

Annotatie Gebiedsambitiedocument Hart van Overschie

Van: L.J.E. Blomen (commissiegriffier)
Contact: 06 4329 6393, lje.blomen@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 25bb004444
Datum: 12 juni 2025
Betreft: Gebiedsambitiedocument Hart van Overschie
BWB-Vergadering: 18 juni 2025

Doel van de bespreking

Voor ligt het Raadsvoorstel om het gebiedsambitiedocument Hart van Overschie vast te stellen. Doel is te adviseren over verdere besluitvorming over dit ambitiedocument, conform het besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is een raadsbevoegdheid hierover te besluiten. Daarnaast adviseert u over afdoening van de motie "Starrenburg op 1" [\[24bb007213\]](#). Vanwege afwezigheid van wethouder Zeegers bespreekt u het plan met wethouder Versnel.

Kernpunten

- Met het gebiedsambitiedocument Hart van Overschie wordt voorgesteld om te investeren in drie locaties (Starrenburg, Sportcentrum en Kouwenhoek) in Overschie, onder meer door toevoeging van een sportcentrum met zwembad, meer woningen en bedrijfsruimte. Het plan bevindt zich in de beginfase van het besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen.
- In het nu voorliggende ambitiedocument (raadsbevoegdheid) worden de randvoorwaarden geschapen; als de raad hiermee instemt worden de plannen verder uitgewerkt. In de huidige fase kan de raad, vanuit zijn kaderstellende rol, richting meegeven voor de verdere ontwikkeling.
- Met het Raadsvoorstel wordt tevens een afdoeningsvoorstel gedaan voor de motie "Starrenburg op 1" [\[24bb007213\]](#). Het college heeft in het gebiedsambitiedocument als eis vastgelegd dat de ontwikkeling van het sportcentrum niet afhankelijk is van de woningbouwontwikkeling (en er daarmee conform motie voorrang wordt gegeven aan het beoogd sportprogramma). Wel is er nog afhankelijkheid van de onderwijshuisvesting.

Fase besluitvormingsmodel ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Rotterdam

Het gebiedsambitiedocument bevindt zich in de beginfase van het besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen. Vaststelling van het gebiedsambitiedocument is een raadsbevoegdheid en raakt aan de kaderstellende rol van de raad.



Verkenning	Verdieping	Voorbereiding en Uitvoering
Gebiedsambitiedocument	Masterplan, Nota van Uitgangspunten	Grondexploitatie, omgevingsplan

Te bespreken stukken

- Raadsvoorstel over Gebiedsambitiedocument Hart van Overschie [\[25bb003021\]](#)

Bijlagen:

- Bijlage 1: Gebiedsambitiedocument Hart van Overschie [\[25bb003022\]](#)

Daarbij betrekken:

- Motie: Starrenburg op 1 [\[24bb007213\]](#)

Overige relevante/gerelateerde documenten:

- Collegebrief over ruimtelijke raamwerk Starrenburg-Kouwenhoek, Overschie [\[22bb880\]](#)
- Integrale huisvestingsplannen [\[24bb006841\]](#)
- Integrale Huisvestingsplan Sport [\[24bb006845\]](#)
- Integrale Huisvestingsplan Onderwijs 2024-2027 [\[24bb006844\]](#)

- Motie: 'Overschie Open' [\[24bb007216\]](#)
- Collegebrief over actieplan bedrijfsruimte 2022 – 2026 [\[23bb007083\]](#)
- Rotterdamse Woonvisie [\[24bb000950\]](#)
- [Wijkakkoord](#) Overschie 2023-2026
- Omgevingsvisie Rotterdam - De Veranderstad [\[21bb12980\]](#)

Toelichting

- Het plan bestaat uit ambities in drie gebieden (Starrenburg, Kouwenhoek, Sportcentrum) en een verkennend onderzoek naar een voetgangers- en fietstunnel.
- Starrenburg: Op deze locatie staan verouderde onderwijsgebouwen. Het plan bevat de ambitie om hier woningen met verschillende voorzieningen (horeca, bedrijfsruimte, maatschappelijk) en groen te realiseren.
- Kouwenhoek: Het plan zet in op woningen in samenhang met nieuwe bedrijfsruimte.
- Sportcentrum: Het plan zet in op een nieuw sportcentrum met zwembad.
- Onderzoek tunnel: Er is verkennend onderzoek geweest naar een voetgangers- en fietstunnel onder de A13 om de bereikbaarheid te vergroten.
- Participatie – Er zijn gesprekken geweest met de wijkraad, BIZ, lokale belanghebbenden en er is een openbare inloopbijeenkomst gehouden. Over het algemeen is er steun.

Aandachtspunten

- Aangezien de ambities afwijken van het bestaande omgevingsplan, zullen voor de drie locaties aparte ruimtelijke procedures moeten worden doorlopen (zoals via een vergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) of een procedure tot wijziging van het omgevingsplan). In een volgende fase wordt verder onderzocht wat het meest geschikt is. Daarbij worden onder meer de parkeeropties verkend en wordt nader geluidsonderzoek uitgevoerd. Verder zal in de verdiepingsfase een uitgebreide financiële verkenning naar de haalbaarheid plaatsvinden, waarbij kostenbepalende factoren, zoals de parkeeroplossing, worden uitgewerkt en afgewogen. Mocht een haalbare businesscase niet mogelijk zijn, dan is te verwachten dat er parkeerplaatsen in de openbare ruimte ingepast moeten worden. De vraag is hoe de raad hierbij betrokken blijft en welke rol de raad hierin krijgt.

Financiële consequenties

- Starrenburg: Uit de financiële quickscan blijkt dat waarschijnlijk aanvullende middelen nodig zijn om de grondexploitatie sluitend te maken, voornamelijk door de parkeerambitie en geluidswerende maatregelen.
- Kouwenhoek: De gronden zijn geen eigendom van de gemeente.
- Sportcentrum: Wordt gedekt uit het Integraal Huisvestingsplan 2024 – 2027 [\[24bb006841\]](#).
- Tunnel: Eerste kosteninschatting wijst op €11,5 mln, maar duidt nog op vele onzekerheden (o.a. voorwaarden Rijkswaterstaat). Voor de uitvoering is nog geen budget vastgesteld.

Juridische consequenties

- Starrenburg: Er lopen tijdelijke contracten voor het gemeentelijk vastgoed in Starrenburg (onderwijs) welke nog niet zijn beëindigd.
- Kouwenhoek: Er is op dit moment één initiatief bekend en inventariserende gesprekken gevoerd. Er zijn nog geen contracten gesloten.
- Sportcentrum: De locaties zijn in eigendom van de gemeente.

Verdere procedure

- Na bespreking dient BWB te adviseren de afdoening van de motie en de verdere besluitvorming. In principe is raadsbehandeling voorzien in de raad van 26 juni; dit kan als hamerstuk, 2-minutendebat of regulier debat.