

Hart van Overschie

samen bouwen aan een bruisende toekomst

Gebiedsambitiedocument

DEFINITIEF | april 2025

Gemeente Rotterdam



Colofon

Dit gebiedsambitiedocument Hart van Overschie is opgesteld door het cluster Stadsontwikkeling, afdeling Ruimtelijk Ontwerp en Advies van de Gemeente Rotterdam.

Gebiedsontwikkelaar:	Michel de la Vieter
Projectmanager:	Peter Oosterloo
Adviseur gebiedsexploitatie:	Freek Wijbrands
Markt & contracten:	Martine Vos
Stedenbouw:	Wouter Swinkels Kristian Vukadinovic
Landschap:	Ria Aarnink Jasper Calliauw
Wonen:	Chanda de Korte
Mobiliteit:	Kevin van der Stelt Daniëlle van Grieken
Duurzaamheid:	Bram Duivenvoorden
MO Maatschappelijk Vastgoed:	Paul van Kooten Gerard van der Wel
MO Sport:	Robin van Gaal Guido Noteboom
Ingenieursbureau:	Karen van Bentum

Verantwoording beeldmateriaal:
De auteur van het beeldmateriaal is vermeld in het bijschrift van elke afbeelding. Indien niet anders vermeld is het beeldmateriaal opgesteld door de gemeente Rotterdam of zijn hiervoor licentierechten verkregen.

Dit document is vastgesteld door de gemeenteraad Rotterdam op:
xx xxxx 2024.

Inhoud

1. Inleiding 5

2. Context 8

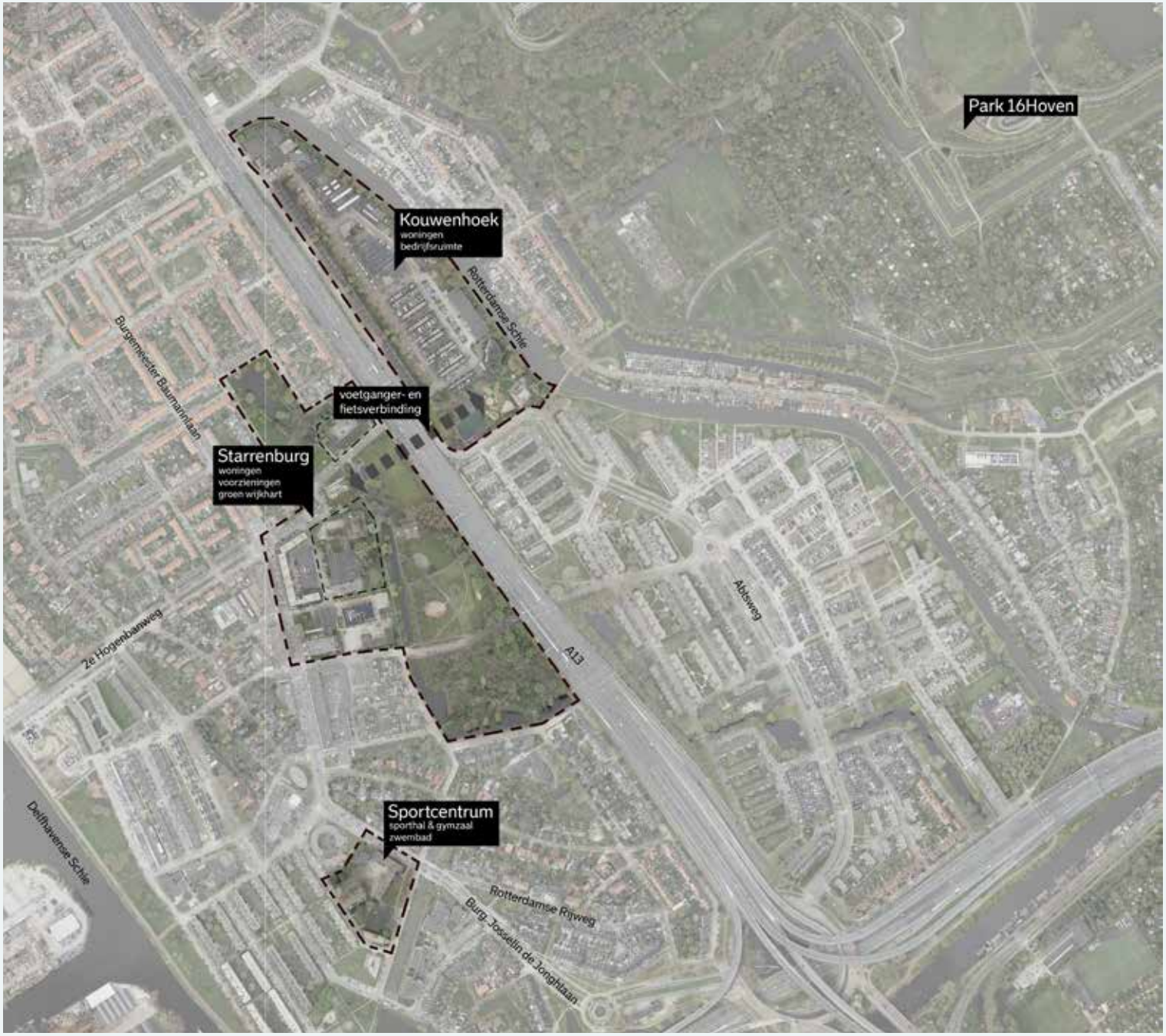
3. Opgave 10

4. Beleid 14

5. Ambities 16

6. Programma 30

7. Vervolgstappen 32



Afb: Plangebied

1. Inleiding

Aanleiding

De gemeente denkt na over de toekomst van Overschie. De gebieden Starrenburg en Kouwenhoek bieden kansen voor ontwikkeling. In Starrenburg wil de gemeente woningbouw op twee locaties waar nu verouderd onderwijsvastgoed staat. Tussen de nieuwbouw moet een groen wijkhart gevormd worden in het Sidelingepark. In Kouwenhoek wil de gemeente het bedrijventerrein revitaliseren naar een woon-werkgebied inclusief aantrekkelijke buitenruimte. De ontwikkeling van beide gebieden levert een belangrijke bijdrage aan de wensen in het wijkakkoord en de verdichting van de stad. Daarnaast wil de gemeente Rotterdam een nieuw sportcentrum inclusief zwembad ontwikkelen omdat het zwembad en een aantal gymzalen in Overschie aan het eind van hun levensduur zijn. Het sportcentrum wil de gemeente bouwen op de huidige locatie van basisschool Het Podium en zwembad Overschie. De basisschool zal namelijk verhuizen naar een nieuwe locatie in de wijk. De ontwikkelgebieden liggen niet aaneengesloten maar de plekken bevinden zich wel in eenzelfde fase van ontwikkeling. Daarom zijn de ambities samengebracht in één gebiedsambitiedocument.

Dit ambitiedocument is het vervolg op het Ruimtelijk Raamwerk. In 2022 heeft het college een Ruimtelijk Raamwerk vastgesteld. Hierin is vastgelegd wat de gewenste samenhangende ontwikkeling is voor Overschie. De volgende doelen moeten worden bereikt:

- Een gezonder Overschie: een groenere, meer biodiverse en aantrekkelijkere buitenruimte.
- Een fijnmaziger Overschie: meer, fijnmazigere, veiligere en aantrekkelijkere fiets- en wandelverbindingen.
- Een compacter Overschie: meer geclusterde voorzieningen en meer woningen.

Ambitiedocument

In het gebiedsambitiedocument legt de gemeente op hoofdlijnen vast wat we wel en wat we niet gaan doen. In dit document worden alle relevante beleidsthema's in samenhang behandeld. Het ambitiedocument geeft richting aan verschillende projecten zodat deze uiteindelijk leiden tot een samenhangend resultaat met meerwaarde voor Overschie en Rotterdam. Het bevat procesafspraken en een tijdspad zodat een helder beeld ontstaat hoe we de verschillende doelen bereiken. Na vaststelling van het ambitiedocument wordt volgens het Besluitvormingsmodel voor Ruimtelijke Ontwikkeling Rotterdam – via verschillende fases – toegewerkt naar realisatie.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2: 'Context' gaat nader in op de ruimtelijke kenmerken en historie van de wijk Overschie en de gebieden die binnen deze opgave vallen. Hoofdstuk 3: 'Opgave' benoemt voor welke problemen, opgaven en kansen dit ambitiedocument een antwoord geeft. Ook wordt ingegaan op het Ruimtelijk Raamwerk en toegelicht hoe een passende locatie voor het sportcentrum is gekozen. Hoofdstuk 4: 'Beleid' licht de relevante, geldende beleidskaders toe. In hoofdstuk 5 'Ambities' wordt per deelthema beschreven en in beeld gebracht welke doelen we nastreven en hoe we deze realiseren. In Hoofdstuk 6 'Programma' wordt per locatie gedetailleerder in kaart gebracht wat en hoeveel we willen gaan bouwen om de ambities te kunnen verwezenlijken. Ten slotte beschrijft hoofdstuk 7 'Ontwikkelstrategie' welke stappen moeten worden doorlopen om de beschreven ambities te behalen in onder andere tijd, producten en besluitvorming.

Participatie

We vinden tijdige participatie en communicatie onontbeerlijk om tot een goed en overtuigend plan te komen. Participatie verbetert de kwaliteit van plannen en het vergroot het draagvlak en de betrokkenheid. In de Omgevingswet wordt dit benadrukt. Ook voor de projecten in dit ambitiedocument is en wordt ingezet op degelijke participatie en communicatie met lokale belanghebbenden en andere overheden. Van de verschillende projecten is een samenhangend geheel gemaakt en dit is vervolgens eind 2024 en begin 2025 afgestemd met de huidig gebruikers, lokale belanghebbenden, andere overheden en de Wijkraad Overschie.

Openbare inloopbijeenkomst

Op 30 januari 2025 was er een openbare inloopbijeenkomst over het gebiedsambitiedocument. Ongeveer 70 bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden waren aanwezig om mee te denken over de plannen en hun zorgen en ideeën te uiten. Veel mensen spraken hun waardering uit voor de bijeenkomst en voor de mogelijkheid om persoonlijk in gesprek te gaan met de betrokken vakmensen. Hieronder staan de meest gehoorde reacties en wensen:

- Over het algemeen steunen bewoners, ondernemers en belanghebbenden de plannen en hopen ze dat de gemeente de projecten snel uitvoert.
- Bewoners vinden het sportcentrum een goed plan. Ze maken zich wel zorgen of er voldoende parkeerplaatsen komen. Er leven ook zorgen dat de parkeerplaatsen gebruikt worden door parkerende bezoekers van het Rotterdamse centrum, Blijdorp of de luchthaven.



Afb: Participatieavond Overschie

- Omwonenden zien graag dat de omgeving van het Sidelingepark veiliger wordt, met name rondom de Willem Hedaweg en het fietspad langs de A13. Ook hopen ze dat er meer groen en meer sport- en speelmogelijkheden in het Sidelingepark komen
- Bewoners en ondernemers vinden het een goed idee dat er meer woningen in Starrenburg komen. We moeten dan vooral woningen voor ouderen en starters bouwen. De doorstroming in Overschie moet versneld worden door lokaal voorrang te geven aan woningzoekenden. Ouderen zien graag dat er bij de woningen collectieve voorzieningen komen die ontmoeting stimuleren. Enkele omwonenden maken zich wel zorgen over hun uitzicht.

- De tunnel voor fietsers en voetgangers onder de A13 is in Overschie zeer gewenst, zolang deze maar niet onveilig zal aanvoelen.
- Ondernemers en bewoners maken zich zorgen over de toekomst van Kouwenhoek. Er is naar hun mening in Kouwenhoek niet voldoende ruimte voor alle bedrijvigheid, logistiek en een veilig en fijn woongebied.

Een uitgebreid verslag is te lezen op mijn.rotterdam.nl, pagina Hart van Overschie.
In het verslag is ook te lezen welke inbreng wel en welke niet is meegenomen en waarom.

Wijkraad
De inbreng van de participatiebijeenkomst is 11 februari 2025 besproken met de Wijkraad Overschie. Op basis van de uitkomsten heeft de wijkraad de volgende opmerkingen meegegeven:

- Let op dat een grote parkeerplaats bij het sportcentrum geen hangplek wordt.
- Benadruk dat er een wijkhart of dorpsplein komt.
- Ook als de ontwikkeling in Kouwenhoek gefaseerd op gang komt, moet de gemeente het eindbeeld voor ogen houden.
- Er zijn zorgen dat de verbouwing aan de Pieter van Aschstraat voor basisscholen De Regenboog en Het Podium een knelpunt kan vormen voor de ontwikkeling van het sportcentrum.
- De gemeente moet er oog voor hebben dat Overschie niet te lang zonder zwembad zit voorafgaand aan de oplevering van het sportcentrum.

Verder heeft de wijkraad aangegeven de brede communicatie en participatie zeer te waarderen. De wijkraad ziet graag dat de gemeente dit doorzet voor de projecten in de vervolgfasen.






Afbeeldingen: Participatieavond Overschie

2. Context

Overschie

Overschie is een van de 14 gebieden in de gemeente Rotterdam. Dankzij de ligging aan de noordrand van de stad is voor de inwoners van Overschie het centrum van Rotterdam, maar ook het groen van Midden-Delfland, goed en snel bereikbaar. In de wijk is gemeenschapszin, een bloeiend verenigingsleven en het is er relatief veilig. 'Dorp in de stad' is een belangrijke kwaliteit waarmee Overschie zich onderscheidt van veel andere Rotterdamse gebieden. De historische waarden van het oude dorp en de bebouwing langs het water bepalen de identiteit van Overschie en geven de wijk haar karakter.

Historie

De ontstaansgeschiedenis van Overschie is volledig verknoopt met de vier waterlopen die hier bij elkaar komen en die elk naar een andere stad in de omgeving voeren. De Schie naar Schiedam is de echte Schie, de enige die niet grotendeels is uitgegraven maar een natuurlijk ontstaan en beloop heeft. De Delftse Schie van Delft naar Overschie werd al gegraven in de 11e eeuw, de Rotterdamse Schie van Overschie naar Rotterdam in 1340. De Delfshavens Schie werd uiteindelijk in 1389 gerealiseerd. Overschie is niet ontstaan op dit kruispunt. Het kruispunt is ontstaan op de plek waar Overschie al lag. Elk van de vier Schieën heeft een andere geschiedenis, die deels nog af te lezen is aan de huidige ruimtelijke verschijningsvorm en functie.



Afb: Vogelvlucht de vier Schieëen | Bron: Oltof en Feddes

Opbouw van de wijk

De wijk Overschie bestaat uit twee delen aan weerszijden van de A13. Kleinpolder Oost en West is de eerste grote uitbreiding van Overschie na annexatie door de gemeente Rotterdam. Het is de eerste proef met een modernistische wijk in open stedenbouw in Rotterdam (1946-1954) én het eerste stedenbouwkundige werk van Lotte Stam-Beese in Nederland. De wijkgedachte speelde hierbij een minder belangrijke rol dan in de latere wijken van deze ontwerper. Kleinpolder Oost en West zijn de eerste woonwijken in de Nederlandse geschiedenis van de Wederopbouw waar op grote schaal is geëxperimenteerd met systeembouw. Deze keuze heeft de stedenbouwkundige lay-out in sterke mate beïnvloed. Het gebruik van lineaire kraanbanen resulteerde er in lineaire strokenbouw. De twee delen van de wijk Kleinpolder Oost en West worden ontsloten door een hoefijzervormige rondweg. De Burgemeester de Josselin de Jonglaan/Burgemeester Baumannlaan

en de Abtsweg, de twee delen van de rondweg, zijn echter niet direct met elkaar verbonden. Dit komt door de aanleg van het Kleinpolderplein en doordat er geen viaduct is gekomen in het verlengde van de 2e Hogenbanweg . De verbinding tussen Oost en West Kleinpolder loopt via de Baanwegtunnel die onderdeel is van een route binnen het secundaire verkeerssysteem van de wijk. Lotte Stam-Beese ontwierp de hoefijzervormige rondweg als nieuwe verbinding met Rotterdam. Hiermee verloor de oude verbinding, de Rotterdamse Rijweg, haar belang. Later verloor het hoefijzer zijn directe koppeling met Rotterdam door de aanleg van het kruisingsvrije Kleinpolderplein. De introductie van de fly-overs en de A20 resulteerden hier in een ruimtelijk geïsoleerde positie van het gebied Kleinpolder en Overschie. De leesbaarheid van de rondweg binnen de wijk zelf werd minder helder door de latere aanleg van rotondes.

Starrenburg

Aan de rondweg is het kernwinkelgebied gesitueerd: Kleinpolder West: Burgemeester de Josselin de Jonglaan/ Burgemeester Baumannlaan. Dit winkelgebied is wat betreft tijdsbeeld geen eenduidige eenheid. Er zijn gebouwen uit verschillende periodes en de rondweg heeft hier een smaller straatprofiel.

Het winkelgebied is voornamelijk georiënteerd op de Burgemeester de Josselin de Jonglaan en de Burgemeester Baumannlaan. Het achtergebied aan de oostkant van het winkelgebied is rommelig. De aansluiting op de strook met scholen, het Sidelingepark en de singelstructuur is in ruimtelijke zin weinig eenduidig en betekenisvol en mist hierdoor de relatie met de achterliggende wijk.

Sidelingepark

Het Sidelingepark is onderdeel van de groenblauwe structuur. Deze structuur loopt van Kleinpolder Oost naar Kleinpolder West als een geknikte diagonaal dwars door de wijk. Naar het noorden toe is de groenblauwe structuur via het wijkpark gekoppeld aan de groene bajonetstructuur van de Prins Mauritssingel in Kleinpolder Noord. Naast de Burgemeester Baumannlaan vormt dit de belangrijkste koppeling die Stam-Beese met haar plannen tussen Kleinpolder Noord en het zuidelijk gelegen plangebied verwezenlijkte.
In het wijkpark, aan de westkant van de A13, is de singelstructuur opgenomen die in de periode tussen de beide wereldoorlogen werd aangelegd. Het wijkpark is aan de oostzijde van de snelweg min of meer uitgebreid. Dit was destijds een bewuste keuze van Stam-Beese om zo min mogelijk woongebouwen direct aan de weg te bouwen. Aan de groenblauwe structuur zijn in Kleinpolder Oost en West wijkvoorzieningen gekoppeld, met name scholen.

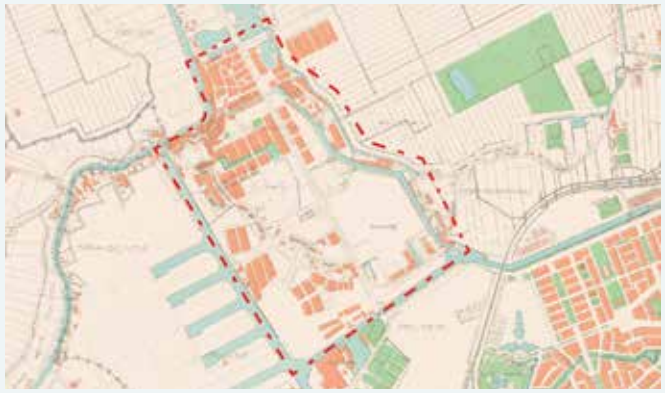
Kouwenhoek

De wijk kent twee uitgesproken groene randen die gekoppeld zijn aan de Schieën. Aan de oostzijde, in Kleinpolder Oost, is langs het oude jaagpad van de Rotterdamse Schie sprake van een sterk vertande, soms smalle en niet continue rand. Dat is mede een gevolg van de projecten uit de periode de wederopbouw. Ondanks dat deze groene oostrand in het plan van Stam-Beese niet als ontwerpmiddel ingezet werd, was deze een bewust ingezette kwaliteit van het deelplan ˜Hart van Oost' (1989). Daar is de groene rand, naast de situatie bij de wederopbouw-Welschenflats, dan ook het meest overtuigend qua maat en schaal.

Het bedrijventerrein aan de Ludolf de Jonghstraat en Abraham van Beyerenstraat was al in het plan Stam-Beese bedacht als een aaneenschakeling van relatief kleinschalige private bedrijfsgebouwen, traditioneel ontsloten vanaf de straat. In de huidige situatie is deze opzet nog steeds aanwezig. Al deze bedrijfsbebouwing ligt met zijn rug naar de Rotterdamse Schie.



Afb.: Kaart Overschie 1910 | Bron: Archief gemeente Rotterdam



Afb: Kaart Overschie 1943 | Bron: Archief gemeente Rotterdam



Afb: Kaart Overschie | 1990 Bron: Archief gemeente Rotterdam

3. Opgave

In Overschie lopen verschillende projecten en ontwikkelingen. De kaart op de volgende pagina geeft hiervan een overzicht. Een aantal van deze projecten wordt verder behandeld in dit ambitiedocument.

Starrenburg en Sidelingepark

Starrenburg ligt op een bijzondere plek in Overschie vanwege de centrale ligging in de wijk. Daarnaast ligt het tussen de hoofdwinkelstraat van Overschie – de Burgemeester Baumannlaan – en het Sidelingepark. Door deze strategische ligging is het een geschikte plek om woningen toe te voegen en een maatschappelijk en/of commercieel programma te ontwikkelen. Het centrum van Overschie wordt hierdoor levendiger en robuuster. Om in de toekomst te kunnen voldoen aan de woonbehoefte, is het nodig om categorieën woningen te bouwen waar grote vraag naar is, met name voor ouderen en starters. Dit past bij de opgave van de stad als het gaat om verdichting. Bovendien dragen nieuwe bewoners bij aan het draagvlak voor meer en betere voorzieningen. Op basis van cultuurhistorisch onderzoek is te stellen dat het minimaal aantal woningen in Starrenburg hoger kan liggen dan gesteld in het Ruimtelijk Raamwerk omdat geen onderdelen van het onderwijsgebouw aan de 2e Hogenbanweg behouden moeten worden.

Nieuwbouw moet op een prettige manier aansluiten op het Sidelingepark zodat dit beter benut kan worden. Er ligt hier een kans om een centrale plaats te maken tussen het Sidelingepark, het Albert Cuypplantsoen en de Burgemeester Baumannlaan: een 'wijkhart'. In het wijkakkoord is het ontwikkelen van het Sidelingepark tot een aantrekkelijke plaats voor ontmoeting, sport, spel en cultuur voor verschillende leeftijdsgroepen een belangrijk punt. Het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard heeft in het Sidelingepark een knelpunt in het watersysteem, waardoor het park bij piekbuien tijdelijk onder water kan komen te staan.

Sportcentrum

Het zwembad aan de Burgemeester Koningssingel is (voorbij) het einde van de levensduur. Er is dringend behoefte aan vervangende huisvesting. Overschie heeft daarnaast een tekort aan gymzalen. Ook zijn er meerdere verouderde gymzalen die op termijn vernieuwd moeten worden. Door een deel van deze voorzieningen samen te voegen, ontstaat de kans om een sportcentrum met zwembad te realiseren.

Verbinding A13

De A13 vormt een barrière tussen Overschie-west en Overschie-oost. In het Ruimtelijk Raamwerk is uitgesproken dat de barrièrewerking van de A13 wordt verminderd en dat het netwerk van fiets- en voetpaden wordt versterkt. De gemeente heeft ruimtelijk verkennend onderzoek gedaan naar de mogelijkheden. De beste manier is om een tunnel voor fietsers en voetgangers aan te leggen onder de A13, ter hoogte van de Willem Hedaweg. Deze verbindt de twee wijkdelen wat de bereikbaarheid van de beide wijken en de nieuwbouwwijk Park Zestienhoven verbetert.

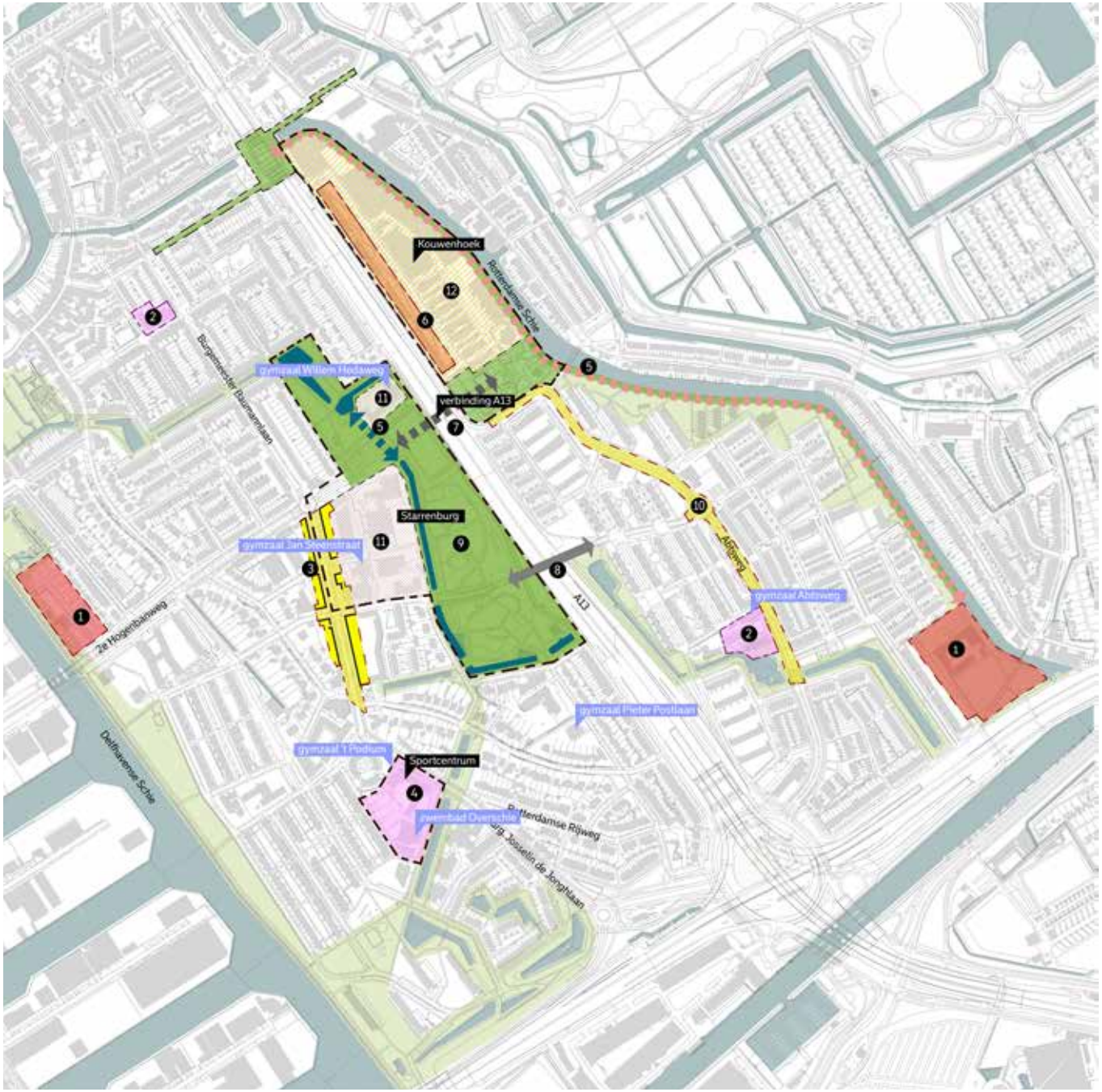
Kouwenhoek

Kouwenhoek is een verouderd bedrijventerrein dat deels al is getransformeerd naar wonen. Gevestigde ondernemers vragen de gemeente al jaren naar het perspectief voor bedrijvigheid op dit verouderde bedrijventerrein. De verkeerskundige situatie is niet optimaal waardoor de huidige bedrijvigheid tot klachten leidt bij de bewoners. Voor dit terrein is er een ambitie die leidt tot een betere mix van wonen en bedrijven. Daarbij leggen we de nadruk op kleinschalige bedrijvigheid die beter past in een gemengd woongebied. Hierbij is het van belang om de bestaande ruimte voor bedrijven in de gemeente te behouden. Een belangrijk aandachtspunt bij de ontwikkeling van dit gebied is het beleefbaar maken van de Schie en de cultuurhistorische waarde van enkele beeldbepalende gebouwen;

- het blok aan de Abraham van Beyerenstraat – Ludolf de Jonghstraat
- en het pand op de ˜kop" van de Rotterdamse Schie, hoek Oost-Sidelinge – Kleinpolderkade – Ludolf de Jonghstraat.

Verbeterde verkeersroutes

In het Ruimtelijk Raamwerk en het uitgevoerde mobiliteitsonderzoek staan verschillende voorstellen om verkeersroutes te verbeteren en zo bij te dragen aan de doelstellingen voor een fijnmaziger en gezonder Overschie.



Ruimtelijke opgaven

1. Woningbouwplannen (private ontwikkeling)
2. Herontwikkeling scholen
3. Aanpak openbare ruimte Baumannlaan
4. Opgave sportcentrum
5. Opgave verbetering verkeersroute
5. Opgave watersysteem Sidelingepark
6. Sloop-nieuwbouw Oost-Sidelinge
7. Opgave verbinding A13
8. Verbeteren Baanwegtunnel
9. Verbeteren Sidelingepark
10. Verbeteren straatprofiel Abtsweg
11. Starrenburg
12. Kouwenhoek

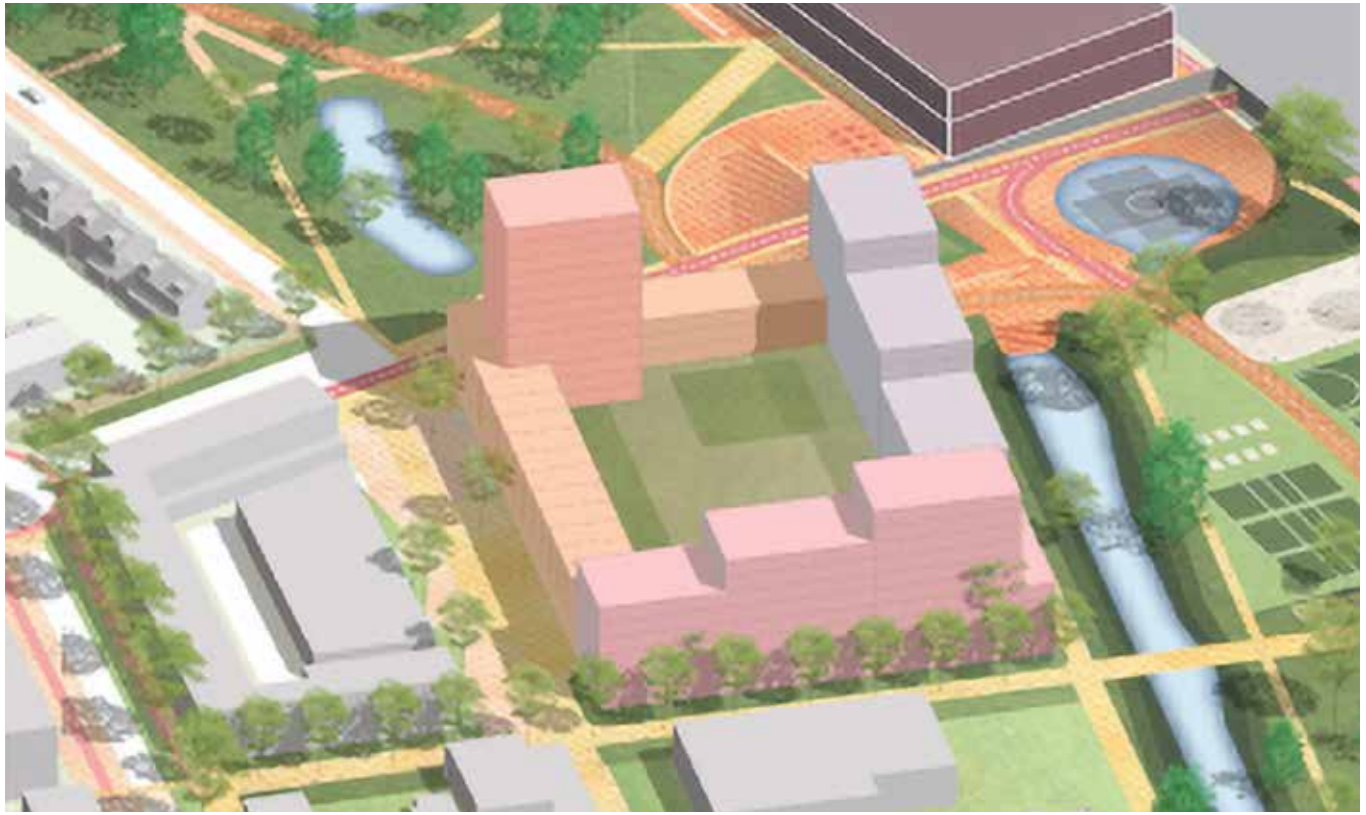
Afb: Kaart ruimtelijke opgaven binnen de kern Overschie

Waarom past het sportcentrum niet in Starrenburg?

In het Ruimtelijk Raamwerk was het sportcentrum voorzien in Starrenburg. Bij de uitwerking hiervan is gebleken dat alle ambities wonen, sport, parkeren en de verbinding A13 – bij elkaar opgeteld, niet passend te maken zijn op de locatie Starrenburg.

Het beoogde sportcentrum en het nieuwbouwprogramma vragen een stevig parkeerprogramma. Als we dit programma, samen met de ongeveer 85 huidige parkeerplaatsen op straat, zouden onderbrengen in een gebouwde parkeervoorziening, zou een parkeergarage van ca. 6 verdiepingen hoog nodig zijn. Een parkeergebouw van deze omvang past niet in de dorpse omgeving van Overschie. Bovendien zou de parkeergarage volgens het Ruimtelijk Raamwerk op enige afstand van het sportcentrum komen te staan. Doordat er in de omgeving gratis geparkeerd kan worden, is niet te verwachten dat mensen zeshoog en op enige afstand gaan parkeren als er een alternatief is op straat. Tijdens de participatie in 2021 zijn al zorgen geuit over de verkeerseffecten en de parkeerdruk voor omwonenden die kan ontstaan door het sportcentrum en het grote aantal woningen.

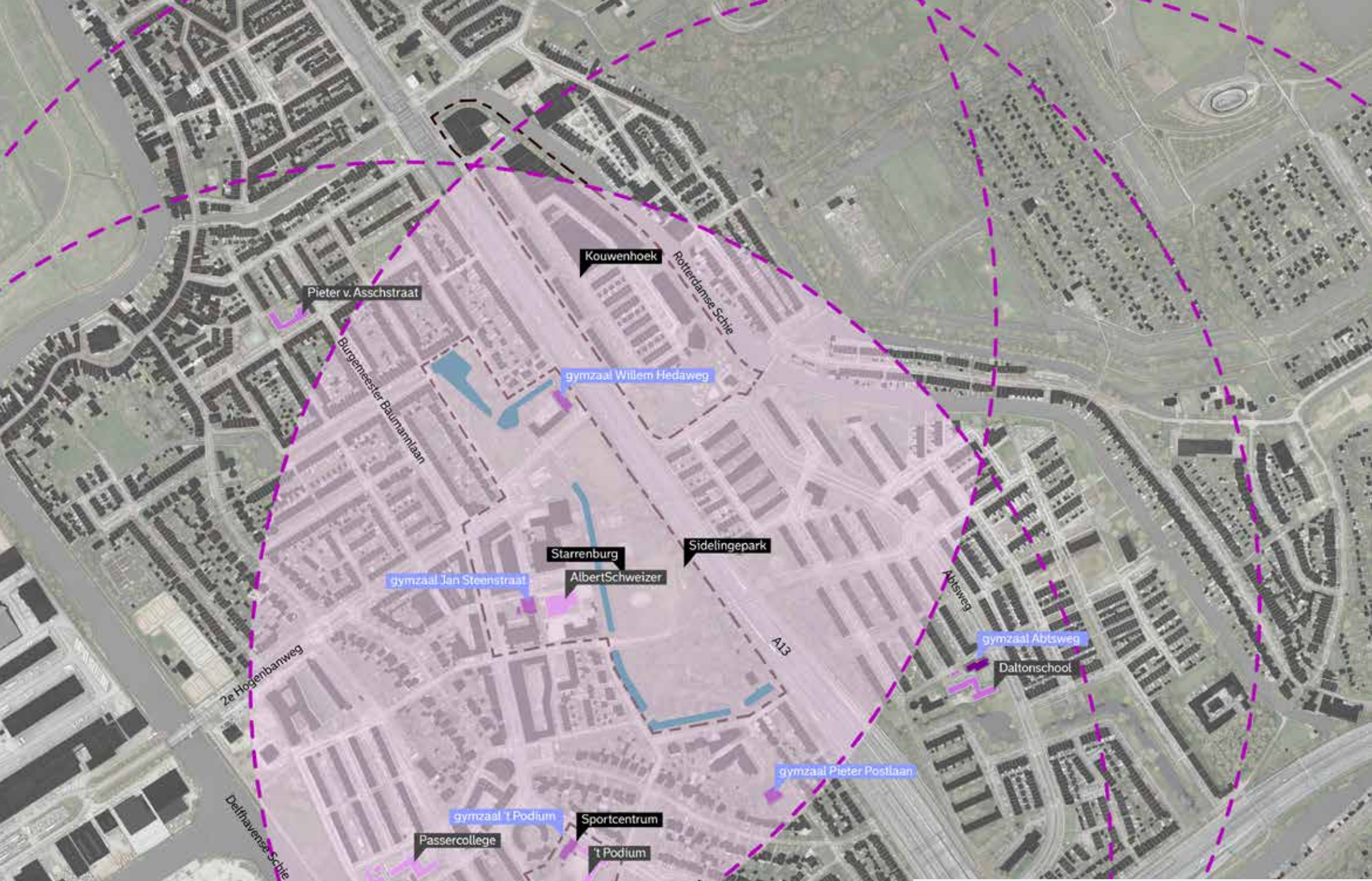
Bovendien is het Ruimtelijk Raamwerk gemaakt uitgaande van kleine woningen en daarmee samenhangend een lage parkeereis. Daardoor pakten de gebouwen kleiner uit en leek het parkeren goed in te passen. In Overschie willen we doorstroming voor ouderen en plek voor starters en jonge gezinnen. Dit sluit ook aan bij de wens van de Overschieënaar. Dat vraagt om grotere woningen met meer ruimte en daarmee ook meer parkeerplekken voor fietsen en auto's.



Afb: Perspectief Raamwerk Starrenburg & Kouwenhoek | Bron: PosadMaxwan, 2021

Locatiekeuze sportcentrum

Aan de Pieter van Aschstraat wordt een schoolgebouw gerenoveerd voor basisscholen Het Podium en De Regenboog. De afronding van de renovatie is gepland eind 2027. De huidige locatie van Het Podium aan de Burgemeester de Josselin de Jonglaan komt dan vrij. Deze locatie ligt naast het huidige zwembad Overschie en er staat ook een gymzaal. Het perceel biedt voldoende ruimte voor het beoogde sportcentrum met parkeren op maaiveld. De zaaldelen in het sportcentrum worden onder meer gebruikt voor bewegingsonderwijs. De locatie ligt binnen de richtlijnen voor maximale afstanden tot de scholen die er gebruik van gaan maken (500 tot 1.000 meter). De locatie is relatief goed te bereiken met het openbaar vervoer (bushaltes vrijwel voor de deur). De periode tot eind 2027 wordt gebruikt om de plannen uit te werken en de bouw voor te bereiden. De planningen voor de verhuizing van de basisscholen en de ontwikkeling van het sportcentrum sluiten op elkaar aan. Doordat het sportcentrum niet meer gecombineerd wordt met woningen, parkeren en andere voorzieningen, verwachten we een eenvoudiger ontwikkeltraject dan wanneer alle functies gecombineerd worden in Starrenburg.



Afb: Kaart zoekgebied sportcentrum op basis van richtlijnen maximale afstanden tot scholen voor bewegingsonderwijs

4. Beleid

Los van dit ambitiedocument zijn ook andere relevante en geldende beleidsdoelstellingen van toepassing op de opgave. Ook kan er tijdens het proces naar realisatie nieuw beleid worden vastgesteld. Dit kan mogelijk gevolgen hebben voor de opgave.

Omgevingsvisie Rotterdam: 'De veranderstad'
In juni 2021 stelde de gemeenteraad de Omgevingsvisie vast. De Omgevingsvisie is een verplicht onderdeel van de Omgevingswet. De Omgevingsvisie vormt de basis en is daarmee de kapstok waaraan andere instrumenten in relatie tot de omgevingswet worden gehangen, zoals ruimtelijke studies en visies.

De Rotterdamse Omgevingsvisie gaat over hoe Rotterdam er in de toekomst uit moet zien als het gaat om leven, wonen, werken, studeren en het doorbrengen van vrije tijd in de stad. Hierbij kun je denken aan gebouwen, water, lucht, bodem, natuur en wegen. In de Omgevingsvisie wordt dit benoemd als de fysieke leefomgeving. De gemeente wil dat de ontwikkeling van de stad bijdraagt aan een gezonder, inclusiever, productiever, duurzamer en compacter Rotterdam. Als Rotterdam op een goede manier wil groeien, moeten keuzes gemaakt worden. Deze keuzes bepalen hoe Rotterdam zich de komende jaren ontwikkelt. Een van deze keuzes is: 'Vitale Wijken'. Hierin wordt beschreven hoe bestaande wijken zoals Overschie toekomstbestendig worden gemaakt.

We gaan namelijk niet alleen integraal aan de slag met kwaliteitsbrede opgaves, maar we houden ook zicht op meekoppelkansen voor bestaande wijken. Hierbij kun je denken aan de sociale opgave in relatie tot het verduurzamen van de woningvoorraad of de clustering van voorzieningen. Door bij de inrichting van wijken ook 'het ontmoeten' te stimuleren kunnen we bijdragen aan de ambities uit de Omgevingsvisie.



Afb: Kaart Vitale wijken, omgevingsvisie: de Veranderstad | Bron: gemeente Rotterdam, 2021

Wijkakkoord 2023-2026
Met de wijkraad is het wijkakkoord voor Overschie opgesteld. Deze is vastgesteld door de gemeenteraad. In het document worden de belangrijkste doelen en opgaven voor Overschie benoemd. Een van de wensen is het ontwikkelen van een aantrekkelijk centrum, dit betekent een sterker aanbod aan sport, detailhandel, horeca, onderwijs en maatschappelijke dienstverlening. Ook zijn de kenmerken van een aantrekkelijk centrum omschreven, namelijk:

- Een compact winkelgebied met een mix van detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en horeca (lunchroom en terras).
- Een centraal dorpsplein met ontmoetingsfunctie, een goede verblijfskwaliteit en vrij van gemotoriseerd verkeer.
- Goede bereikbaarheid en parkeergelegenheid.
- In het Sidelingepark moeten de mogelijkheden voor sport en spel toenemen.

De komende jaren wordt hier samen met diverse belanghebbenden aan gewerkt. Zo ontwikkelt Overschie zich verder tot een gebied waar het goed wonen, werken en recreëren is.

Bestemmingsplan: 'Overschie'

De gebieden Starrenburg, Kouwenhoek en de beoogde locatie voor het sportcentrum vallen binnen het bestemmingsplan 'Overschie' vastgesteld op vastgesteld op 29 november 2018 en 'Overschiese Kleiweg en Zestienhovensekade' vastgesteld op 8 september 2024.

Gezien de ambities die beschreven en benoemd worden in dit document, zullen de verschillende deelprojecten leiden tot wijzigingen in het Omgevingsplan. Om de ambities mogelijk te maken, moet een procedure worden doorlopen die de gewenste functiewijziging mogelijk maakt. Om tot een prettig verblijfsklimaat te komen, is het van belang dat alle plannen voldoen aan de geldende milieueisen. Dit moet in de vervolgfases worden onderzocht en verwerkt in de plannen.

Overige beleidskaders

Overige beleidskaders die van invloed zijn op de ambities en de uitwerking van de plannen:

- (Rotterdamse) Woonvisie
- Actieplan Bedrijfsruimte
- Cultuurhistorsiche Verkenning en Waardestelling Overschie
- Detailhandelsnota Rotterdam
- Doorbouwmaatregelen 2023-2026
- Duurzaamheidskompas Rotterdam
- Horecagebiedsvisie
- Integraal Huisvestingsplan Sport
- Integraal Huisvestingsplan Onderwijs
- Koersnota Kantoren en Bedrijven 2030
- Langerthuisakkoord
- Plan van Aanpak Duurzaam Doorbouwen
- Rotterdams Weerwoord
- Rotterdamse Mobiliteitsaanpak
- Rotterdamse Stijl
- Uitvoeringsagenda Bereikbaarheid 2016-2025 (MRDH)
- Uitvoeringsprogramma Mobiliteit



Afb: Uitsnede Bestemmingsplan 'Overschie'



Afb: Uitsnede Bestemmingssplan 'Overschiese Kleiweg en Kouwenhoek'



Afb: Wijkakkoord Overschie 2023-2026 | Bron: gemeente Rotterdam

5. Ambities

Hart van Overschie

De zes ambities staan op de pagina hiernaast weergegeven. Onder elke ambitie wordt per thema beschreven en in beeld gebracht wat we de komende periode willen gaan doen binnen Overschie voor de locaties Starrenburg, Kouwenhoek, het Sidelingepark en het sportcentrum.

De ambitiekaart laat een overzicht zien van alle ambities bij elkaar opgeteld voor de plekken waar we de komende periode verder mee aan de slag gaan. Op pagina 30 en 31 is het cijfermatige programma te zien.

- Woningbouw ontwikkeling
- Maatschappelijke herontwikkeling
- Herontwikkeling scholen
- Detailhandel
- Bedrijvigheid
- Nieuwbouw
- Wonen
- Kerk
- Historisch lint
- Water
- Groen
- Waterverbinding
- Hoofdwegen auto
- Langzaamverkeersroute (bestaand)
- Langzaamverkeersroute (verbeteren)
- Langzaamverkeersroute (nieuw)
- Plint
- Tunnel
- Accent

N



Afb: Ambitiekaart

De zes ambities

Stimuleer beweging en sport



Ondernemen en ontmoeten in een levendige omgeving



Leven aan het groen en aan het water



Fijnmaziger Overschie



Compact bouwen, compleet leven



Wat we doen, doen we duurzaam



Stimuleer beweging en sporten

1 | Sporten stimuleren met een nieuw sportcentrum

In Overschie is het aanbod aan binnensport laag en kwalitatief ondermaats. Bovendien is het huidige zwembad verouderd en voldoet het niet aan moderne standaarden. Om sporten te stimuleren, willen we een nieuw sportcentrum ontwikkelen op de huidige locatie van het Podium aan de Burgemeester de Josselin de Jonglaan. Om het huidige zwembad te vervangen, zal dit complex een zwembad bevatten, evenals een moderne sporthal met een extra gymzaal. Met de bouw van een moderne sporthal met extra gymzaal realiseren we een groot deel van de benodigde gymzalen in Overschie. Tegelijkertijd betekent het een kwalitatieve verbetering van het binnensportaanbod. De sporthal maakt het ook mogelijk om grotere zaalsporten te faciliteren in Overschie, terwijl dat nu niet mogelijk is.

Belanghebbenden uit Overschie zeggen vooral:

Sportcentrum prima idee

Nieuwe locatie is goed

Overschie komt in beweging

Laat zien dat het parkeren past, nu overlast van parkeren van het zwembad

Veilige uitrit, kiss and ride en kruispunt bij sportcentrum

Sportcentrum kan beter in Starrenburg komen

2 | Voldoende zalen voor bewegingsonderwijs

Tijdens de uitvoering van de projecten wisselt het aanbod van binnensportruimte in Overschie. Op de kaarten op de pagina hiernaast zijn verschillende fases en het gewenste eindbeeld weergegeven. Een aandachtspunt is dat er tijdens de bouw van het sportcentrum voldoende gymzalen in de wijk zijn. De gymzaal aan de Willem Hedaweg blijft open totdat het sportcentrum geopend wordt. Na oplevering van het sportcentrum kan deze verouderde gymzaal getransformeerd worden. Aan de Jan Steenstraat ligt een verouderde gymzaal. Een renovatie is momenteel nog niet gepland. Het is de ambitie om deze gymzaal op termijn te vernieuwen, waarbij meer ruimte voor het verkeer en voetgangers ontstaat.

3 | Behoud en versterk de ruimte voor buitensport

Door de ruimte rond de Willem Hedaweg, op de plek van het bestaande kantinegebouw en de parkeerplaats, meer openbaar in te richten met meer ruimte voor meervoudig gebruik, kan een groot aaneengesloten groen park ontstaan. Met meer aansluitende ruimte voor hardlopen en andere buitensporten. Om dit te bereiken, wordt onderzocht hoe de voetbalclub, die hier traint maar geen wedstrijden meer speelt, gehuisvest kan worden op een andere locatie. De bestaande sport- en speelplekken in het park worden versterkt en waar nodig voegen we nieuwe plekken toe, bijvoorbeeld openbare tennisvoorzieningen. Er blijft (groene) ruimte vrij voor sportklasjes, bijvoorbeeld bootcamp, en vrij spelen. Een belangrijk aandachtspunt bij de herinrichting van het park is de ambitie om een tunnel onder de A13 aan te leggen. Te allen tijde moet worden voorkomen dat de tunnelmond een barrière vormt tussen het Sidelingepark en het Albert Cuypplantsoen.

4 | Goede routes stimuleren dagelijkse beweging

Groene wandelroutes verbinden de woongebieden met bestaande groenblauwe structuren. Daarnaast komen er nieuwe groene fietsroutes langs de singels. Waar nodig worden bestaande routes verbeterd, bijvoorbeeld langs de Kleinpolderkade. Een nieuwe tunnel onder de A13 maakt sport-, wandel en fietsroutes tussen oost en west Overschie mogelijk.



Afb: Grote aaneengesloten groengebieden en fijne wandelroutes stimuleren buiten hardlopen



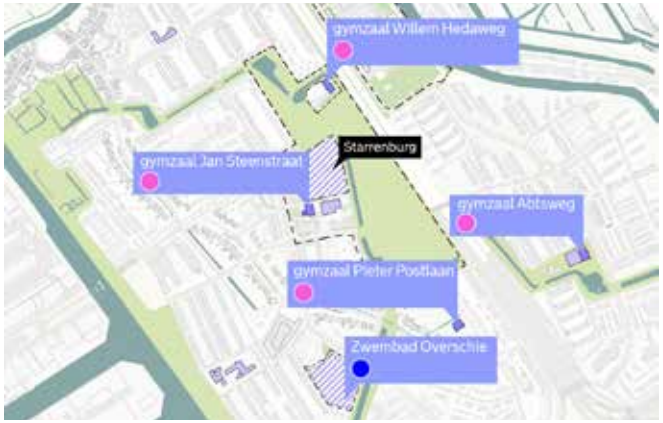
Afb: Sporten in de buitenlucht: het Sidelingepark als uitloopgebied voor sportklasjes



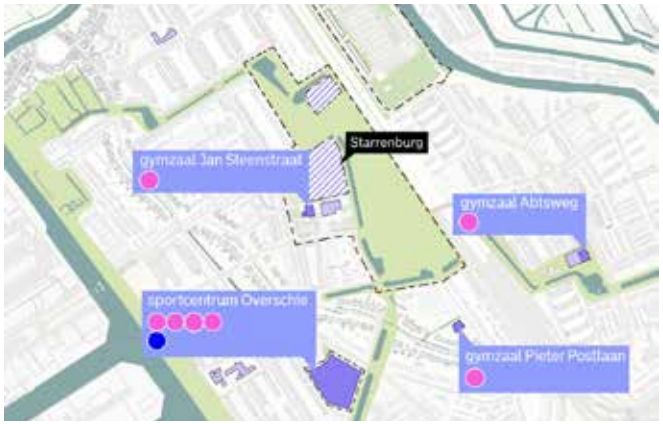
Afb: Het sportcentrum krijgt een open karakter met een verbinding tussen gebouw en buitenruimte | Bron: Koen van Velsen



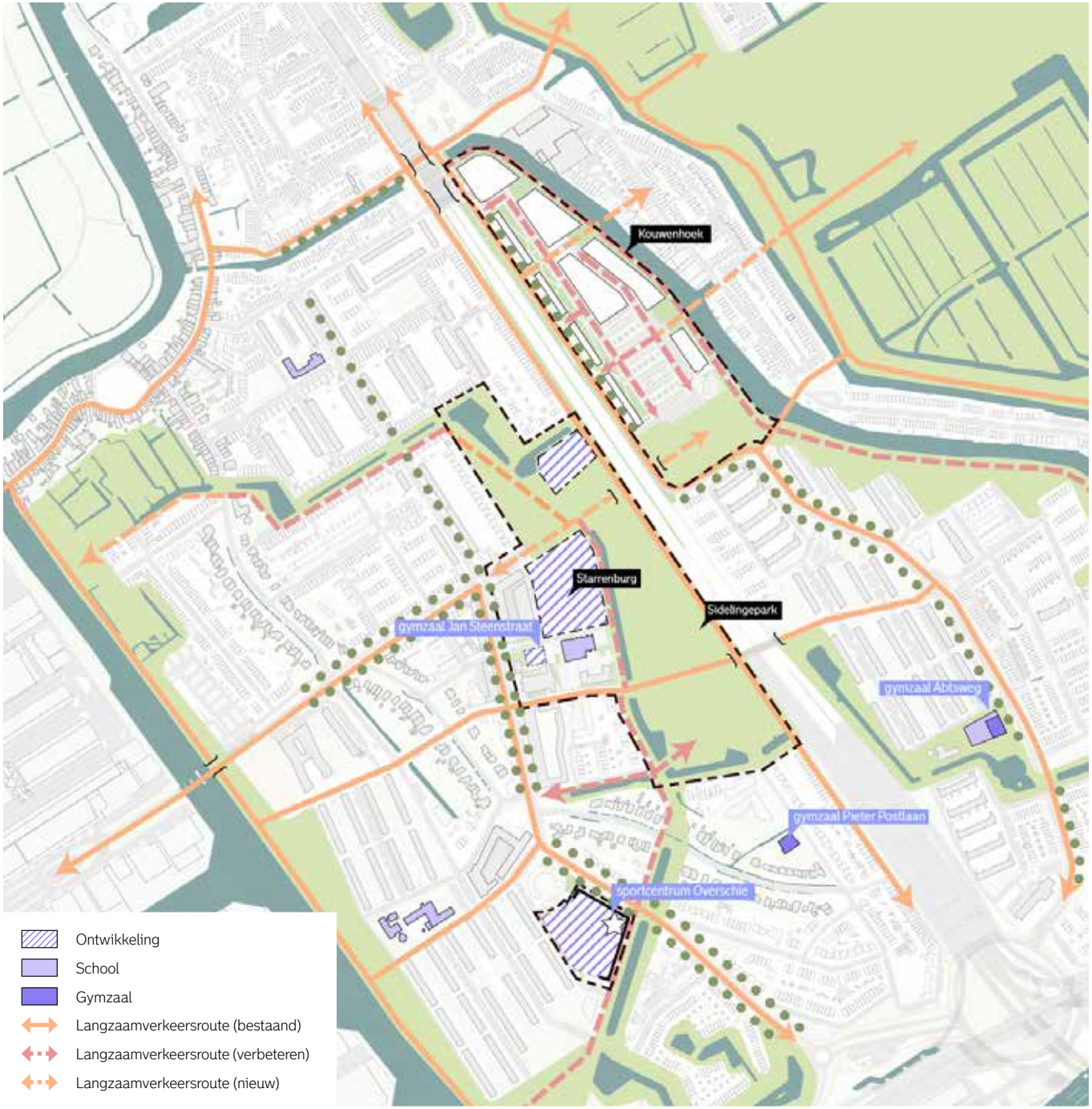
Afb: Fasering zaaldelen Overschie ontwikkeling 2026



Afb: Fasering zaaldelen Overschie ontwikkeling 2028



Afb: Fasering zaaldelen Overschie ontwikkeling 2029



Ondernemen en ontmoeten in een levendige omgeving

Belanghebbenden uit Overschie zeggen vooral:

Starrenburg

Overschie heeft alle voorzieningen om de hoek

Horeca (zoals Vroesenpaviljoen) voor jong en oud

Geen discotheek

Aandacht voor voorzieningen: fysiotherapeut, huisarts, ontmoetingsplaats, sportclubs, bibliotheek

1 | Starrenburg

De nieuwbouw in Starrenburg moet aan het nieuwe wijkhart zoveel mogelijk een levendige plint krijgen, vooral aan de 2e Hogenbanweg. Er zijn verschillende opties om dit mogelijk te maken. De ambitie is dat de functies ontmoeting stimuleren. De opties worden hieronder beschreven.

Bedrijfsruimte, Winkels en Horeca

Volgens het Actieplan Bedrijfsruimte moet bij nieuwbouwontwikkelingen een aandeel gereserveerd worden voor het huisvesten van geschikte werkgelegenheid binnen de kern.

Er komt geen extra winkelruimte in de nieuwbouw bij Starrenburg, tenzij deze ondergeschikt is aan de hoofdfuncties. Het concentratiegebied voor winkels ligt aan de Burgemeester Baumannlaan, specifiek tussen de 2e Hogenbanweg en de Duyvesteynweg. Het is van belang dat de mix van functies hier blijft bestaan. Dit biedt sociale meerwaarde voor Overschie. Om dezelfde reden willen we alleen een ondergeschikte commerciële ruimte maken in het sportcomplex aan de Burgemeester de Josselin de Jonglaan.

Er ligt een kans voor één locatie voor daghoreca in de nieuwbouw. Dit heeft wel raakvlakken met de totale behoefte en de ontwikkelingen rond de Baumannkerk, die elkaar kunnen versterken.

Maatschappelijk

De gemeente onderzoekt de behoefte aan nieuwe maatschappelijke functies. In ieder geval is er behoefte aan ruimte voor zorgwonen voor ouderen, voor kwetsbare doelgroepen en voor moderne eerstelijnszorg. Momenteel is een buitenschoolse opvang gehuisvest aan de Willem Hedaweg. De gemeente wil onderzoeken hoe buitenschoolse opvang behouden kan worden in het gebied. Daarnaast onderzoekt de gemeente of er mogelijkheden zijn om ook bestaande sociaal-culturele voorzieningen geclusterd te vernieuwen en zo ontmoeting en het gemeenschapsleven te versterken. Zo mogelijk kunnen deze maatschappelijke voorzieningen onderdeel worden van de gebiedsontwikkeling.

Belanghebbenden uit Overschie zeggen vooral:

Kouwenhoek

Bevorder het vertrek van (zware) bedrijven uit Kouwenhoek

Er is nu al te weinig ruimte voor de logistiek, parkeren en wonen

Let op brandveiligheid en sociale veiligheid in het gebied

Meer woningen aan het water

2 | Kouwenhoek

Kouwenhoek is sinds de jaren 40 van de vorige eeuw een plek waar vooral gewerkt wordt. De Rotterdamse Schie was belangrijk voor de aan- en afvoer van goederen voor het werkgebied. Tegenwoordig is de Rotterdamse Schie niet meer zo belangrijk voor de bedrijvigheid. Het industriegebied is aan beide kanten van het water aan het veranderen. Er komen meer woningen bij. Het water wordt meer en meer een kwaliteit om aan te leven en langs te wandelen en fietsen. Op het bedrijventerrein is gemengde bedrijvigheid uit verschillende sectoren gevestigd. Dit is een kleinschalig binnenstedelijk bedrijventerrein,

Definitie bedrijfsruimte (Actieplan Bedrijfsruimte)

Een verblijfsruimte, waarin werkzaamheden overwegend zijn gericht op het maken, verwerken en/of opslaan en verspreiden van goederen. Te denken valt aan ruimten voor fabrieken, loodsen, aannemers, loodgieters, ambachten, drukkerijen, bouw, groothandel, reparatie, etc. Niet onder deze definitie vallen zelfstandige kantoren en panden waar voornamelijk diensten worden verleend. Voorbeelden zijn een uitzendbureau, een makelaarskantoor of een schoonheidssalon. Ook winkels en horecapanden, zelfstandige showrooms met verkoop aan particulieren en andere bebouwing met een commerciële functie vallen buiten deze categorie.

dat ruimte biedt om in de stad te werken. De gemeente is gehecht aan de bestaande bedrijvigheid, maar een economische en fysieke modernisering van Kouwenhoek is gewenst. Volledige transformatie naar wonen is niet wenselijk. In de gehele gemeente willen we in vierkante meters dezelfde hoeveelheid bedrijfsruimte behouden. De milieucategorieën in Kouwenhoek kunnen lager worden. Arbeidsintensieve, stadsverzorgende bedrijvigheid is het meest passend. Het terrein leent zich minder voor bedrijven met een extensief profiel, die gericht zijn op circulaire economie en bedrijven met een bovenregionaal verzorgingsgebied. Zo laat de bedrijvigheid zich beter combineren met wonen of andere functies. Hogere milieucategorieën zullen dan planologisch op een andere plek gecompenseerd worden.

Hoe het eindbeeld van Kouwenhoek eruitziet, is nu moeilijk aan te geven. Dat is afhankelijk van verschillende spelers en mogelijkheden. We starten daarom een vervolgonderzoek om te komen tot een goede ruimtelijke inpassing van de wensen.



Afb: Referentiebeeld van een levendige winkelstraat, Maastricht



Afb: Referentiebeeld van een compact dorpshart - Impressie Mercado, Groningen | Bron: MWPO



Afb: Referentiebeeld woonwerk woningen - Impressie Houthavens, Groningen | Bron: Marc Koehler Architect



Leven in het groen en aan het water

1 | Wonen en verblijven in het groene hart

De ambitie is om de verschillende parkdelen Sidelingepark en Albert Cuypplantsoen – met elkaar te verbinden tot één groot, groen park. De nieuwe woningbouwontwikkelingen vragen om een kwaliteitsimpuls voor het gebied aan dit park, zodat het een fijne, groene plek wordt om aan te wonen; een groen hart. We maken ruimte voor een waterverbinding, meer verblijfskwaliteit en meervoudig (sportief) gebruik.

De huidige parkeerplaats en sportclub RVC Voorwaarts passen hier niet goed in door het gesloten karakter, de uitstraling, de hoeveelheid verharding en de bebouwing. We zoeken de juiste balans tussen een fijn park, ruimte voor sporten en extra waterberging. Het huidige voetbalveld willen we benutten om de parkdelen te verbinden. Het park krijgt een heldere entree met ruimte voor ontmoeten en verblijven. Dit versterkt de verbinding met de winkelstraat aan de Burgemeester Baumannlaan.

2 | Versterken groenblauwe kwaliteiten

Om het watermanagement in het Sidelingepark te verbeteren, zien we enkele oplossingen zoals het ophogen van het maaiveld of het vergroten van de hoeveelheid oppervlaktewater. Om de wateroverlast aan te pakken, zetten we in op het uitbreiden van de hoeveelheid oppervlaktewater. De singel in het Sidelingepark wordt nu met een lange duiker verbonden met de singel in het Albert Cuypplantsoen. We willen de bestaande singelstructuur uitbreiden en met elkaar verbinden. Deze ingreep zorgt er ook voor dat de bestaande parkdelen visueel en fysiek met elkaar worden verbonden. Dit levert een fijn park op én biedt kansen voor het verbeteren van de waterkwaliteit, de ecologische verbindingen en het bevorderen van de biodiversiteit. De gemeente en het Hoogheemraadschap moeten dit in overleg uitwerken. Er komt meer groen, beleving en variatie in beplanting en we willen fijne wandelen fietsroutes langs het water. Een belangrijke route waar we op willen inzetten, ligt aan de westzijde van het Sidelingepark.

Belanghebbenden uit Overschie zeggen vooral:

Meer groen in de wijk

Sport- en spel toevoegen in het park

Nu is het Sidelingepark niet veilig en te donker

Positief dat parkdelen verbonden worden

Maak een groen hart van Overschie

Water/sloot niet uitbreiden als dit ten koste gaat van parkeren

3 | Versterken van het groenblauwe netwerk

Het groene hart ligt centraal in een netwerk van groenblauwe verbindingen en belangrijke fiets- en wandelroutes. Belangrijke singels in Overschie zijn de Prins Mauritssingel, de Burg. Koningssingel en de Strijpesingel, die allen uitkomen in het groene hart. Nieuwe fiets-en wandelroutes sluiten aan op deze bestaande structuren.

In het fietsnetwerk is er een missende schakel tussen Schiedam/Spaanse Polder en de Steilrand/ Park Zestienhoven. Hiervoor reserveren we ruimte in het groene hart, tussen de 2e Hogenbanweg en de Abtsweg. Zodat het in de toekomst mogelijk is deze verbinding aan te leggen. De verbinding moet daarbij goed landschappelijk worden ingepast, bijvoorbeeld met groene taluds en natuurlijke materialen. Ook is het een ambitie om een faunapassage mee te koppelen. De A13 is nu een barrière voor dieren.

4 | Ambities ecologie en biodiversiteit

Biodiversiteit is de basis van een gezonde leefomgeving. Plaagdierbeheersing, het voorkomen van ziektes in planten en bomen, een goede waterhuishouding en vermindering van CO2-en fijnstofzijn allemaal terug te leiden naar een goede biodiversiteit in de stad. Enkele algemene principes voor biodiversiteit zijn: houd het donker waar het kan. Zorg voor: toegankelijk water, zoveel mogelijk onverhard oppervlak, kruidenrijk grasland in plaats van intensief gemaaid gras en een goed doorlaatbare bodem vol bodemleven. Sluit bij ontwerp en inrichting van gebieden aan op groenblauwe structuren. Behoud bestaande natuurwaarden. Bouw en beheer natuurinclusief. Volgens het biodiversiteitskader wordt gewerkt met gidssoorten en hun levensbehoeften (V's: Voedsel, Verblijfplaats, Verbinding en Veiligheid). Voor het Sidelingepark zijn dit: zanglijster, gewone dwergvleermuis, steenrode heidelibel en icarusblauwtje.



Afb: Het entreegebied van het nieuwe Sidelingepark krijgt ruimte voor verblijven en meer variatie in beplanting - Foto van Parc du Mont-Évrin (FR) | Bron: Urbicus



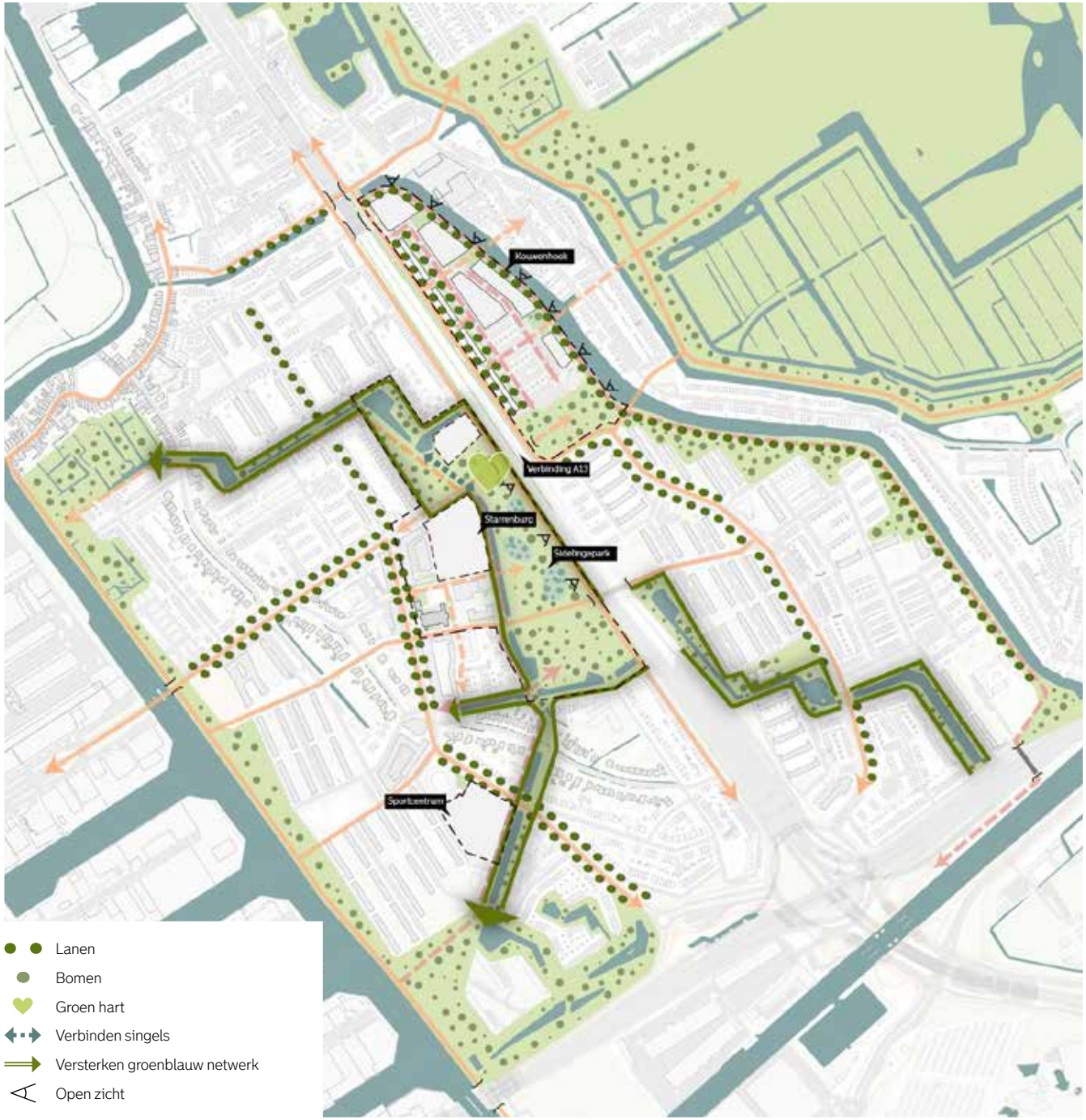
Afb: Het entreegebied van het nieuwe Sidelingepark krijgt ruimte voor verblijven en meer variatie in beplanting - Foto van Park Groot Schijn (BE) | Bron: HOSPER



Afb: Het Sidelingepark kenmerkt zich door singels, veel groen en grote bomen, welke behouden blijven als basis voor het Groene Hart



Afb: Bestaande fijne wandelroutes in het Sidelingepark worden doorgetrokken naar het Albert Cuypplantsoen zodat één groot park voor Overschie ontstaat



Fijnmaziger Overschie

1 | Verbeteren van het fiets- en wandelnetwerk voor een fijnmazig en veilig Overschie

De bestaande singels in Overschie zijn fijne, groene fiets- en wandelroutes vanuit de wijk naar de winkelvoorzieningen, het Sidelingepark en sport- en speelplekken. Waar nodig worden deze versterkt, met betere routes en bijvoorbeeld natuurvriendelijke oevers. Zo is het de ambitie om de Rotterdamse Rijweg op te nemen in het regionale fietsnetwerk.

Belanghebbenden uit Overschie zeggen vooral:

Tunnel is enorm gewenst! Maak deze niet te smal en te donker

Baanwegtunnel is een knelpunt

Meer inzet op OV: bussen en aansluitingen op de metro

Maak betere fietsroutes in Overschie

We waarderen het Sidelingepark op met een fijnmazig netwerk voor fietsers en voetgangers. Er komt een nieuwe groene parkroute aan de westzijde van het Sidelingepark. Dit is een alternatieve route ten opzichte van de Burgemeester Baumannlaan. Langs de singels en het groen is het fijn en veilig fietsen. Bovendien vergroot het de bereikbaarheid van de nieuwbouw in Starrenburg en de Albert Schweitzerschool. Er loopt een onderzoek naar de verbetering van het fietspad langs de Kleinpolderkade. Dit hangt samen met de ontwikkeling in Kouwenhoek. Het smalle profiel verandert in een overzichtelijk groen pad met meer ruimte voor voetgangers en fietsers. Het bosplantsoen wordt opener gemaakt en we maken zitplekken langs het water. Van het fietspad langs de A13 kan de sociale veiligheid verbeterd worden door het bosplantsoen gedeeltelijk te snoeien en zo meer zichtlijnen toe te voegen.

2 | Verminderen barrièrewerking A13: een nieuwe langzaamverkeersverbinding

Als ter hoogte van de Willem Hedaweg een fiets- en wandelonderdoorgang wordt aangelegd onder de A13, is het van belang dat deze aansluit op het grotere fiets- en wandelnetwerk. De route moet de landschappelijke structuren op grote schaal verbinden, zoals de Delfshavense Schie, de Steilrand en Park Zestienhoven en een snelle, veilige en comfortabele route voor fietsers en voetgangers worden.

3 | Ruimte voor de voetganger

We zetten in op brede en veilige voetpaden om fijn te wandelen door het groen en langs het water. Met een fijnmazig netwerk stimuleren we bewoners om kleine afstanden te voet af te leggen. Er komen meer dwarsverbindingen in Starrenburg, die de nieuwe woningen verbinden met het park en de voorzieningen. In Kouwenhoek zetten we in op voetgangersverbindingen tussen Oost-Sidelinge en de Rotterdamse Schie. Zo wandel je straks gemakkelijk van je woning naar de Schie. Deze paden komen uit op het pad langs het water, waardoor het beter bereikbaar wordt. Dit strookt ook met het beleid van Rotterdam Loopt 2025.

4 | Aandacht voor bereikbaarheid en toegankelijkheid van het nieuwe sportcentrum

Het nieuwe sportcentrum ligt aan de buslijn en fietsroute van de Burgemeester de Josselin de Jonglaan. Het is hierdoor een goed bereikbare locatie. Daarnaast wordt de Burgemeester Baumanlaan een 30km zone waardoor de verkeersveiligheid verbetert. Bij ontwikkelingen wordt rekening gehouden met goede aansluiting op bestaande routes en veilige verbindingen met de omliggende wijken.

5 | Parkeren op de juiste plek

Starrenburg ligt vlak bij het winkelcentrum van Overschie. Het gebruik van de huidige parkeerplaatsen is relatief hoog, wellicht komt dit door bezoekers die gebruik maken van de voorzieningen in de buurt. Uit de participatie komt naar voren dat een wijkhart voor Starrenburg een grote wens is. Om dit mogelijk te maken willen we parkeerplaatsen verplaatsen naar de nieuwbouwlocaties. Dit biedt ook kansen om de bestaande straatprofielen te verbeteren voor fietsers en voetgangers en voor vergroening. Ook kan de doorstroming verbeterd worden, met name in de Jan Steenstraat.



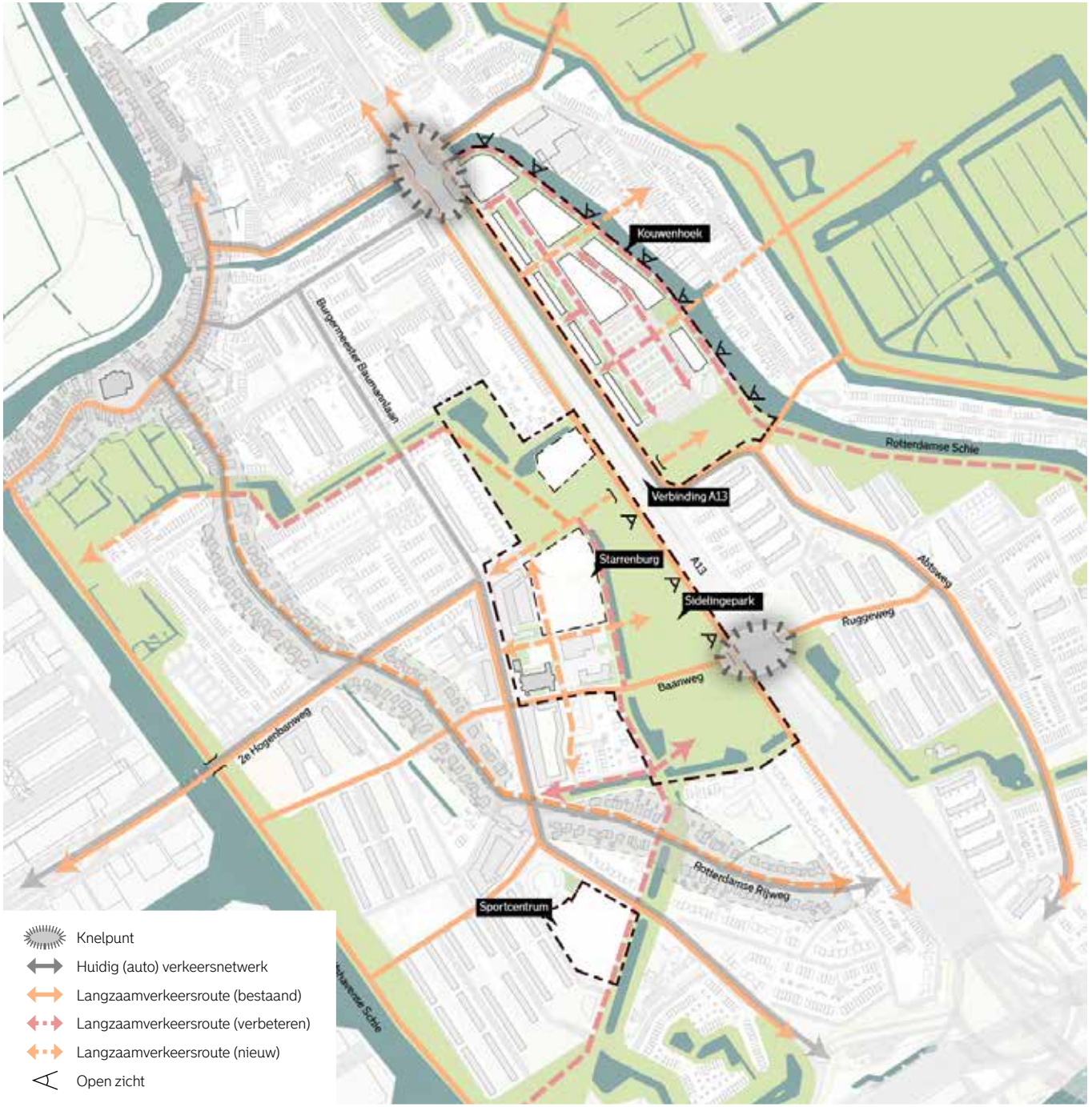
Afb: Referentiebeeld van voetgangersverbindingen en verblijfsplekken - Impressie Little C, Rotterdam | Bron: Juurlink + Geluk



Afb: Doorgaande en veilige fietsroutes met open zichten op het groen en het water



Afb: Referentiebeeld langzaamverkeersverbinding onder A13 - Impressie Fietstunnels Doornsteeg, Nijkerk | Bron: wUrck



Compact bouwen, compleet leven

1 | Bijdrage leveren aan het woningaanbod in Overschie en Rotterdam

In Overschie is behoefte aan ongeveer 100 woningen per jaar. Tussen 2026 en 2040 moeten ongeveer 1.500 nieuwe woningen gebouwd worden, in diverse categorieën en voor diverse doelgroepen. Door woningen toe te voegen in het Hart van Overschie, wordt in de komende jaren een bijdrage geleverd aan de benodigde woningen. Het is de ambitie om tussen de 200 en 450 woningen te programmeren in de deelgebieden Starrenburg en Kouwenhoek. Dit wordt dan verdeeld over maximaal 250 woningen in Starrenburg en maximaal 200 woningen in Kouwenhoek. In Overschie is een sterke wens om lokaal voorrang te geven aan woningzoekenden. Er zijn mogelijkheden om tot maximaal 50% lokaal voorrang te geven (inclusief urgent woningzoekenden) bij sociale huur. De gemeente onderzoekt momenteel ook de mogelijkheden bij het middensegment.

2 | Woningen ontwikkelen met speciale focus op senioren en starters

De ligging van Starrenburg dicht bij de voorzieningen van Overschie maakt deze locatie extra geschikt voor starters en senioren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de doorstroming van senioren uit de wijk, die niet meer in een eengezinswoning willen wonen. Deze doelgroep zoekt naar een toegankelijke woning met zorgconcept in het midden- en hogere segment. In Kouwenhoek is ruimte voor bewoning die zich goed verhoudt tot de bedrijvigheid. De doelgroep is afhankelijk van de beschikbare ruimte voor wonen en parkeren. Voor de nieuwe ontwikkelingen is de ambitie om het parkeren samenhangend en groen op eigen terrein in te passen. Voor zowel Starrenburg als Kouwenhoek geldt dat de nieuwe woningen moeten bestaan uit minimaal 65% betaalbare woningen: 25% sociaal en 40% middensegment. Daarbij gaat de voorkeur uit naar eenderde van de woningen in het middensegment in de koopsector.

Belanghebbenden uit Overschie zeggen vooral:

Meer woningen voor ouderen, voor doorstroming
Bouw ook voor jongeren, starters en studenten
Geef lokale bewoners voorrang bij nieuwbouw
Collectieve woonvormen tegen eenzaamheid
Zorgen over uitzicht, bezonning en/of inkijk

3 | Groen en verdichting gaan hand in hand

Een krachtige groenstructuur met hoogwaardig ingerichte verblijfsplekken draagt bij aan een prettig woonmilieu en is een voorwaarde voor de nieuwbouw. Daarom wordt het Sidelingepark ontwikkeld tot een aaneengesloten groen hart van Overschie. Er ligt nu een parkeerplaats en een afgesloten sportveld, waardoor er veel achterkanten zijn en smalle doorgangen. Dat is geen fijne plek om aan te wonen. Nieuwe woningen bouwen betekent ook investeren in de buitenruimte. Nieuwbouw wordt natuurinclusief op zo'n manier dat het gebouw bijdraagt aan de biodiversiteit.

4 | Nieuwe woningen versterken bestaande ruimtelijke structuren

Het nieuwe programma sluit aan bij de uitstraling van de huidige omgeving; maat, schaal, korrelgrootte en de morfologie moeten passend zijn bij Overschie. De nieuwbouw levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het dorp en de ruimtelijke samenhang wordt versterkt. Tot op heden wordt weinig connectie ervaren tussen de Burg. Baumannlaan en het Sidelingepark. Veel gebouwen staan met hun achterkant naar het park gekeerd. In Starrenburg ligt er een kans om woningbouw met voorkanten aan het park te realiseren waardoor de randen van het park versterkt en meer gebruikt zullen worden. Dit verbetert de sociale veiligheid en maatschappelijk functie van het park. Bij het ontwerpen van de gebouwen wordt rekening gehouden met de geluidscontour van omliggende wegen, met name de A13. We willen een zo prettig mogelijk binnen- en buitenklimaat realiseren.

Bouwmassa's voor Kouwenhoek moeten aansluiten op de omgeving. Nu wordt de waterkant van de Rotterdamse Schie nauwelijks ervaren of beleefd. Veel bedrijven staan met hun rug naar het water. Terwijl voor wonen de Rotterdamse Schie een kwaliteit is. Door bij herontwikkeling in te zetten op wonen georiënteerd op het water, kunnen we de kwaliteiten van de Schie opnieuw zichtbaar maken en versterken. Ook voor bezoekers van het gebied moet de Rotterdamse Schie meer zichtbaar en beleefbaar worden. Het is een belangrijke recreatieve verbinding op het niveau van de stad. Dit is fijn wonen, en levert bovendien een sociaal veiligere route op.



Afb: Referentiebeeld van compact wonen in een dorpstedelijke dichtheid - Impressie Holland Park, Diemen | Bron: Rijnboutt



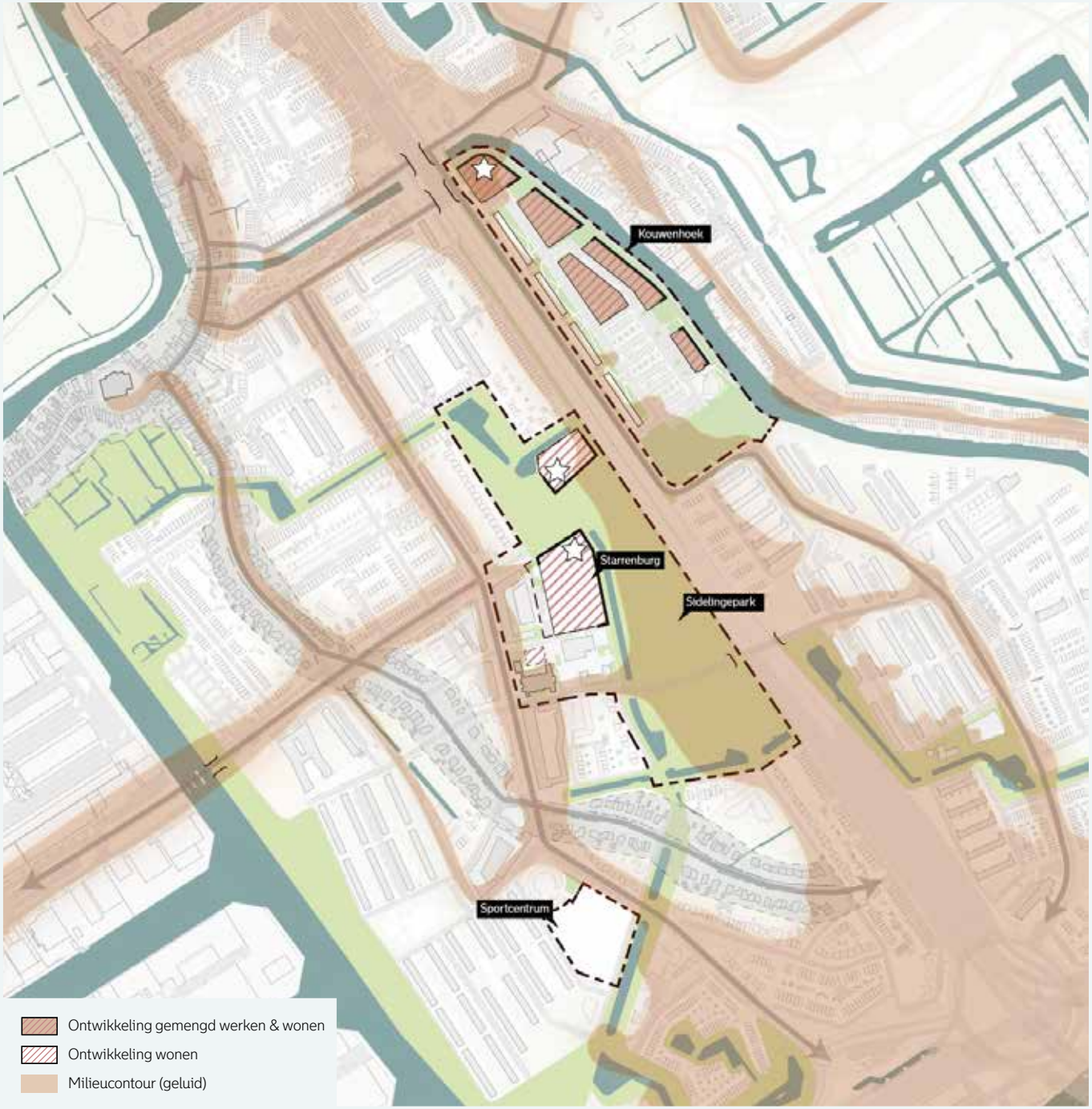
Afb: Referentiebeeld variatie in typologie, The Hudsons Rotterdam
Bron: Orange Architects



Afb: Referentiebeeld wonen met voorkanten naar groene buitenruimte
Bron: Marcel van der Burg



Afb: Compact dorps wonen - Impressie Park Valley, Diemen
Bron: SkaaL



Wat we doen, doen we duurzaam

1 | We respecteren de klimaatuitdagingen en dragen bij aan een toekomstbestendig en natuurinclusief Rotterdam

We erkennen de klimaatuitdagingen en -doelen van deze tijd. We zetten circulaire strategieën – minder, beter, langer en opnieuw – in om de impact van bouwen te verminderen en bij te dragen aan een toekomstbestendig Rotterdam nu en voor de generaties die na ons komen. Bij de bouw van nieuwe gebouwen en het ontwikkelen van gebieden zeggen we dan ook: Rotterdam bouwt Paris Proof, tenzij.

2 | Een klimaatneutrale energievoorziening

Nieuwe gebouwen worden aangesloten op een (collectief) klimaatneutraal energiesysteem voor warmte en koude. Het nieuwe sportcentrum en zwembad kunnen een belangrijke rol spelen in het balanceren van de energievraag. In de volgende fase onderzoeken we of het mogelijk is om de parkeerplaats te combineren met Solar Carports. Tevens verkennen we de haalbaarheid van uitbreiding van het aanwezige warmtenet in het gebied naar nieuwe ontwikkelingen. Hier kan ook bestaande bouw van profiteren.

3 | We benutten en verbeteren de groene kwaliteiten in de buitenruimte

Het gebied kent een aantal waardevolle groene zones. Deze zones blijven behouden en worden gekoppeld door barrières weg te nemen. Tevens krijgen ze een kwaliteitsimpuls door de zones slim te koppelen aan oplossingen voor wateropvang, het creëren van koele routes en prettige verblijfsplekken. We breiden deze zones uit door in te zetten op natuurinclusief bouwen en ontwerpen.

Belanghebbenden uit Overschie zeggen vooral:

Positief dat zoveel locaties tegelijk bekeken worden

Meer groen in plaats van gras en halfverharding in plaats van asfalt in het Sidelingepark

Niet alle gebouwen hoeven behouden te worden

Vernieuwing is altijd goed

4 | Circulariteit

De bouw is de sector waarin we grote duurzame sprongen kunnen maken. In Starrenburg, Kouwenhoek en bij de bouw van het sportcentrum gaan we bewust om met beschikbare voorraden door in te zetten op de volgende circulaire strategieën:

- **Beter benutten,** effectief gebruik van bestaande en nieuwe gebouwen. We bouwen geen monofunctionele gebouwen en gaan actief op zoek naar mogelijkheden tot medegebruik.
- **Optoppen en transformeren van zoveel mogelijk geschikte en bestaande gebouwen.** Bij het optoppen zijn dit zowel woon-als utiliteitsgebouwen. Bij het transformeren gaat het om leegstaande kantoor-of onderwijsruimte.
- **Hoogwaardig hergebruik van materialen.** Gebouwen die niet behouden kunnen worden, slopen we sociaal en respectvol.
- **Gebruik van biobased bouwmateriaal,** zowel voor de draagconstructie als de afbouw.
- **Intensieve industrialisatie.** We bouwen modulair, efficiënt, schoon en met een korte bouwtijd. Door te kiezen voor intensieve industrialisatie verschuift de productietijd van de bouwplaats naar de fabriek.

5 | Netcongestie

In Rotterdam en Overschie speelt netcongestie. Ontwikkelingen kunnen vertragen of pas opgestart worden zodra er ruimte komt op het stroomnet. De beoogde ontwikkelingen vinden plaats waar al gebouwen zijn. De gemeente maakt een plan en onderzoekt als eerst of de huidige aansluitingen voldoende zijn voor de nieuwe functies. Een aansluiting kan in principe "hergebruikt" worden.



Afb: Referentiebeeld appartementenblok uitgevoerd in houtbouw - Impressie SAWA | Bron: Mei architects

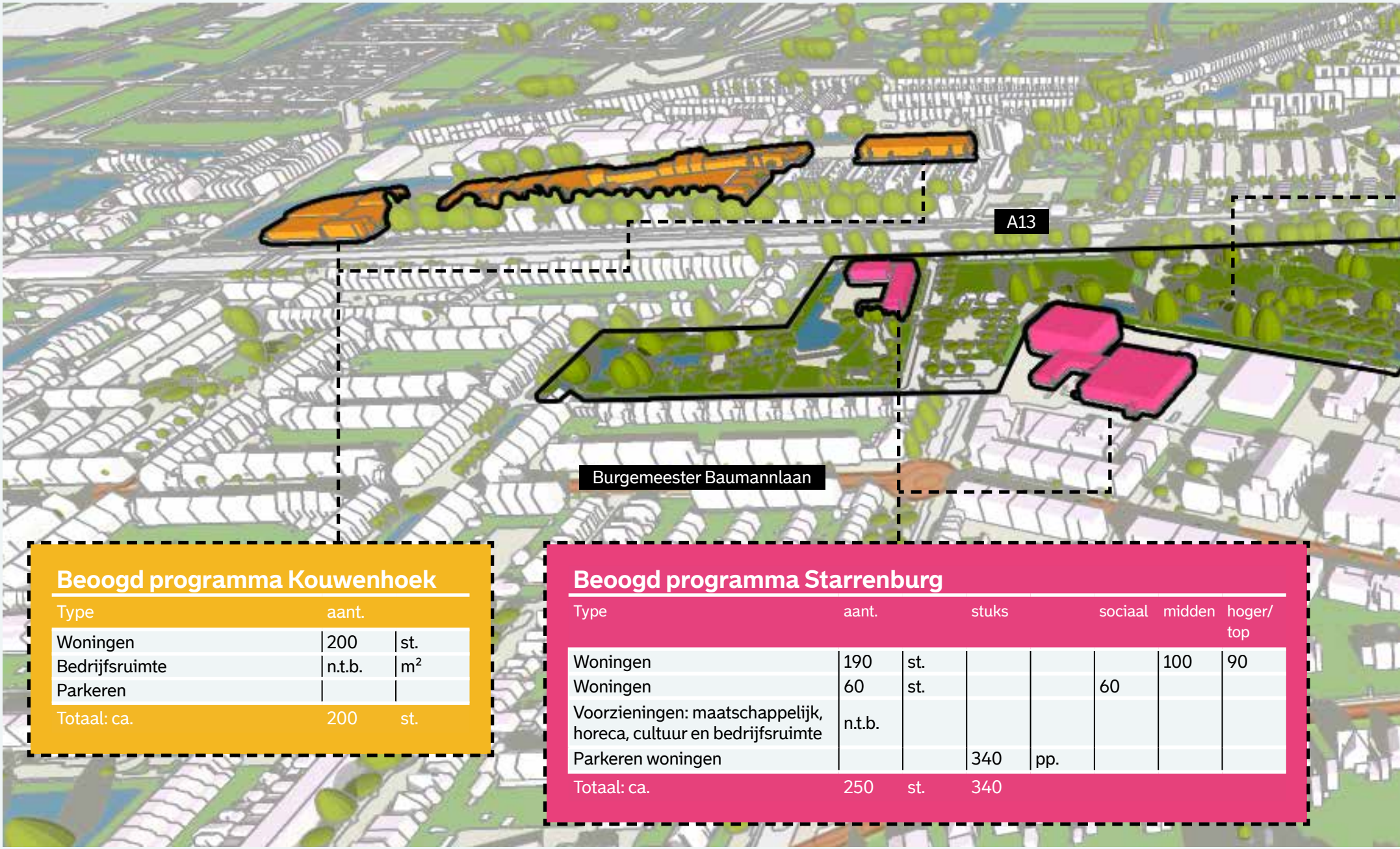


Afb: Referentiebeeld appartementenblok uitgevoerd in houtbouw - Impressie Sluisbuurt, Amsterdam | Bron: AM, VenhoevenCS architecture+urbanism



Afb: Referentiebeeld appartementenblok uitgevoerd in houtbouw - Impressie Robin Hood, Amsterdam | Bron: Marc Koehler Architect

6. Programma

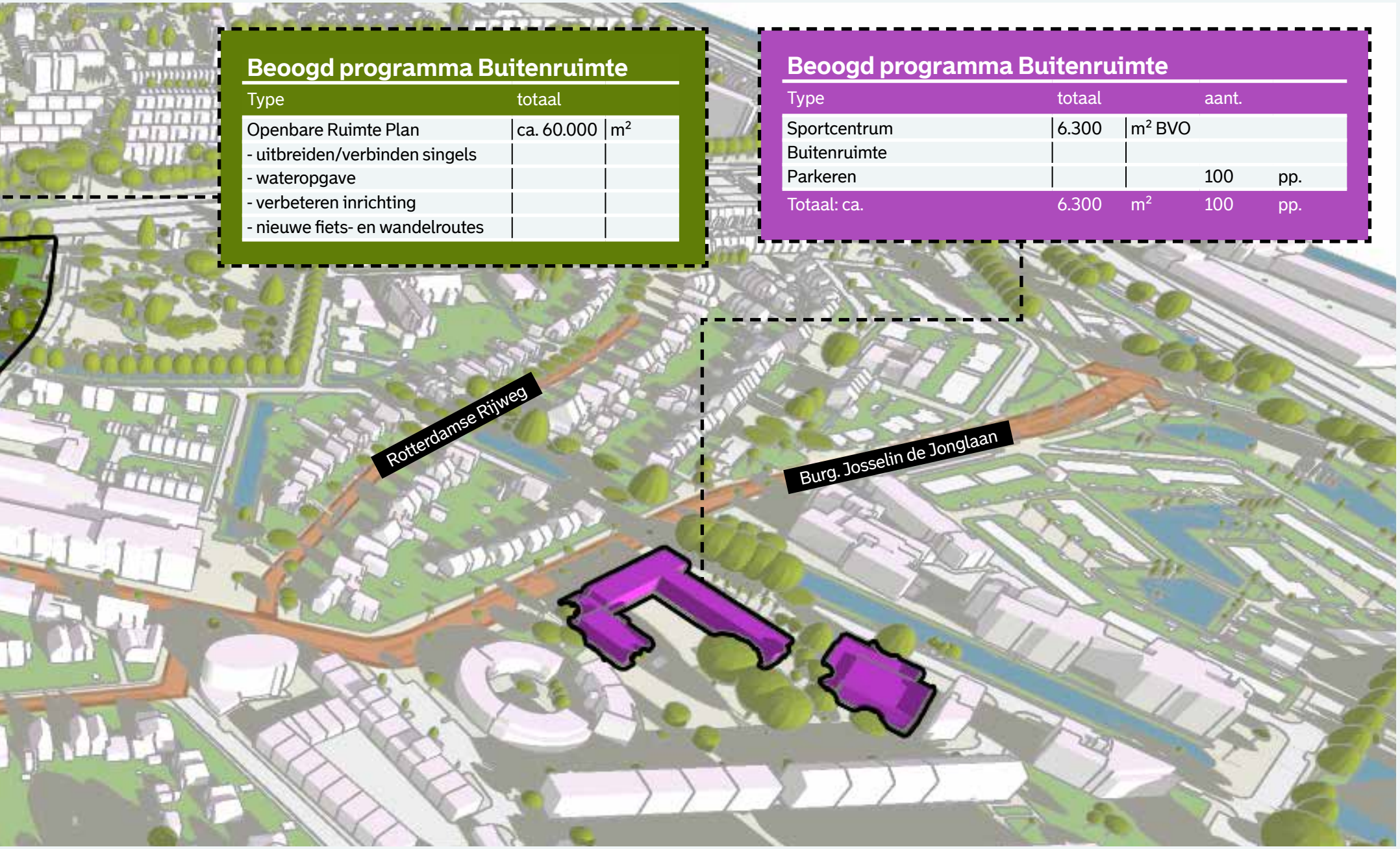


Beoogd programma Kouwenhoek

Type	aant.	
Woningen	200	st.
Bedrijfsruimte	n.t.b.	m^2
Parkeren		
Totaal: ca.	200	st.

Beoogd programma Starrenburg

Type	aant.		stuks		sociaal	midden	hoger/ top
Woningen	190	st.				100	90
Woningen	60	st.			60		
Voorzieningen: maatschappelijk, horeca, cultuur en bedrijfsruimte	n.t.b.						
Parkeren woningen			340	pp.			
Totaal: ca.	250	st.	340				



Beoogd programma Buitenruimte

Type	totaal	
Openbare Ruimte Plan	ca. 60.000	m²
- uitbreiden/verbinden singels		
- wateropgave		
- verbeteren inrichting		
- nieuwe fiets- en wandelroutes		

Beoogd programma Buitenruimte

Type	totaal		aant.	
Sportcentrum	6.300	m² BVO		
Buitenruimte				
Parkeren			100	pp.
Totaal: ca.	6.300	m²	100	pp.

7. Ontwikkelstrategie

In dit document staan de ambities voor verschillende deelgebieden van Overschie: Starrenburg, Kouwenhoek en de locatie voor het sportcentrum. Met dit document maken we keuzes over de richting van de ontwikkeling van het gebied. Na de vaststelling door de gemeenteraad gaan we parallel aan de slag met de vervolgprojecten. Rotterdam past situationeel grondbeleid toe, waarbij we afhankelijk van de situatie en ambities bepalen welke rol we als gemeente nemen. Elke locatie binnen Hart van Overschie heeft zijn specifieke kenmerken ten aanzien van huidig gebruik en grondeigendom en het beoogde toekomstige programma. Elke locatie kent dan ook een andere aanpak en vervolgproces.

Dit hoofdstuk beschrijft deze projecten en de stappen die nodig zijn om de ambities te realiseren. We werken volgens het Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkelingen (2024).

Belanghebbenden uit Overschie zeggen vooral:

De plannen zien er leuk en slim uit

Hoop dat de plannen doorgaan

Werk het verder uit

Blijf bewoners verder betrekken bij de plannen

De vervolgprojecten kennen hun eigen tempo en voortgang. We zien graag zo snel mogelijk een moderne sportvoorziening met zwembad. Waarbij dit project niet afhankelijk mag zijn van andere ontwikkelingen. De ontwikkeling van Kouwenhoek is afhankelijk van de snelheid van ontwikkelaars en eigenaren en mag in zijn eigen tempo transformeren. Bij elk van de projecten blijft de gemeente inzetten op het betrekken van de wijk en belanghebbenden.

Sportcentrum

De gemeente start met een Nota van Uitgangspunten voor het sportcentrum. Vervolgens maakt een architect een ontwerp waarna de bouw kan worden aanbesteed. Basisschool ˜Het Podium" zal verhuizen naar de Pieter van Aschstraat om daar samen verder te gaan met De Regenboog. Naar verwachting komt de locatie voor het sportcentrum eind 2027 vrij.

Starrenburg

Rol en proces

Het verouderde onderwijsvastgoed en de grond van de twee ontwikkellocaties in Starrenburg zijn eigendom van de gemeente. De gemeente zal deze locaties dan ook zelf actief herontwikkelen. De gemeente stelt een Masterplan en Stedenbouwkundig Plan op om de plannen verder uit te werken en te onderbouwen. Om hiertoe te komen, worden verschillende onderzoeken gedaan zoals naar archeologie en geluidshinder. Over de milieuthema's die onderzocht moeten worden stemmen we af met de DCMR. Ook moet een integrale parkeeroplossing gemaakt worden. De raad stelt het Masterplan, Stedenbouwkundig Plan en de bijbehorende grondexploitatie vast.

Op Ambachtsschool (ontwikkellocatie 1) is een gemengd programma voorzien met woningen in het midden- en hogere segment met in de plint een mix van maatschappelijke en commerciële functies. De ontwikkellocatie wordt in z'n geheel via een tender in de markt gezet of in delen. Dit hangt onder andere af van de stedenbouwkundige opzet van de bebouwing en de parkeeroplossing die beide in de vervolgfase nader uitgewerkt moet worden. Op BSO Norlandia (ontwikkellocatie 2), aan de Willem Hedaweg, zijn sociale woningen voorzien. Deze locatie zal, in lijn met eerder gemaakt prestatieafspraken (2024-2025), in principe door corporatie Woonbron ontwikkeld worden. De gemeente zorgt ervoor dat de ontwikkelende partijen bouwrijpe grond geleverd krijgen.

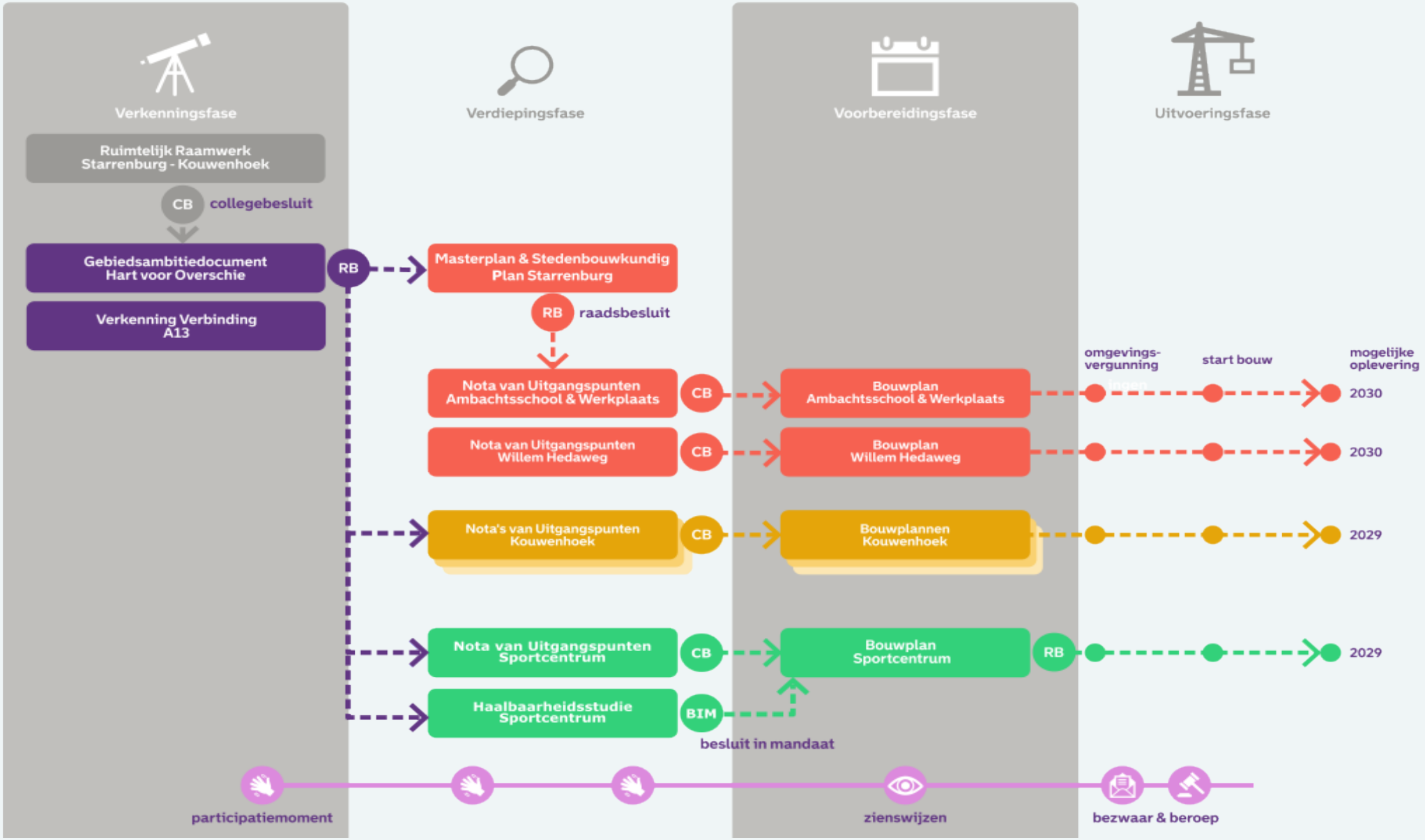
Financiële haalbaarheid

Er is een globale financiële quick scan uitgevoerd op basis van het indicatieve programma uit hoofdstuk 6. Hieruit blijkt dat er een aanzienlijke kans is dat aanvullende (externe) middelen nodig zijn om de grondexploitatie sluitend te maken. Vanwege de geluidsbelasting op deze locatie, dicht bij de A13, zullen er nader te bepalen geluidswerende (gebouwgebonden) maatregelen moeten worden getroffen. Hierdoor neemt de residuele opbrengstwaarde van de woningen af. In de verdiepingsfase zal een uitgebreidere financiële verkenning naar de haalbaarheid worden uitgevoerd. Kostenbepalende factoren, zoals de parkeeroplossing, worden in deze fase uitgewerkt en afgewogen.

Planning/fasering

De Ambachtsschool (ontwikkellocatie 1) kan worden herontwikkeld na het tijdelijk gebruik door de Daltonschool. De nieuwbouw voor de Daltonschool is naar verwachting eind 2026 gereed. Het gebouw van BSO Norlandia (ontwikkellocatie 2) kan mogelijk al eerder herontwikkeld worden. Dit is onder meer afhankelijk van de vraag waar de BSO zich zal vestigen. In principe heeft de gemeente geen taak in de huisvesting van kinderopvang, maar we willen er wel voor zorgen dat er voldoende kinderopvang is in de wijk. Ook speelt de beschikbaarheid van gymzalen een belangrijke rol bij het bepalen van de fasering. Dit geldt ook voor het al dan niet transformeren of vernieuwen van de gymzaal in de Jan Steenstraat. Er moet altijd

Besluitvormingsmodel



voldoende ruimte zijn voor het bewegingsonderwijs. Het Sidelingepark wordt deels opnieuw ingericht. De gemeente begint tijdig aan een programma van eisen en werkt dit vervolgens uit tot een openbaar ruimteplan. De herinrichting van de openbare ruimte en (delen van) het Sidelingepark volgt zo snel mogelijk op de ontwikkeling van de ontwikkellocaties.

Kouwenhoek
De bedrijven en percelen in Kouwenhoek zijn geen eigendom van de gemeente. We willen hier (her-) ontwikkelingen faciliteren zonder dat we zelf de grond verwerven. Ontwikkelaars en/of eigenaars kunnen zich melden met een plan. Momenteel is het gebied bestemd als bedrijfsruimte. Afhankelijk van het plan van de initiatiefnemer kan een Omgevingsvergunning of Omgevingsplan noodzakelijk zijn. Binnen de kaders in dit document en ons geldend beleid zullen wij hen helpen hun plan uit te werken en besluitvorming voor te bereiden. Per ontwikkeling wordt een Nota van Uitgangspunten opgesteld om de kaders nader uit te werken. De gemeente sluit hiervoor een anterieure (voor-) overeenkomst af per project met de ontwikkelaar om haar kosten te verhalen.

Verbinding A13
Over de fiets- en voetgangerstunnel ter hoogte van de Willem Hedaweg zal de gemeente afstemmen met Rijkswaterstaat. Ook moet gelet worden op het effect op de speeltuin en het park. In het Masterplan en Stedenbouwkundig Plan voor Starrenburg wordt in principe een ruimtereservering gemaakt. Er is op dit moment geen budget voor uitvoering van de fiets- en voetgangerstunnel ter hoogte van de Willem Hedaweg. In het Masterplan en Stedenbouwkundig Plan voor Starrenburg wordt in principe een ruimtereserving gemaakt. Bij een vervolg zal de gemeente in ieder geval afstemmen met Rijkswaterstaat. Ook moet gelet worden op het effect op de speeltuin en het park.

Participatie in het vervolg
Afhankelijk van elk project en de te doorlopen procedure wordt een participatieaanpak bedacht. Hierover wordt overlegd met de wijkraad. Bij een nieuw Omgevingsplan hebben belanghebbenden in ieder geval ook de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen, bezwaar te maken en eventueel in beroep te gaan.

In de realisatiefase moet gelet worden op het woongenot van omwonenden en belangen van lokale ondernemers en andere partijen. We willen overlast zoveel mogelijk beperken. Maar bouwen kan nu eenmaal niet zonder overlast. Om zaken goed te regelen worden er afspraken gemaakt en vastgelegd in BLVC-plannen: bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie. Bij het opstellen van dergelijke plannen betrekken we de omgeving, zodat hun belangen goed in beeld zijn.





april 2025

Gemeente Rotterdam