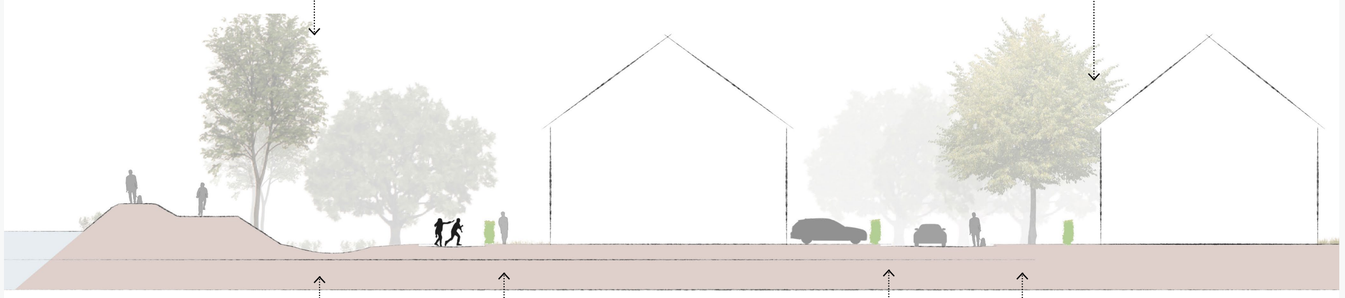
SCHETSONTWERP
STEDENBOUWKUNDIGE INRICHTING

toepassen van voorzieningen voor vogels en insecten, maar ook in het zorgen voor schaduw om hittestress te voorkomen bij mensen en dieren.

In het veranderende klimaat is het de verwachting dat niet alleen gemiddelde temperaturen zullen stijgen, maar ook dat uitersten zich vaker zullen voordoen. Grotere droogte, heviger regenval, langere periodes van (extreme) warmte. Het stedenbouwkundig plan en de inrichting van de openbare ruimte kunnen de consequenties hiervan verzachten. Een zorgvuldige groeninrichting helpt bovendien een aangenaam microklimaat te bewerkstelligen voor mens en dier. Op alle fronten wordt werk gemaakt van het maken van een groene buurt.

Ook is het zaak om goed na te denken over een robuuste waterhuishouding. Niet alleen de hoeveelheid berging is hierbij relevant. Doelstelling is het water zoveel als mogelijk vertraagd en zichtbaar af te voeren en vervolgens lokaal vast te houden. Een goede en stabiele grondwaterstand is belangrijk voor de vegetatie en helpt droge periodes door te komen. In het plan zullen verschillende water buffers worden opgenomen, zoals bijvoorbeeld een wadi. Langs het oppervlaktewater aan de westzijde van het plan worden een flauw talud (<1:3) en natuurlijke oevers aangelegd. Regenwater dat van de daken van de woningen afstroomt zal, bij voorkeur en waar mogelijk, worden opgevangen en gebruikt kunnen worden voor beregening van de tuin.





SCHETSONTWERP

BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

Bomen spelen een belangrijke rol. Ze bepalen het straatbeeld, zorgen voor schaduw & beschutting en vormen een habitat voor fauna. Ook helpen bomen bij het opnemen van regenwater en vertragen van de afvoer. De bomen zijn geen toevallige invulling van straat maar zijn een structurerend gegeven. Straatprofielen en parkeeroplossingen bieden de ruimte die nodig is om bomen een prominente plek te geven in het plan. Soortkeuze wordt zorgvuldig afgestemd op de situatie, in grootte, vorm en soort. In zijn algemeenheid wordt een diversiteit in geslachten en soorten nagestreefd, om het bomenplan zo robuust en weerbaar mogelijk te maken.

Erfscheidingen zullen op private grond worden gerealiseerd. Waar mogelijk zullen groene erfscheidingen worden toegepast. Lage hagen markeren de voorzijde van de woningen en bepalen mede het stedenbouwkundig beeld.

De voortuin vormt, samen met de stoep, de overgangszone tussen woning en openbaar gebied. Op de erfgrenzen langs de straat zullen hagen worden aangebracht.

Verdere uitwerking zal worden afgestemd met ecoloog en landschapsarchitect.

SCHETSONTWERP

BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

De nieuwe woonwijk zal qua sfeer aansluiten op de tuindorpsfeer van de wijk. De lage omliggende bebouwing heeft een neutrale en ingetogen uitstraling, met typische jaren 30 kenmerken, zoals rijke details, erkers, dakkappellen, prominente kappen en overstekende goten. Deze kwaliteiten zullen dan ook terugkomen in de nieuw te bouwen woningen. Bij deze woningen, allen twee lagen en een kap, worden baksteen, betonbanden, witte bakgoten en zwarte dakpannen gebruikt als voornaamste materialen. Ieder woningtype krijgt zijn eigen verbijzondering, waardoor er, ondanks de grote eenheid in materiaal, toch verscheidenheid en herkenbaarheid ontstaat. Door woningen te spiegelen kunnen bijzondere elementen zoals erkers of dakkapellen geschakeld worden. Hierdoor ontstaat een horizontaliteit die herkenbaar is voor de naoorlogse wijken. Bovendien wordt op deze manier interactie tussen bewoners gestimuleerd, omdat voordeuren naast elkaar komen te liggen.

Ook in de openbare ruimte zal de tuinsfeer heersen. De woonstraat die het wijkje ontsluit wordt een groene ader die door een nieuwe voetgangersbrug met de educatieve tuin wordt verbonden en zo een een informele groene route vormt tussen de parkachtige omgeving van de educatieve tuin en de oude dorpskern van Overschie. Het is een plek waar kinderen veilig kunnen spelen en je een praatje kunt maken met je buur. Het parkeren vindt hier zo veel mogelijk op eigen erf en in zogenaamde parkeerkoffers tussen de woningen plaats, zodat auto's niet het straatbeeld domineren. Diverse lokale beplanting en de toevoeging van extra water en een wadi zorgen naast sfeer ook voor verkoeling in de zomer, meer biodiversiteit en verbetering van het microklimaat van het buurtje. Dit alles zal leiden tot een vriendelijk ogende, groene en uitnodigende woonwijk, passend in de sfeer van een tuindorp.

Verder is voor de opgave van belang om klimaat adaptief te bouwen. Daarbij gaat het er om dat in het ontwerp keuzes gemaakt worden die anticiperen op veranderingen in het klimaat. Bij gebouwen vertaalt dit zich enerzijds in hoogwaardige isolatie van woningen, de toepassing van zonnepanelen en warmtepompen (met koeling), maar ook in gebruik van natuurlijke materialen en circulair bouwen. Voor het ontwerp van de woningen worden de BENG-normen gehanteerd. Bij BENG (wat staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen) worden plannen getoetst aan de volgende 4 indicatoren:

Beng 1 - Energiebehoefte: Hoeveel energie is er nodig voor verwarming en koeling?

Beng 2 - Primair fossiel energiegebruik: Hoeveel fossiele brandstof is nodig voor verwarming, koeling, warm tapwater en installaties?

Beng 3 - Aandeel hernieuwbare energie: Hoeveel energie wordt opgewekt?

Beng 4 - Kans op temperatuur overschrijding: Hoe groot is de kans dat de temperatuur in huis te hoog oploopt?

ONDERZOEKEN

AANVULLEND OP DE NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

In opdracht van van de ontwikkelaars zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd door gespecialiseerde adviseurs. Deze onderzoeken gaan in op het programma, het participatietraject, geluidshinder, verkeer, milieu, geotechniek, waterberging, veiligheid en archeologie. Ze zijn samen met de nota van uitgangspunten gebruikt bij het ontwerpen van het voorlopig stedenbouwkundig plan. Aan de hand van deze onderzoeken heeft de ontwikkelaar vastgesteld dat er op basis van wet- en regelgeving geen onoverkomelijke beperkingen zijn en dat realisatie op basis van het thans voorziene plan mogelijk is. In de volgende paragrafen worden de diverse onderzoeksdisciplines behandeld.

De huidige eigenaar heeft het tennispark in 2013 gekocht met de ambitie om binnen enkele jaren een goed lopend park van te maken. Ten tijde van de overname van het park was het aantal leden met 300 ruim onvoldoende, maar de parkeigenaar zag kansen om het aantal sterk te laten stijgen. Na vele pogingen om voor Tennispark OverdeSchie voldoende leden te werven om een economisch gezonde bedrijfsvoering te kunnen voeren, is de eigenaar van het park tot de conclusie gekomen dat deze opgave onhaalbaar is. Daar waar een particulier park van deze omvang tenminste 900 leden nodig heeft voor een gezonde business case, is het gemiddeld aantal leden in al die jaren ongeveer gelijk gebleven.
Begin 2018 kregen Granneman en NU de vraag of zij mee wilden denken in de mogelijkheden van herontwikkeling van de locatie.

Sport
Sinds 2010 is een dalende trend zichtbaar van het aantal leden van de KNLTB. Sinds dat jaar is het aantal leden afgenomen van ca. 700.000 in 2010 tot 567.000 in 2020 (jaarverslag KNLTB), terwijl het aantal tennisparken constant is gebleven. In de Coronatijd is het aantal leden licht toegenomen, omdat het als een van de weinige sporten tijdens Coronatijd veilig kon worden uitgeoefend. De snelle ontwikkeling van padel levert bovendien een belangrijke impuls aan de stijging van het aantal leden. Volgens de website van de KNLTB is het aantal leden nu ca. 600.000.

Een onderzoek van Sportsupport Rotterdam (najaar 2020) over de ontwikkeling van Tennis in de gemeente, bevestigt op basis van de kentallen van 2019 de terugloop in aantallen leden. Volgens dit rapport telt Rotterdam 176 tennisbanen en heeft Rotterdam een overschot van circa 70 tennisbanen. Als gevolg van de groei tijdens de Corona-tijd is bij een aantal parken in Rotterdam het ledenaantal gegroeid, waarbij op sommige parken zelfs een ledenstop bestaat. Op Park OverdeSchie is tijdelijk een toename te zien geweest van nieuwe leden, maar van een structurele groei is geen sprake.

Momenteel bedraagt het aantal leden op Tennispark OverdeSchie ca. 340. Dat is ca. 26 leden per tennisbaan, terwijl de KNLTB een norm hanteert tussen de 80 en 100 tennissers per baan. De aanleg van padelbanen zou mogelijk kunnen leiden tot lichte verhoging van het aantal leden op het sportpark, maar ook tot een verschuiving van tennis naar padel. Dit zal echter niet het gat kunnen dichten tot een voor de exploitatie minimaal noodzakelijk ledenaantal van ca. 900 op Tennispark OverdeSchie. Een ander argument om geen padelbanen aan te leggen is gelegen in de verwachting dat het spelen van padel tot overlast zal leiden in de omgeving. De Nederlandse Stichting Geluidshinder heeft richtlijnen voor padel opgesteld, die Nederlandse gemeenten kunnen gebruiken bij beleid rondom padel speelterreinen. Het advies is om 200 meter afstand te houden tussen woningen en padelbanen. Deze afstand is op de locatie niet haalbaar.
De bestaande functie als tennispark is niet exploitabel gebleken en van andere sport- of maatschappelijke functies zien we geen opties die wel tot een positieve business case zullen leiden voor een particuliere onderneming. De grond is niet van de gemeente. Een nieuwe eigenaar zal dus moeten investeren in de aankoop van de grond, maar ook in de aanleg van de nieuwe faciliteit, het beheer, onderhoud en de commerciële exploitatie ervan.. De exploitatie is niet te vergelijken met een gemeentelijk sportpark, waarbij sportverenigingen (die drijven op vrijwilligers) relatief lage huur betalen, al dan niet directe subsidies ontvangen en waarbij de verenigingen en de gemeente geen rendementsdoelstelling hebben.

Utiliteitsbouw
Er is nagedacht over de effecten van een ontwikkeling met utiliteitsbouw. De locatie is groot genoeg om bedrijfspanden of kantoren te realiseren. We vonden dit echter om meerdere redenen niet gepast.

Het beleid van de gemeente Rotterdam is vertaald in het 'Uitvoeringsprogramma Werklocaties - Detailhandel, Bedrijfsruimte en Kantoren'. Voor de 'nieuwe economie' is het beleid er op gericht om kantoren te voorzien in stedelijk gebied (Central Business District (CBD), Overig Centrum, Kop van Zuid, Alexandrium, EUR Campus-Brainpark en Hart van Zuid). Voor het realiseren van toekomstbestendige bedrijventerreinen zet de gemeente in op ontwikkelingen op de locaties: Spaanse Polder, Noord-West, Pothof, Ommoord, Nieuw Oranjekanaal, De Zekken.
Voor een meer praktische beredenering voor de locatie; De locatie is voor (vracht) verkeer niet eenvoudig bereikbaar (zo is de Spaansebrug bijvoorbeeld verboden voor vrachtverkeer). Dagelijks komende en gaande vrachtauto's zullen voor overlast en gevaar in de omgeving zorgen. De wegprofielen zijn die van een woonstraat en niet ingericht op structureel zwaar verkeer. Ten tweede is de confrontatie met de aangrenzende woningen aan de Torenlaan nadelig. Niet alleen qua bebouwing, maar ook vanuit het oogpunt van geluid achten we het niet wenselijk en waarschijnlijk niet mogelijk om bewoners hier mee te confronteren. Andersom zullen de woningen aan de Torenlaan overigens beperkingen geven aan de mogelijke bedrijfsactiviteiten. Al met al reden om niet te kiezen voor een ontwikkeling van bedrijven.

Bij de behandeling van het plan in het Ruimtelijk Intake Team is de wens geuit om, op basis van de stedelijke referentienorm voor bedrijfsruimte, 10% van het totale programma van een nieuwe ontwikkeling beschikbaar te laten komen voor bedrijven. Omdat de ontwikkeling, volgens de Nota van Uitgangspunten van de gemeente, vooral wordt gezien als een woningontwikkeling, is een deel van de woningen voorzien als 'atelierwoning'. Deze 13 woningen krijgen op de begane grond een flexibel in te richten plattegrond, waarbij ca. 60m2, en daarmee ruim 10% van het programma, ingericht kan worden voor bedrijfsdoeleinden en werken aan huis.

Woningbouw
Woningbouw sluit, qua functie en structuur, aan op de bestaande wijk. Door hier woningbouw te ontwikkelen wordt er, tot aan de dijk langs de Delfshavense Schie, voortgeborduurd op de aanwezige woonfunctie en bebouwingsstructuur. Het bestaande tuindorp wordt dan

gecomplementeerd met een mooie voorkant naar het water. De toegang naar het gebied is in tegenstelling tot een bedrijventerrein wel geschikt als ontsluiting van een woonwijk. Door in de nieuwe ontwikkeling zoveel mogelijk tuinen aan te laten sluiten op de achtertuinen van de woningen aan de Torenlaan ontstaat een soepele overgang van nieuw naar bestaand.

In de Woonvisie Rotterdam; koers naar 2030, agenda tot 2020 wordt beschreven dat er behoefte is aan 'kwalitatieve woonmilieus' er bovendien een tekort is aan 'rustig stedelijk wonen' in de wijken om het centrum. Er is een grotere voorraad middeldure en dure woningen nodig om te kunnen voldoen aan de woonwensen van huishoudens met een modaal of hoger inkomen. De Woonvisie roept daarbij op om een veelzijdig en duurder programma te realiseren op o.a. herstructureringslocaties.

Om de vraag naar duurdere grondgebonden woningen in Overschie te toetsen is via Funda een vraagscan gemaakt voor de prijscategorie tussen € 550.000 en € 900.000. Uit deze scan blijkt dat er op dat moment 253 serieuze zoekers waren, terwijl er 2 woningen werden aangeboden.

De afdeling Wonen van de gemeente Rotterdam heeft de voorwaarde gesteld dat in het plan 30% van de woningen gerealiseerd dient te worden in het middeldure segment, met een verkoopprijs van maximaal € 355.000 (NHG grens, prijspeil 2022). Ook hiervoor is een vraagscan gemaakt, in dit geval voor appartementen in de prijscategorie tussen € 300.000 en € 400.000. Uit deze scan blijkt dat er op dat moment in een periode van 4 maanden 26 serieuze zoekers waren, terwijl er 1 appartement in deze prijsrange werd aangeboden. Voor de middeldure appartementen zal een zelfbewoningsplicht gelden en een inkomenstoets. De voorwaarden worden met de gemeente verder uitgewerkt.

Doelstelling van de realisatie van genoemde categorieën is om mensen binnen Overschie een volgende stap in hun wooncarrière te kunnen laten zetten. Enerzijds om gezinnen te kunnen laten doorgroeien naar een ruimere eengezinswoning en anderzijds door mensen op latere leeftijd juist kleiner en gelijkvloers te kunnen laten wonen. zo komen voor andere woningzoekenden woningen vrij op andere plekken in de wijk. Deze doorgroei- en doorstroommogelijkheden ontbreken momenteel in Overschie.

Het woningprogramma omvat de volgende 48 woningen:

5 eengezinswoningen - langs de brug	ca. 140m²
10 eengezinswoningen - langs de laan	ca. 150m²
4 eengezinswoningen - langs de tuin	ca. 160m²
13 atelierwoningen - langs de dijk	ca. 190m²
15 appartementen - middelduur	ca. 80m²
1 appartement - vrijesector	ca. 110m²

Proces
In de eerste helft van 2021 is een participatietraject doorlopen ter voorbereiding van de Ruimtelijke Ordeningsprocedure.

Mogelijke belanghebbenden zijn op verschillende manieren benaderd en verzocht deel te nemen aan het participatietraject. Direct omwonenden hebben in hun brievenbus een uitnodiging ontvangen, leden van het tennispark zijn door de eigenaar van het park gewezen op de mogelijkheid om deel te nemen en er is geadverteerd in plaatselijke media. Diverse mensen hebben zich aangemeld om te participeren. Deze mensen zijn vervolgens gevraagd om deel te nemen aan een (digitale) informatiebijeenkomst en hebben daarna de mogelijkheid gekregen om mee te doen aan een enquête. Daarnaast is de mogelijkheid geboden om vragen te stellen, suggesties te doen of één op één in gesprek te gaan.

Er hebben gesprekken plaatsgevonden met (vertegenwoordiging vanuit) de bedrijvenraad Spaanse Polder, het bestuur van TCO (tennisvereniging) en enkele participanten.

Een verslag van dit participatieproces is terug te vinden op de website:
www.participatieparkoverdeschie.nl

Circa 20 mensen hebben zich aangemeld voor een klankbordgroep. Met deze groep zullen de ontwikkelaars regelmatig overleg voeren, te beginnen met een presentatie van de conclusies van het haalbaarheidsplan. Verder zal deze groep tussentijds geïnformeerd worden over verdere uitwerking van de plannen.

Wat is meegenomen uit de participatie?
Woningaanbod en stijl
Ten aanzien van het woningaanbod heeft ruim 75% van de participanten een voorkeur voor doorstroom-laagbouwwoningen in het luxere segment. Vrijstaande woningen en 2-onder-een-kap woningen waren weliswaar veruit favoriet. Deze woningtypen sloten echter niet aan op de kaders van de Nota van Uitgangspunten, waardoor gekozen is voor ruime eengezinswoningen. Voor wat betreft de architectuur sluiten we met een 'Jaren 30' stijl aan bij de mening van de meerderheid (57%). Een kleiner deel van de participanten gaf aan de komst van betaalbare woningen belangrijk te vinden. In het plan is hierop gereageerd door inpassing van appartementen op de plek waar de Nota van Uitgangspunten een stedenbouwkundig hoogteaccent adviseert. 15 appartementen vallen binnen het middeldure koopsegment (NHG-grens).

Verkeer / parkeren
De participanten geven aan dat de parkeerdruk in de omgeving hoog is. Als reactie daarop is aangegeven dat het nieuwe plan geen extra druk moet opleveren voor de bestaande woningen. Het parkeren op eigen terrein enerzijds, maar voldoende openbare parkeerplaatsen anderzijds sluit aan op een belangrijke mening van participanten.

Naar de wens van enkele bewoners van de Torenlaan wordt er geen directe verbinding gemaakt tussen het plan en de Torenlaan.

De ideeën over een autovrije dijk, ingericht als verblijfsgebied sluiten aan op enkele suggesties van participanten.

Duurzaamheid
Bij 65% van de ingevulde enquêtes zijn een of meerdere suggesties gedaan ten aanzien van duurzaamheid. De woningen zullen voldoen aan de laatste strenge duurzaamheidseisen van BENG. Daarbij wordt voldaan aan de wensen van participanten om energiezuinige woningen te maken. Goede isolatie, energiearm warmtesysteem, zonnepanelen en gasloos, zijn de meest voorkomende onderwerpen op dit vlak. Voor de buitenruimte zullen we een inrichtingsplan maken dat ecologisch wordt onderbouwd, waarbij groen wordt mee-ontworpen, rekening wordt gehouden met vogels en insecten, de ruimte verlicht wordt met led-verlichting en voorzieningen worden getroffen voor elektrisch kunnen opladen van auto's. Het waterbergend vermogen is in het plan meegenomen.

Straatmateriaal, sfeer en straatbeeld
Voor toe te passen materialen willen we, net als de meeste participanten, aansluiten op de directe omgevingen en voor de centrale ontsluitingsweg van het plan hebben we een inrichting voor ogen met veel groen en diverse soorten bomen. Indien de openbare ruimte en dus ook de straat, eigendom van de gemeente gaat worden, dan zal deze uiteraard moeten voldoen aan hun inrichtingseisen ('Rotterdamse Stijl' Handboek Openbare Ruimte).

Buro Bouwfysica heeft op basis van de thans beoogde invulling van de locatie onderzoek gedaan naar de effecten van geluid uit de omgeving.
Er onderscheiden zich meerdere (mogelijke) geluidsbronnen. Vanaf de overzijde van de Delfshavense Schie is sprake van potentieel industriegeluid (vanuit de Spaanse Polder), langs de Spaanse brug is sprake van verkeersgeluid en geluid van de hulpwarmtecentrale van Eneco onder de Spaanse brug.

Mede in overleg met DCMR is bepaald dat voor het plan een aanvraag ingediend dient te worden voor het mogen hanteren van hogere grenswaarden.
Met dit als uitgangspunt zijn voor de woningen aan de kant van de Torenlaan, langs de brug en de laan, geen maatregelen nodig om te kunnen voldoen aan de wettelijke grenswaarden en de eisen volgend uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Voor de woningen langs de dijk geldt dat op de begane grond wordt voldaan aan ontheffingswaarde voor industriegeluid. Op de verdiepingen is echter sprake van een overschrijding van deze grenswaarde waardoor de toepassing van dove gevels noodzakelijk zijn. In deze gevels zijn om die reden bouwkundige maatregelen nodig. De gevel aan de laanzijde (noordoost) is grotendeels als geluidluw aan te merken. Aan deze zijde kunnen geluidluwe buitenruimtes worden gemaakt.

Het appartementengebouw in de zuidhoek van het plangebied wordt aan de kant van de dijk (zuidwest) geconfronteerd met industriegeluid en aan de kant van de brug (zuidoost) met verkeersgeluid. Aan de kant van de Delfshavense Schie en aan de noordwestgevel moeten de gevels vanaf de 3e bouwlaag worden uitgevoerd als dove gevel. Aan deze gevel zijn op betreffende verdiepingen geen buitenruimten of direct te openen delen mogelijk. De gevels kunnen door toepassing van bouwkundige voorzieningen voldoen aan de eisen voor geluid en andere bouwfysische aspecten als daglichttoetreding / spuiventilatie / brandveiligheid / etc. Aan de kant van de Spaansebrug is door het verkeersgeluid sprake van een geluid-belaste gevel. In deze gevel kunnen bewegende delen in de gevel worden gemaakt. Voor het kunnen maken van een geluidluwe buitenruimte zal aan deze kant gewerkt worden met flexibele terras schermen.

Door de opzet van het gebouw als 3 spanner (3 appartementen per laag) is het goed mogelijk om appartementen te realiseren die voldoen aan alle wet en regelgeving.

Bodemonderzoek
In november 2019 is door milieukundig adviesbureau Arnicon op het tennispark een verkennend en aanvullend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek uitgevoerd.

Uit het onderzoek is vast komen te staan dat de bodem op enkele plekken verontreinigd is en dat maatregelen genomen moeten worden om te kunnen voldoen aan de bestemming wonen. Bij verdere uitwerking van het plan wordt een plan gemaakt voor de sanering van de vervuiling, waardoor de locatie volledig voldoet voor woningbouw. Dit plan van aanpak behoeft voorafgaand aan de uitvoering de goedkeuring van het bevoegd gezag.

Het verkennend asbestonderzoek laat zien dat de bodem niet verontreinigd is met asbest.

Stikstof / luchtkwaliteit
Uit een eerste scan, uitgevoerd door Koenders & partners blijkt dat de achtergrondconcentraties voor de relevante stoffen NO^2 en de fijnstoffracties PM10 en PM2.5 ruimschoots voldoen aan de grenswaarden uit de Wm.

Ecologie
In maart 2020 heeft ecologisch adviesbureau Groenteam een quick scan flora & fauna uitgevoerd in het kader van de natuurwetgeving t.b.v. sloop, bouwrijp maken en nieuwbouw.

Er is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van verschillende soorten beschermde planten, zoogdieren, broedvogels, amfibieën en reptielen, vissen en ongewervelde diersoorten.

Groenteam concludeert dat de aanwezigheid van een groot deel van de ontheffingsplichtige diersoorten op voorhand kan worden uitgesloten. Nader onderzoek (en mogelijk een aanvraag van ontheffing) is nodig voor vleermuisgebruik en jaarrond beschermde nesten in te slopen gebouwen.

Bij verdere uitwerking zal een ecologisch advies worden opgesteld, waarbij aandacht wordt besteed aan de wettelijke zorgplicht tijdens werkzaamheden voor broedende vogels, vrijgestelde kleine zoogdieren en amfibieën. Ook zal dan het inrichtingsplan aangevuld worden met een beplantingsplan van een landschapsarchitect.

Waterberging
Bij wijziging van de bestemming worden door het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenberwaard eisen gesteld aan het zogenaamde waterbergend vermogen van de locatie. Door veranderingen van het klimaat ontstaan steeds vaker hevige regenbuien. Overheden streven om die reden naar meer ruimte om regenwater op te kunnen vangen. Dit kan door het maken van meer oppervlaktewater, maar ook door natuurlijke of technische maatregelen die het water vasthouden of ervoor zorgen dat de bodem het water vertraagd kan opnemen.

Om te kunnen bepalen welke maatregelen nodig zijn om te voldoen aan de eisen, is een zogenaamde watertoets nodig. Hierbij worden de bestaande hoeveelheid verhard oppervlak vergeleken met het verhard oppervlak van de nieuwe situatie. Dit heeft als consequentie dat het woningbouwplan per saldo meer verhard oppervlak zal krijgen dan in de bestaande situatie.

In het huidige plan, zoals getoond op pagina 14 en 15, is rekening gehouden met vergroot wateroppervlak in combinatie met wadi's in de groenstrook langs de dijk. Deze combinatie is voldoende om te voldoen aan de watertoets-berekening.

De gemeente Rotterdam stelt bovendien eisen aan de verwerking van regenwater op het plangebied. Voor nieuwbouw geldt de eis van 50 mm waterberging (Verordening Beheer Ondergrond Rotterdam). Bij nieuwe bouwwerken en nieuwe terreinverharding van 500 vierkante meter en groter moet 50 mm waterberging worden gerealiseerd. De waterberging moet binnen 50 uur na de bui weer beschikbaar zijn voor een volgende bui. Bij verdere uitwerking van het plan zal in overleg met de afdeling Water, bodem en klimaat van de gemeente worden bepaald op welke wijze deze waterberging wordt aangelegd.

Geotechniek
In januari 2020 is door Tjaden, adviesbureau voor grondmechanica, een onderzoek gedaan naar de geotechnische bodemopbouw en de zettingsgevoeligheid ervan bij een toekomstige woningbouw ontwikkeling. De bodem is daarbij tot een diepte van 26 meter onder het maaiveld in beeld gebracht. Doordat het terrein opgehoogd moet worden ontstaat enige zakking van de bodem. Tjaden heeft bepaald dat ter plaatse van openbare wegen een zogenaamde voorbelasting dient plaats te vinden, waardoor het zettingsproces versneld wordt, na oplevering van het project stabiliseert en voldoet aan de maximaal geldende zettingseisen. Op basis van het onderzoek en een definitief plan zal een uitvoeringsplan geschreven moeten worden. Dit plan dient, indien de openbare ruimte gemeentelijke eigendom wordt, te worden goedgekeurd door de gemeente.

Veiligheidsdiensten / Calamiteiten
Het plan wordt voor verkeer vanaf de Torenlaan ontsloten door 1 laan. De woningen zijn aan weerskanten van de laan gepositioneerd. Ten behoeve van hulpdiensten wordt een doorgaande route gecreëerd door voor de woningen lans de dijk een 'woonpad' aan te leggen dat geen doorgaande route is voor gewoon verkeer, maar is alleen toegankelijk is voor hulpdiensten. De laan tussen de woningen is dus 2-richtingeverkeer en doodlopend voor iedereen behalve voor hulpdiensten.

Externe veiligheid
Voor externe veiligheid (spoor, wegen en water waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt) geldt dat deze geen belemmeringen vormt voor het plan. Er wordt voldaan aan de minimale afstanden. Ook zijn er geen verdere maatregelen nodig ten aanzien van mogelijke externe veiligheid van Rotterdam The Hague Airport.

Niet Gesprongen Explosieven (NGE)
Voor onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van NGE's is gekeken naar de bommenkaart van de gemeente Rotterdam. Op deze kaart is de locatie niet aanmerkt als verdachte locatie.

Archeologie
Voor de planlocatie geldt de dubbelbestemming 'Archeologie 4'. In het belang van de archeologische monumentenzorg dient een rapport te worden opgesteld van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

In dat kader is door Archeologie Rotterdam (BOOR), afdeling Beheer en Beleid een programma van eisen opgesteld op basis waarvan een onderzoek dient plaats te vinden. Dit onderzoek bestaat in de eerste fase uit het uitvoeren van 14 boringen in het terrein, die worden onderzocht op archeologische waarden. Afhankelijk van de resultaten van het onderzoek kan een aanvullend onderzoek nodig zijn.

Verkeersbewegingen
Kuiper Compagnons is gevraagd om op basis van de bestaande en de nieuwe situatie te bepalen wat de veranderingen zijn in het aantal verkeersbewegingen. Er is daarvoor gebruikt gemaakt van kencijfers uit de CROW-publicatie 381.

In de huidige situatie wordt het plangebied gebruikt als tennispark met 13 volwaardige tennisvelden en 1 minibaan. Omdat het tennispark niet maximaal bezet is is voor de berekening uitgegaan van de minimale kencijfers. Daarnaast is alleen de oppervlakte van de tennisbanen zelf betrokken in deze berekening. In de huidige situatie kent het plangebied daarmee rekenkundig 243 voertuigbewegingen per etmaal.

Ook voor de nieuwe situatie met 48 woningen is een berekening gemaakt. Daarbij is uitgegaan van de maximale norm die wordt gehanteerd in de CROW-publicatie 381. Het totale aantal voertuigbewegingen komt volgens deze berekening uit op 326.

De worst-case berekeningen laat een toename zien van 83 voertuigbewegingen per etmaal. Op basis van de inrichting van Torenlaan en de 2e Hogenbanweg worden dan ook geen knelpunten verwacht als gevolg van deze toename van het aantal verkeersbewegingen.

Parkeren
In de bestaande situatie zijn op eigen terrein van het tennispark geen parkeerplaatsen aanwezig. Het parkeren voor het tennispark gebeurt voor het park op de openbare weg. Direct voor het park zijn momenteel 21 parkeerplaatsen beschikbaar. De parkeerplaatsen onder de Spaanse brug zijn op dit moment afgezet en kunnen dus niet worden meegeteld. De praktijk leert dat de parkeerplaatsen vooral gebruikt worden door bezoekers van het tennispark en zeer beperkt door omwonenden.

In de nieuwe situatie zal het gedeelte tussen het woningbouwplan en de Spaansebrug moeten worden heringericht. In de Nota van Uitgangspunten is het voorstel gedaan om in dit gebied opnieuw parkeerplaatsen terug te brengen.

Voor bepaling van het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen is uitgegaan van de gemeentelijke normen. Voor woningen tot 85m2 gebruiksoppervlak wordt een norm gehanteerd van 1,0 benodigde parkeerplaatsen, voor woningen tot 120m2 geld een norm van 1,4 en voor grotere woningen moet worden gerekend met 1,8 parkeerplaatsen. Deze normen zijn inclusief 0,3 bezoekersparkeerplaatsen.

In het huidige plan zijn 80 parkeerplaatsen opgenomen. Binnen de plangrenzen worden 74 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Het aantal parkeerplaatsen wordt op basis van het aantal van 48 woningen als volgt bepaald:

Tabel 4.1 Normentabel auto woonfunctie

Woonfunctie (m² gbo)	*Aantal autoparkeerplaatsen per woning*		
	Gebiedstype A hoogstedelijk gebied	*Gebiedstype B stadswijken*	*Gebiedstype C overig gebied*
< 40 m²	0,10	0,10	0,10
40 tot 65 m²	0,40	0,50	0,60
65 tot 85 m²	0,60	0,80	1,00
85 tot 120 m²	1,00	1,00	1,40
≥ 120 m²	1,20	1,20	1,80

Woningtype	Aantal	Norm		Nodig
Grondgebonden woningen	32	1,8		57,6
Appartementen ca. 80m2	15	1,0		15
Appartementen ca. 110m2	1	1,4		1,4
Totaal	48			74,0
			Afgerond	74

Parkeercapaciteit	Aantal
Koffer noord	20
Koffer zuid	24
Atelierwoningen	26
Tuinwoningen	1
Brugwoningen	3
Laan	6
Totaal	80

Parkeerplaatsen. Kokon d.d. 06-05-2022

AFSPRAKEN

WETTELIJKE EN BESTUURLIJKE RANDVOORWAARDEN

Voor de ontwikkeling is een aantal afspraken gemaakt met de Gemeente. Deze gaan over de anterieure overeenkomst, planschade, het kostenverhaal, de inrichting van het openbaar gebied en de ruimtelijke ordeningsprocedure.

Anterieure overeenkomst
3 juni 2021 hebben de gemeente en de ontwikkelaars een voorovereenkomst getekend waarin is afgesproken dat partijen gezamenlijk de haalbaarheid onderzoeken van een woningontwikkeling op het terrein van tennispark OverdeSchie. Het doel was om te toetsen op ruimtelijke inpassing, financieel en maatschappelijke haalbaarheid. Indien deze haalbaarheid is gebleken zullen partijen in een anterieure overeenkomst nadere afspraken maken over voorwaarden, processen en verhaal van gemeentelijke kosten. Het ontwikkelrisico ligt uiteraard bij de ontwikkelaar.

Planschade
Er is sprake van planschade wanneer wijziging van de bestemming (objectief beoordeeld) nadelig is voor de waarde van een onroerend goed van een belanghebbende. Indien een waardevermindering door een onafhankelijk erkende instantie wordt vastgesteld, komt de schade voor vergoeding in aanmerking wanneer zij meer bedraagt dan een wettelijk bepaald maatschappelijk risico.

Onderdeel van de afspraken met de gemeente Rotterdam is dat de ontwikkelaar eventueel te vergoeden planschade m.b.t. het onderhavige project, voor haar rekening neemt. De ontwikkelaar heeft Legalexion, erkend planschade-expert, gevraagd een planschaderisicoanalyse uit te voeren. Legalexion heeft geconcludeerd dat het planologische besluit ten behoeve van woningbouw aan de Torenlaan 100 te Rotterdam voor de omliggende objecten per saldo geen verslechtering van het planologische regime met zich meebrengt.

Kostenverhaal
Tussen de ontwikkelaar en de gemeente is afgesproken dat de (ambtelijke) kosten die de gemeente maakt ten behoeve van de (mogelijke) planontwikkeling voor rekening komen van de ontwikkelaars. De kosten die zijn gemoeid met de benodigde omgevingsvergunningprocedure waarvoor leges verschuldigd vormen geen onderdeel van de gemeentelijke plankosten. Deze kosten worden conform de legesverordening in rekening bij de ontwikkelaars gebracht.

Inrichting openbaar gebied
De aanleg van het openbaar gebied komt voor rekening en risico van de ontwikkelaars. Zij dragen zorg voor technisch onderzoek en ontwerp van de buitenruimte. Het esthetisch ontwerp zal worden beoordeeld door de gemeente. Indien de gemeente besluit om de openbare ruimte in eigendom te nemen dienen ook de technische stukken vooraf te worden goedgekeurd door de gemeente. De ontwikkelaars zorgen er in dat geval vervolgens voor dat de infrawerken, passend binnen de aanbestedingsregels van de gemeente, overeenkomstig de uitgangspunten van het Handboek Openbare ruimte Rotterdamse Stijl worden gerealiseerd door een aannemer, waarna het openbare gebied wordt overgedragen aan de gemeente.Uiterlijk ten tijde van het sluiten van een anterieure overeenkomst zal bepaald zijn of de gemeente het openbaar gebied wenst over te nemen.

In de directe omgeving van het plangebied zullen containers geplaatst worden voor papier, glas en restafval. De gemeente zoekt een geschikte plek. Dat wordt dan onderdeel van een Inrichtingsplan (IP).

Ruimtelijke ordeningsprocedure
Een woningbouwplan past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Omdat de nieuwe Omgevingswet opnieuw is uitgesteld (tot 1 januari 2023), wensen partijen een reguliere bestemmingsplanwijziging te doorlopen conform de huidige wet- en regelgeving. Na de bestemmingswijziging wordt aansluitend een omgevingsvergunning aangevraagd. Voor beide procedures bestaan wettelijke termijnen en mogelijkheden tot het indienen van zienswijzen en/of bezwaren.

De ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan, de ruimtelijke onderbouwing daarvan en het (laten) uitvoeren van noodzakelijke onderzoeken en opstellen van rapporten. Voor dit proces laat zij zich begeleiden door een gespecialiseerd adviseur Ruimtelijke Ordening. De gemeente faciliteert in haar publieksrechtelijke taak om de procedures van wijziging va de bestemming en de aanvraag van de omgevingsvergunning te begeleiden.

AFSPRAKEN MET DE GEMEENTE
AFSPRAKEN

CONCLUSIE

CONCLUSIES & PLANNING

Voor het onderhavige plan van 48 woningen zijn meerdere onderzoeken afgerond en is een inschatting gemaakt van kosten en opbrengsten. Op basis van de uitgangspunten zoals beschreven in deze notitie is er voor de ontwikkelaars voldoende basis voor een haalbare ontwikkeling. Ontwikkelaars willen de planontwikkeling derhalve graag verder uitwerken, wijziging van de bestemming voorbereiden en een omgevingsvergunning aanvragen.

De planning van het vervolgproces ziet er in grote lijnen als volgt uit:

-	Haalbaarheidsstudie	
-	Bespreken Stedenbouwkundig ontwerp met de gemeente	Maart/April 2022
-	Haalbaarheidsstudie indienen bij de gemeente	Mei 2022
-	Haalbaarheidsstudie bespreken met de Klankbordgroep	Juni 2022
-	Inloopbijeenkomst belanghebbenden	Juni 2022
•	Procedure	
-	Voorontwerp bestemmingsplan	Kwartaal 3 2022
-	Ontwerp bestemmingsplan	Kwartaal 4 2022
-	Vaststelling bestemmingsplan	Kwartaal 1 2023
-	Omgevingsvergunning	Kwartaal 3 2023
•	Start bouw	Kwartaal 3/4 2023