Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling
Klimaat, Bouwen, Wonen
Drs. C.M. Zeegers MA

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl

Van: René Lamers
Telefoon: 14 010
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Retouradres: Postbus 70012, 3000 KP Rotterdam

Wijkraad Overschie

Uw kenmerk: 24bb001138
Ons kenmerk: M2403-4474

Onderwerp: Reactie op advies inzake tennispark Overschie

Datum: B&W 2 juli 20242024

Geachte Wijkraad Overschie,

Dank voor uw brief en de signalen vanuit de wijk die u hierin afgeeft. Inmiddels loopt het proces voor het onderhavige plan alweer meer dan drie jaar en ik denk dat we als partijen inmiddels allemaal een goed beeld hebben bij de casuïstiek, belangen en zorgen. In de navolgende brief ga ik nader in op uw vragen, suggesties en ingebrachte punten.

Het is mij duidelijk dat het voor veel mensen in Overschie ontzettend jammer zou zijn als het tennispark verdwijnt. Voor het voorzieningenniveau in Overschie in het algemeen en voor buitentennis in het bijzonder. Dit is heel begrijpelijk. Tegelijkertijd is het ook noodzakelijk dat er voldoende woningen worden gebouwd om in de huisvestingsbehoefte te voorzien. Dit betekent dat er ook keuzes moeten worden gemaakt.

De grond van het tennispark is privaat eigendom en de gemeente heeft geen grondpositie. Dit maakt ook dat de gemeente geen formele positie heeft bij de grondverkoop of exploitatie van de functie. De eigenaar van het tennispark is net als de meeste andere grondeigenaren in de gemeente vrij om de grond, binnen de grenzen van de bestemming, naar eigen inzicht te gebruiken of te verkopen. De eigenaar van het tennispark kan door de gemeente dan ook niet worden gedwongen het tennispark open te houden of de grond te verkopen aan een "gewenste" partij. De eigenaar heeft reeds in 2018 het voornemen richting gemeente geuit om op deze locatie woningbouw te realiseren. In 2020 heeft de eigenaar laten weten dat het ledenaantal te laag was voor het borgen van een gezonde exploitatie van 13 banen. Hij geeft verder aan dat de banen een investering c.q. opknapbeurt nodig hebben, die niet uit de exploitatie kan worden bekostigd of terugverdiend. Een kleiner tennispark met bijvoorbeeld deels woningbouw leidt niet tot verbetering van de exploitatie, omdat de vaste kosten voor een groot deel gelijk blijven en de opbrengsten dalen. Na onderzoek door de gemeente van de beschikbare tenniscapaciteit in de omgeving is in 2021 geconstateerd dat een beëindiging van de sportbestemming ten gunste van een woonbestemming voorstelbaar is. Op basis van een positieve haalbaarheidsstudie is vervolgens het planproces gestart met als uitkomst het voorstel tot wijziging van het bestemmingsplan dat nu voorligt. Eind 2023 heeft de eigenaar besloten het tennispark volledig te sluiten. Daarmee is een einde gekomen aan de exploitatie van de tennisfunctie op deze locatie.

Het draait hier om een privaat initiatief op private grond, waarbij een besluit van de gemeenteraad nodig is om de bestemmingswijziging en hiermee de daadwerkelijke realisatie van de woningbouw mogelijk te maken. De discussie spitst zich nu vooral toe op het al dan niet wijzigen van het bestemmingsplan. Uiteindelijk is dit besluit niet aan mij, maar aan de gemeenteraad. Wel merk ik op dat het niet wijzigen van het bestemmingsplan weliswaar borgt dat de sportbestemming behouden blijft en niet wijzigt naar wonen, maar dat dit niet direct betekent dat het tennispark weer wordt geopend door de eigenaar.

Met de gemaakte keuze in 2021 dat het als voorstelbaar wordt gezien de bestemming te wijzigen is ook een proces met kaders in gang gezet. Zo is aan de ontwikkelde partij toegezegd dat de gemeente voornemens is medewerking aan de bestemmingswijziging te verlenen op het moment dat er een positieve haalbaarheidsstudie ligt, gebaseerd op gemeentelijk beleid en de Nota van Uitgangspunten, maar dat dit te allen tijde onder voorbehoud van een besluit door de raad is. Deze lijn wordt met het voorstel tot wijziging van het bestemmingsplan aan de gemeenteraad voortgezet. Met betrekking tot een vervangende locatie heeft mijn collega, wethouder Achbar, onderzoek gedaan naar een alternatieve locatie. Hierover heeft hij ook een brief (23bb003423) aan de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte gestuurd. De uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek is dat de alternatieve locatie weinig kansrijk wordt geacht en dat verder haalbaarheidsonderzoek naar die locatie niet zinvol is. Een van de redenen voor die uitkomst was dat TCO niet enthousiast was over de huidige indeling van het sportcomplex en de kosten die gemoeid gaan met een dergelijke ontwikkeling en die zij moeten dragen. Daarnaast heeft het feit dat er op zijn vroegst pas vanaf 2026 fysieke werkzaamheden kunnen plaatsvinden ook een negatief effect op het enthousiasme van TCO voor deze locatie. Vervolgonderzoek naar deze locatie heeft dan ook alleen zin als er een geïnteresseerde is.

Er wordt in uw brief en andere communicatie-uitingen vaak gesproken over een investeerder. De gemeente heeft van de partij, die hoogstwaarschijnlijk bedoeld wordt, ook correspondentie ontvangen. De situatie is echter dat deze partij, voor zover bij de gemeente bekend, niet kan beschikken over de grond van het tennispark. Dit maakt de plannen eigenlijk fictief aangezien deze zonder beschikking te hebben over de locatie niet uitgevoerd kunnen worden. Enkel in het geval het eigendom en de plannen in één hand komen is het mogelijk om deze ook echt te beoordelen. Dit lijkt echter niet opportuun omdat de parkeigenaar de grond inmiddels heeft verkocht aan de betrokken projectontwikkelaar.

De gemeente is begaan met het voorzieningenniveau van Overschie. Om deze reden is de gemeente ook druk bezig met plannen daaromtrent. Zo wordt gewerkt aan de plannen voor Starrenburg-Kouwenhoek waarbij de ambitie is om het bestaande centrum van Overschie te versterken met voorzieningen, waaronder sportvoorzieningen. Dit is niet volledig vergelijkbaar met het tennispark, maar biedt wel kansen tot sport, recreatie, ontmoeting en sociale cohesie. Daarnaast zijn er tal van andere investeringen in voorzieningen in Overschie die recent plaats hebben gevonden of binnenkort zullen plaatsvinden. Zo is er geïnvesteerd in het sportcomplex Taludweg met een kunstgrasveld en renovatie van het clubgebouw, in wielerbaan Ahoy aan de Landscheiding, in het Bikepark Rotterdam nabij de Overschiese Kleiweg en in de vernieuwde Albert Schweitzerschool. Verder komt er een nieuw gebouw voor de Daltonschool en worden er flexibele jongerenhubs gerealiseerd.

Dan het capaciteitsonderzoek, de gemeente heeft in haar capaciteitsonderzoek meerdere keren, ook na het meetmoment van de KNLTB op 22 februari 2022, de capaciteit onderzocht en geüpdatet. De uitkomsten van de gemeente zijn dan ook niet van één specifiek meetmoment. Uit die metingen blijkt dat er op andere parken voldoende capaciteit is om te tennissen. Wij hebben begrepen dat de meeste leden van het tennispark inmiddels een andere locatie hebben gevonden en dat ongeveer de helft van de leden niet in Overschie woonachtig was. Het is begrijpelijk dat er weerstand bestaat tegen het moeten overstappen naar een ander park, maar gelukkig kunnen mensen wel blijven tennissen en bouwen ze op de nieuwe locatie hopelijk ook weer nieuwe en waardevolle contacten en relaties op.

Voor wat betreft de woningbouw, meer specifiek over het appartementenblok. Dit blok is in de plannen opgenomen om het mogelijk te maken 30% middensegment-woningen, conform beleid, op te nemen in de plannen. Aan woningen in dit segment bestaat grote vraag in Rotterdam en ook in Overschie. Het terugbrengen van het appartementenblok naar vier lagen zou betekenen dat er minder middensegment woningen worden gerealiseerd en die doelgroep minder wordt bediend. Omdat er aan de andere zijde van de brug al twee woontorens staan die aanzienlijk hoger zijn is het vanuit stedenbouwkundig opzicht bovendien gewenst om aan deze zijde ook een hoogteaccent te realiseren.

Ik zal de projectontwikkelaar verzoeken onderzoek te doen naar de bunker en de eventuele gevolgen daarvan voor de plannen. De projectontwikkelaar is volledig verantwoordelijk voor de realisatie van de plannen en de daarbij behorende financiën. Daarbij moet hij ervoor zorgen dat de plannen voldoen aan alle geldende wet- en regelgeving en veiligheidseisen.

Voor het plan is parkeerbehoefte berekend conform het daarvoor geldende beleid van de gemeente. De ontwikkelaar heeft conform dit beleid voldoende plekken in het plan opgenomen. Daarbij zijn in het plan ook 7 bezoekersplaatsen toegevoegd en komen er in de Torenlaan/2e Hogebanweg 11 parkeerplaatsen terug. Op basis van het beleid en de berekeningen zouden dit er voldoende moeten zijn om zowel aan de parkeereisen als parkeerdruk te voldoen. Er is voorlopig gekozen om de entree van het gebied in te richten met dwarsparkeren. Dit borgt dat de rijweg aan de eisen kan voldoen en breder wordt dan de huidige situatie. Zo ontstaat betere toegang tot het gebied en kunnen auto's elkaar gemakkelijker passeren. Daarbij kan er met deze aanpassing een betere aftakking voor fietsverkeer Overschie in gemaakt worden. De verwachting is dat hierdoor de druk van fietsverkeer richting de Delfshavenseweg afneemt, wat een uitdrukkelijke wens was van de bewoners daar. Het betekent wel dat er iets minder parkeerplaatsen terugkomen dan er in de huidige situatie zijn. Het realiseren van nog meer parkeerplaatsen zou ten koste gaan van de goede inrichting van de buitenruimte.

De bodem van het tennispark is verontreinigd. De projectontwikkelaar dient dit op te lossen binnen de uitvoering van het plan en zich daarbij te houden aan alle geldende wet- en regelgeving. De projectontwikkelaar is voornemens om te werken met een zogeheten leeflaag, waarbij een laag schone grond over de verontreiniging wordt aangebracht.

Ook de gemeente streeft naar een mooi en leefbaar Overschie. Met de gedane investeringen in het voorzieningenniveau en de inzet op Starrenburg Kouwenhoek hopen wij hier ook een positieve bijdrage aan te leveren. Wij begrijpen dat de voorliggende bestemmingswijziging bij sommigen gevoelig ligt en dat de wens tot behoud van tennis bij hen sterk is. Aan de andere kant waren op de informatieavond ook de nodige geïnteresseerden in de nieuwbouw aanwezig.

Alles overwegend zie ik op dit moment geen ander proces voor mij dan traject tot wijziging van de bestemming te vervolgen en het voorstel tot wijziging van het bestemmingsplan aan de gemeenteraad voor te leggen.

Met vriendelijke groet,

Drs. C.M. Zeegers MA
Wethouder Klimaat, Bouwen, Wonen