

Locatieonderzoek Kanaalweg

BIJLAGEN

- A. Analysedeel Kanaalweg, 17 maart 2020
- B. Vertrouwelijk advies Wijkraad Blijdorp, 21 september 2020
- C. Brief 4 gebruikers Kanaalweg aan College, 24 september 2020
- D. Overzicht 4 individuele standpunten gebruikers, 29 sept 2020
- E. Onderzoek Stadscamping Rotterdam, 1 oktober 2019
- F. Hydrologisch onderzoek Kanaalweg, 17 februari 2020

Het variantendeel Kanaalweg, 25 november 2020 is een
separaat document



A. Analysedeel Kanaalweg, 17 maart 2020

Locatieonderzoek Kanaalweg

Analysedeel

17 maart 2020



Inhoudsopgave

Het Analysedeel:

- H1. Aanpak van het onderzoek
- H2. Huidige situatie
- H3. Gebruikersbelangen en -wensen
- H4. Beleidskaders
 - Samenvatting (van H2 t/m 4)
- H5. Beoordelingscriteria

NB: Onder voorbehoud van wijzigingen van met name de beoordelingscriteria tijdens de fase van het opstellen van het Scenariodeel.

Het Scenariodeel (NOG OP TE STELLEN; voorlopige titels):

- H6. Ruimtelijke scenario's en analyse
- H7. Ruimtelijke varianten en fasering
- H8. Beoordeling en selectie van de varianten o.b.v. criteria
- H8. Uitplaatsingsstrategie (incl evt. aanpassing contracttermijnen)
- H9. Haalbaarheid van de varianten

1. Aanpak van het onderzoek

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor dit locatie onderzoek is de gebiedsconferentie in Noord, waarbij De Stadscamping, voetbalvereniging Steeds Hooger, manege Schanswijk en scouting Brownseagroep '66 een oproep aan de gemeente Rotterdam richtten. Zij huren namelijk ieder een deel van het gemeentelijke terrein aan de Kanaalweg. Alle gebruikers hebben al lange tijd wensen met betrekking tot vernieuwing of uitbreiding van het gebruik. Wethouder Sport, Sven de Langen heeft in deze gebiedsconferentie toegezegd een Locatieonderzoek te doen naar de haalbaarheid en wenselijkheid van de oproep van deze 4 gebruikers, met daarbij de kanttekening dat het ook kan betekenen dat een of meer gebruikers niet tevreden zijn met het voorstel.

1.2 De Opgave



Kaartje Projectgebied Kanaalweg

S = scouting, M = Manege, V = voetbalvereniging C = Camping

De vier partijen hebben behoefte aan duidelijkheid op korte en lange termijn. Ze willen investeren of uitbreiden en willen weten hoe lang zij kunnen blijven, en eventuele investeringen doen die binnen die termijn zijn terug te verdienen. De inzet is dat het Locatieonderzoek Kanaalweg zoveel mogelijk duidelijkheid biedt over:

- de korte termijn (2020 tot circa 2030);
- en de lange termijn (na circa 2030).

Het Kernteam Kanaalweg van de gemeente voert het Locatieonderzoek uit en legt dit voor aan het college van burgemeester en wethouders. Het gemeentelijk Kernteam heeft de belangen en wensen van de vier gebruikers ontvangen. Het Kernteam onderzoekt de mogelijkheden om de wensen te realiseren en beoordeelt de haalbaarheid en wenselijkheid ervan.

Planologische studie Van Nelleknoop

Tegelijkertijd is de Kanaalweg onderdeel van de Van Nelleknoop: een groter gebied dat in de Strategische Verkenning Verstedelijking (vastgesteld door het college) is aangewezen als mogelijke verdichtings/woningbouwlocatie. Eind 2019 start vanuit de gemeente een planologische verkenning naar de mogelijkheden voor verdichting/ woningbouw in dit gebied. Uitkomsten van deze studie zijn bepalend voor het toekomstperspectief van de functies aan de Kanaalweg.

Vanuit dit project is het slim om zo goed mogelijk voor te sorteren op het feit dat de Van Nelleknoop mogelijk drastisch gaat veranderen. Indien de Van Nelleknoop gaat verdichten en een OV-station krijgt, hoe passen de gebruikers van de Kanaalweg dan in die ontwikkeling? Welke waarde voegen zij toe aan het gebied? Hoe kunnen zij mee in de trend van intensivering en inclusiviteit? Welke scenario's spelen in op die toekomstige ontwikkelingen?



Kaart Projectgebied Van Nelle knoop

Beoogd eindresultaat

Wethouder Sven de Langen heeft als bestuurlijk opdrachtgever van het Locatieonderzoek Kanaalweg in de commissie ZOCS van 18 september 2019 aangegeven dat de gemeente met (een besluit over) het Locatieonderzoek duidelijkheid wil geven over de toekomst van de Kanaalweg en dat kan betekenen dat niet alle gebruikers tevreden zijn met het collegebesluit. Daarnaast zal dit een besluit op hoofdlijnen zijn, dat een nadere uitwerking nodig heeft met bijvoorbeeld een Opheffingsplan, een Verplaatsingsplan of een Fusieplan.

In het 2^e deel van dit rapport worden op basis van de Analyse een aantal ruimtelijke scenario's opgesteld en afgewogen. Alleen voor de te selecteren scenario's wordt aandacht gegeven aan de verkeersontsluiting voor autoverkeer, fietsers en voetgangers. Ook is aandacht gewenst voor bijvoorbeeld een recreatieve wandelroute of een (trim)route voor hardlopers.

Daarnaast wordt in de vervolgfase aandacht gegeven aan de parkeervoorzieningen. Als er sprake is van functie-uitbreiding zijn er bijvoorbeeld ook voldoende parkeerplaatsen nodig, die wellicht gecombineerd beschikbaar zijn voor andere functies.

1.2 Samenwerking

Om de belangen van alle partijen zo goed mogelijk te kunnen afwegen, willen we samen heldere afspraken maken over wat we van elkaar verwachten. Dat is onder meer nodig om het proces voorspoedig te laten verlopen en de planning te halen.

Dat betekent onder meer het volgende:

- Het gemeentelijk Kernteam legt de afspraken die we maken vast en voert het Locatieonderzoek uit;

- Het gezamenlijk Projectteam, waar gemeente en gebruikers samenwerken, bespreekt de inhoudelijke voorstellen. Reacties van de vier gebruikers worden - indien mogelijk - verwerkt in de uitwerking van het Locatieonderzoek;
- Het college van burgemeester en wethouders neemt uiteindelijk een besluit over het Locatieonderzoek.

In de samenwerking is sprake van:

- Constructieve samenwerking tussen gemeente en gebruikers op basis van transparantie en vertrouwen;
- Heldere afspraken die we kort vastleggen;
- Betrokkenheid van gemeente en gebruikers bij dit Locatieonderzoek.

1.3 Afspraken

Drie gebruikers (Steeds Hooger, manege Schanswijk en scouting Brownseagroep '66) vertegenwoordigen hun leden in het gezamenlijke Projectteam. Dat betekent dat zij de communicatie richting hun leden organiseren. Besluitvorming van Steeds Hooger vereist goedkeuring door de ALV met een aanzegtijd van 2 maanden. De Stadscamping neemt ook deel in het gezamenlijke Projectteam, maar heeft geen leden die moeten worden geraadpleegd. De gemeente kan hen in de communicatie ondersteunen in de vorm van bijdragen in tekst en beelden.

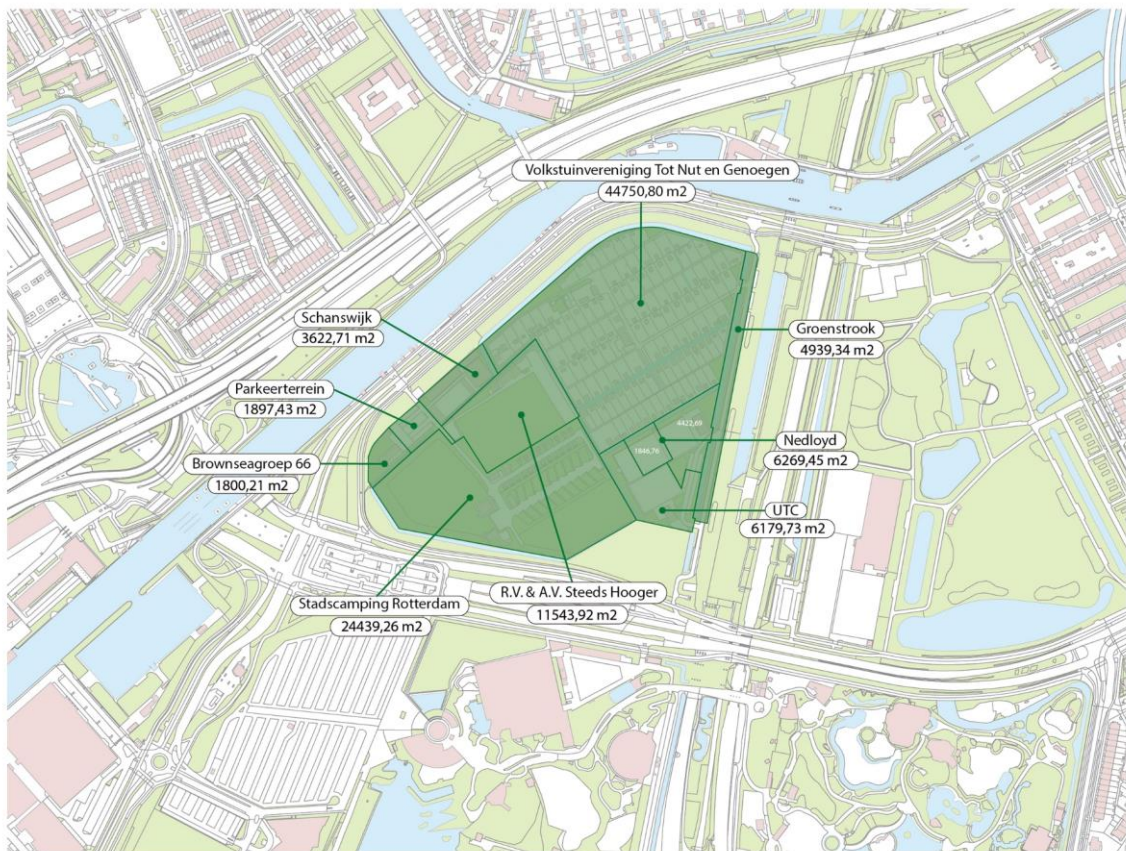
De gemeente houdt gebruikers op de hoogte van de voortgang van het traject, dat doen we onder meer door bijeenkomsten met de gebruikers te organiseren. Projectmanager Maarten de Gaaij is aanspreekpunt binnen de gemeente. Otto Zwetsloot is wijkmanager Blijdorp; hij onderhoudt de contacten met de Wijkraad Blijdorp.

Op de pagina www.rotterdam.nl/kanaalweg publiceert de gemeente relevante en openbare informatie over het Locatieonderzoek Kanaalweg.

Om het proces voorspoedig te doorlopen is het belangrijk dat de vier gebruikers binnen 2 weken reageren op voorstellen van de gemeente.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Locatie



SO Vastgoed is eigenaar verhuurder van de percelen aan de Kanaalweg. 4 verhuringen:

Adres	Huurder	Aantal m2	Percentage locatie
Kanaalweg 84	Stadscamping	Ca. 29.700 m2	61%
Kanaalweg 84	Voetbal Steeds Hooger	Ca. 11.400 m2	24%
Kanaalweg 90	Scouting Brownseagroep 66	Ca. 1.800 m2	4%
Kanaalweg 80-82	Manege Schanswijk	Ca. 3.400 m2	7%
Parkeerterrein		Ca. 1.900 m2	4%
TOTAAL		Ca. 48.200m2	100%

Het parkeerterrein is eigendom van de gemeente en is momenteel niet verhuurd, alle gebruikers en hun bezoekers mogen hiervan gebruik maken.

Verhuring buiten de scope van dit onderzoek:

Daltonlaan 5: Volkstuinvereniging Tot Nut en Genoegen

Daltonlaan 23: Tenniscomplex Nedlloyd en NS

Daltonlaan 35: Tenniscomplex Unilever

Het ruimtebeslag van het volkstuincomplex tot Nut en Genoegen wordt wel meegenomen in het project Van Nelle Knoop. Binnen de locatie Kanaalweg biedt dit complex bij inkrimping of opheffing wellicht “schuifruimte” voor één van de 4 gebruikers van de Kanaalweg. Ook de lichtgroen gekleurde driehoek met tijdelijke grondopslag is beschikbaar als schuifruimte.

2.2 Gebruikers

2.2.1 Stadscamping Rotterdam

Functie

- *Wat is het & voor wie/ doelstelling*

De camping is een unieke voorziening voor de stad. Bij meer beschikbare ruimte zou, in overleg met de campingeigenaar, de stadscamping in potentie ook gebruikt kunnen worden als stedelijke evenementenlocatie. Op dit moment is het geen visitekaartje van Rotterdam. Vanwege het kortlopende grondcontract kan de eigenaar moeilijk investeren; daardoor is de uitstraling matig, het onderhoud is deels achterstallig en de voorzieningen zijn gedateerd. Forse investeringen zijn nodig om een hogere kwaliteit te bieden.

- *Typering*

Het bezoekmotief van bezoekers aan de stadscamping wijkt sterk af van de “normale” camping, waar men juist de drukte ontvlucht. Dit soort campings biedt dan ook geen alternatief voor de stadscamping.

- *Sinds wanneer*

Stadscamping Rotterdam bestaat sinds 1956.

Organisatie

- *Stichting, vereniging of bv*

De stadscamping is een lokale ondernemer in Rotterdam. De stadscamping staat ingeschreven als hoofdvestiging Kanaalweg 84, 3041JE, Rotterdam.

- *Werkgelegenheid*

Daarnaast biedt de stadscamping werkgelegenheid (geschat wordt 5-7 fte). De camping biedt stageplaatsen aan voor jongeren met een recreatieopleiding en werkt met zorgleerlingen die extra aandacht en een meer beschermde omgeving nodig hebben.

- *Bijzonderheden: bijv familiebedrijf, tegen pensioengerechtigde leeftijd, e.d.*

De Stadscamping is een familiebedrijf, waarbij de eigenaar op het terrein woont. Ze huren alleen de grond van de gemeente.

. Grond heeft dubbelbestemming recreatie en archeologie.

De campingondernemer heeft aangegeven door te willen gaan met de stadscamping, maar dan moeten de omstandigheden (met name grondcontract) gunstig zijn om te kunnen investeren zodat hij er een rendabel bedrijf van kan maken.

Gebruikers

- *Bezoekersaantallen*

Het jaarlijks aantal overnachtingen bedroeg in 2018 circa 30.000. Het stijgt ieder jaar. Vijf jaar geleden was het aantal overnachtingen nog de helft van nu. Oorzaken zijn de groeiende aantrekkingskracht van Rotterdam, de groei van het aantal city trips en de groei van het campergebruik.

- *Typering gebruikers*

In de meeste gevallen komt de campingbezoeker voor een city trip. Naast campers (hoewel een groeimarkt), komen bezoekers ook met het O.V. Daarnaast biedt de camping ruimte aan groepen

die voor een sportevenement of festival komen (scholieren, organisatoren) en als uitvalbasis voor circussen.

- *Verzorgingsgebied*

De Stadscamping bedient zowel bezoekers uit Nederland als uit het buitenland (en biedt soms tijdelijk ruimte aan studenten, woonwagens en caravans van circussen en evenementen). Herkomstcijfers van de campinggasten zijn via CBS voorhanden. Alleen van de Rotterdamse hotelgasten weten we dat ongeveer de helft afkomstig is uit het buitenland.

De gasten van de stadscamping zijn vrijwel alleen stadsbezoekers en -gebruikers. Voor de doelgroep van de stadscamping zijn daarom goede bereikbaarheid en nabijheid van het centrum belangrijke locatievoorwaarden.

Ruimtegebruik

- *Totaal ruimtebeslag*

De oppervlakte is ca 30.165 m2. Het is centraal gelegen, nabij het centrum en nabij snelwegen en O.V., wat een belangrijke randvoorwaarde is voor een stadscamping.

- *Buitenruimten/ Opstallen + gebruik*

Ondergrond, opstallen als voorzieningen (zoals sanitair/riolering en vooral de capaciteit van het elektriciteitsnet) moeten een upgrade krijgen. Ook moet er nodig wat gebeuren aan de entree, waarbij kansen liggen voor een Rotterdamse uitstraling. De investering in een betere internet en televisie infrastructuur is reeds gedaan, waardoor binnenkort de Wifi en coax aansluitingen verbeteren.

- *Gebruik in de tijd (week/weekend, dag/avond, hoogseizoen/naseizoen)*

De camping is het hele kalenderjaar open. Uitgaand van 250 plaatsen, een gemiddelde van 1,6 persoon per tent en een jaarrond opening is de gemiddelde bezettingsgraad dus 21 procent. De bezetting is, zoals bij de meeste campings, ongelijk over het jaar verdeeld. In de zomerperiode zijn er uitschieters naar 100 procent bezetting, met name tijdens evenementen. Zo waren er met North Sea Jazz 2019 522 gasten, en stonden overal tenten en caravans. Met dit aantal is de maximumbezetting bereikt. De winterbezetting is laag. Herfst en voorjaar zitten er tussenin. Volgens cijfers van de stadscamping werd in 2018 58% van de overnachtingen in het derde kwartaal gerealiseerd en zo'n 30% van de overnachtingen in het tweede kwartaal.

- *Vervoerswijze gebruikers/ gebruik parkeerterrein*

De gasten komen uit binnen en buitenland en bestaan vrijwel alleen uitsluitend uit stadsbezoekers en -gebruikers. Ze komen naar Rotterdam voor een city trip, voor een evenement en soms ook voor bezoek aan familie en vrienden die in de stad wonen (of verblijven: ziekenhuis) maar hun gasten niet thuis kunnen accommoderen. De verblijfsduur is over het algemeen 2 tot 3 dagen. Men komt met auto/camper, trein, vliegtuig – bus (33), metro – lopend.

Huurcontractafspraken

SO VG verhuring grond rechtstreeks aan de Stadscamping. De opstallen zijn particulier eigendom van de Stadscamping. De huur was aangegaan voor een periode van 9 jaar, ingaande van 1 januari 1999 tot en met 31 december 2008. De overeenkomst wordt stilzwijgend verlengd

met telkens 1 jaar. Opzegtermijn tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van tenminste 12 maanden. De gemeente heeft bij eventuele opheffing op deze locatie geen herhuisvestingsplicht.

2.2.2 Scouting Brownseagroep '66

Functie

- Wat is het & voor wie/ doelstelling

Scoutinggroep Brownseagroep '66 is een open, maatschappelijk betrokken jeugd- en jongerenorganisatie, die door middel van het Scoutingprogramma een plezierige en uitdagende vrijetijdsbesteding biedt. Het Scoutingprogramma is geïnspireerd op het buitenleven en levert een bijdrage aan de vorming van de persoonlijkheid. Hierdoor leren scouts met respect voor zichzelf en hun omgeving de eigen grenzen te verkennen en verantwoordelijkheid te nemen voor zichzelf, elkaar en de wereld om hen heen.

- Typering

Deze groep behoort tot de landscouts. De scouting collecteert jaarlijks voor Jantje Beton (Oranje Fonds), de Grote Clubactie en doet mee aan NL-Doet. Daarnaast organiseren ze in samenwerking met de ondernemers in de omgeving een Halloweenocht in de wijk Blijdorp. Hier doen zowel leden als kinderen uit de wijk aan mee. De Open Dag combineren ze met de Hippiemarkt waarmee ze zich in de wijk laten zien én de aantrekkingskracht voor de markt vergroten door het bieden van kinderactiviteiten. Ook organiseren ze de Natuurwerkdag (1e zaterdag van november), helpen de stadscamping met het bijhouden van de bossage rond hun terrein.

- Sinds wanneer

Opgericht in 1966. Sinds 2000 hier gevestigd met meerdere clubgebouwen na een fusie. In 1986 tijdelijk verhuisd naar de Daltonlaan en in 2000 teruggekeerd. .



Organisatie

- Stichting, vereniging of bv

Het is een vereniging. Hiernaast is er een beheersstichting voor beheer van clubgebouw en materialen etc.

- Werkgelegenheid

De scouting maakt gebruik van vrijwilligers.

- Bijzonderheden: bijv familiebedrijf, tegen pensioengerechtigde leeftijd, e.d.

Geen bijzonderheden.

Gebruikers

- Ledenaantallen of bezoekersaantallen

Brownseagroep '66 heeft 122 leden per heden eind feb. 2020, met 31 actieve vrijwilligers (data: Scouts Online dd 27-2-2020) en valt binnen Regio Rond de Rotte.

- Wachtlijst

Er zijn geen wachtlijsten. Wel capaciteitsgrenzen per speltak.

- *Typering gebruikers*

De Scoutinggroep is opgebouwd uit verschillende leeftijdsgroepen, ook wel speltakken genoemd. Zo kent de groep bevers, welpen, scouts, explorers, roverscouts, archibaldstam en plusscouts. Iedere speltak kent een leidingteam waarvan een persoon teamleider en aanspreekpunt is. Alle leiding vormt samen de groepsraad die wordt geleid door een groepsbestuur. Het groepsbestuur bestaat uit verschillende vrijwilligers en draagt (samen met de groepsraad) zorg voor de zaken die specifiek betrekking hebben op het draaien van de speltakken en de organisatie van de grotere (gezamenlijke) activiteiten. Daarnaast heeft de groep een beheerstichting. Het bestuur van deze stichting draagt zorg voor het financiële beleid binnen de vereniging. Naast de financiële kant houdt het stichtingsbestuur zich bezig met het beheer van de accommodatie en de materialen.

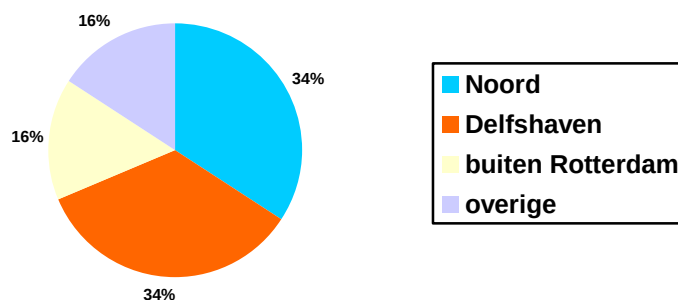
- *Verzorgingsgebied*

Een derde van de leden komt uit gebied Noord en een derde komt uit Delfshaven. 36 van de 120 leden komen uit Rotterdam Noord

44 van 120 leden komen uit Rotterdam Delfshaven

17 van 120 leden komen van buiten Rotterdam

(data: Scouts Online dd 27-2-2020)



Ruimtegebruik

- *Totaal ruimtebeslag*

De oppervlakte van de scouting is 1.800 m²

- *Buitenruimten/ Opstallen + gebruik*

De scoutingvereniging bezit een houten clubhuis. Voor kleinschalige vergaderingen, feestjes en andere activiteiten wordt het clubhuis verhuurd. Doordeweeks wordt het gebouw gemiddeld 2 tot 3 dagdelen gebruikt voor overleggen en besprekingen. Overnachten is vooralsnog niet mogelijk. Het clubhuis heeft 2 grote lokalen met tafels en stoelen. Er zijn 3 toiletten (geen douche) en er is een goed uitgeruste keuken, met 5 pits fornuis, 2 koelkasten, pannen, borden en bestek etc. Het clubhuis staat op een afgesloten terrein met groot grasveld voor de deur. Er is eventueel nog een tweede (kleiner) gebouw met eigen kleine keuken. De gebouwen worden verwarmd door Cv-installatie met grote blowers. Er is ook WIFI aanwezig.

- *Gebruik in de tijd (week/weekend, dag/avond, hoogseizoen/naseizoen)*

Buiten de zomervakantie en één of twee weekenden rond Kerst, zijn er elke zaterdag opkomsten in en rond het clubhuis. De bijeenkomsten kunnen worden onderverdeeld in normale en bijzondere. Met normale bijeenkomsten wordt bedoeld dat de leden van de eigen speltak met elkaar een programma hebben op vaste tijden. Hierbij maken ze gebruik van de door Scouting Nederland aangegeven acht activiteitengebieden toegespitst per leeftijdsgroep. Zo is het programma bij jongere speltakken iets meer gericht op "Sport en Spel" en de oudere groepen meer op "Uitdagende Scoutingtechnieken". Iedere leeftijdsgroep heeft hierbij zijn eigen thema en beleving, ze werken door alle onderdelen veel met vaardigheidsinsignes (badges) en volgen tevens een doorlopende leerlijn. De Brownseagroep organiseert activiteiten voor leden van 5 tot 99 jaar oud. Bijzondere bijeenkomsten zijn programma's met de hele groep of met onderdelen van andere groepen uit de regio Rond de Rotte. Ook hebben de meeste onderdelen een zomerkamp.

- *Vervoerswijze gebruikers/ gebruik parkeerterrein*

Per fiets, scooter, lopend, openbaar vervoer en per auto.

Huurcontractafspraken

Afdeling Vastgoed heeft een rechtstreekse huurovereenkomst grond (jeugdterrein) met de scouting. De looptijd is tot en met 31 december 2023, daarna een stilzwijgende verlenging van telkens één jaar. De scouting valt onder de zogenaamde compensatieportefeuille met afdeling Sport & Cultuur (SenC). Dit betekent dat SenC compensatie verleent op de huur. Het verschil (compensatie) betaalt SenC aan Vastgoed. Opzegtermijn is tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van tenminste 6 maanden.

2.2.3 Voetbalvereniging Steeds Hooger

Functie

- *Wat is het & voor wie/ doelstelling*

Steeds Hooger is een voetbalvereniging in gebied Noord. Men biedt gelegenheid tot het spelen van voetbal inclusief trainingen aan haar leden. Het betreft hier zowel senioren als jeugd. Voor de laatste groep is men pas sinds enkele jaren actief. Dit bouwt men van onderaf op, waardoor jeugd tussen 12 en 18 jaar vooralsnog ontbreekt.

- *Typering*

Steeds Hooger omschrijft zichzelf als een wijkgerichte vereniging, waar plezier belangrijker is dan prestatie:

"Steeds Hooger staat voor traditie. Bij ons draait het om pure voetbalnostalgie; om onze roemruchte geschiedenis, om onze zwart-witte-strepen, om onze prachtige accommodatie, om voetbal zoals voetbal bedoeld is, om de 3e helft in ons eigen voetbalcafé, om saamhorigheid maar bovenal om onze nuchtere en Rotterdamse kijk op het spelletje, vol zelfspot. Wij voetballen om samen te zijn, samen te lachen, om een beetje te ontspannen en lekker fit te blijven. Winnen doen wij vooral buiten het veld, want even tussen u en ons: eigenlijk kunnen we er niet zoveel van. Wij doen het anders, wij zijn een club met ballen!"

- *Sinds wanneer*

Steeds Hooger is opgericht in 1907. Na diverse omzwervingen door de stad, is men in de jaren '60 terecht gekomen op haar huidige accommodatie in Blijdorp.

Organisatie

- *Stichting, vereniging of bv*

Het betreft een vereniging.

- *Werkgelegenheid*

Steeds Hooger maakt, zoals het merendeel van de verenigingen, hoofdzakelijk gebruik van vrijwilligers. Een uitzondering hierop zal waarschijnlijk worden gevormd door de trainer(s) van de seniorenselectie.

- *Bijzonderheden: bijv familiebedrijf, tegen pensioengerechte leeftijd, e.d.*

In november 2017 heeft de gemeenteraad een motie onder de naam 'Steeds Hooger toch groter' aangenomen waarin zij het college oproept om verdere groei van de vereniging mogelijk te maken en de faciliteiten aan de gebruikerseisen te laten voldoen. Dit naar aanleiding van een keuze van de toenmalig wethouder Sport om niet Steeds Hooger maar rrv Blijdorp de bespeler van het nieuwe complex aan de Noorderbocht te laten worden. Deze keuze volgde op een mislukte fusie poging tussen beide verenigingen.

Gebruikers

- *Ledenaantallen of bezoekersaantallen*

Steeds Hooger heeft 473 leden bij de KNVB ingeschreven, spelende leden. Deze zijn verspreid over 14 seniorenteam (zeven zaterdag, zeven zondag) en 18 jeugdteams. Twee van de seniorenteam betreffen dameselftallen, bij de jeugd is er één meisjesteam. Steeds Hooger beschikt eveneens over een zaalteam die hun wedstrijden niet op locatie afwerkt. Verder zijn er 34 trainingsleden die op maandagavond van 20:00 uur tot 22:00 uur onderling de voetbalsport beoefenen. Steeds Hooger is een School Sport Vereniging waarbinnen 26 kinderen actief zijn en zorg moeten dragen van een doorstroom naar de vereniging Steeds Hooger in het seizoen 2020 – 2021.

- *Wachtlister*

Steeds Hooger laat een continue groei zien in de laatste jaren. Ook voor komend jaar kunnen zij weer enkele extra teams aannemen, maar met het ene veld waar men over beschikt ontbreekt het hen aan ruimte hiervoor.

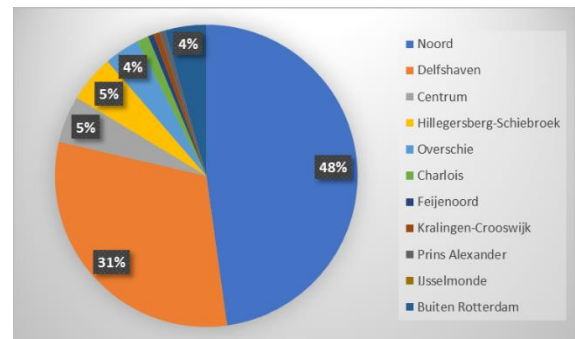
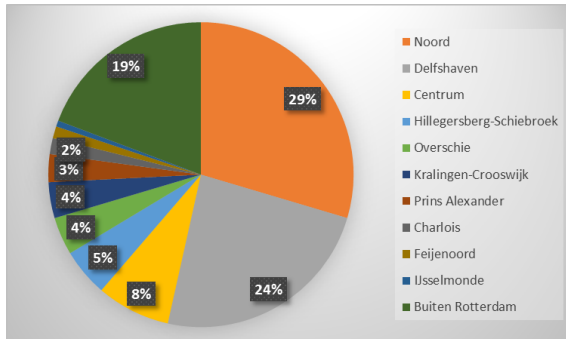
- *Typering gebruikers*

De leden van Steeds Hooger zijn senioren (18+, merendeel jongvolwassen) en jeugd (6 t/m 11 jaar).

- *Verzorgingsgebied*

Op basis van leden vs. postcode informatie uit 2019, kan het verzorgingsgebied van Steeds Hooger als volgt worden samengevat, zie de grafieken hieronder. In de linker grafiek zijn *alle leden* opgenomen en in de rechter grafiek *alleen jeugd*. Meer dan de helft van alle leden is afkomstig uit de gebieden Noord en Delfshaven; bij de jeugd is dit ruim driekwart. Opvallend is

dat bij de categorie 'buiten Rotterdam' plaatsen verspreid uit het gehele land voorkomen; dit zal naar verwachting veelal studenten betreffen die wel in Rotterdam woonachtig zijn.



Ruimtegebruik

- *Totaal ruimtebeslag*

Het door Steeds Hooger gehuurde terrein heeft een ruimtebeslag van ca. 11.400 m²

- *Buitenruimten/ Opstallen + gebruik*

Steeds Hooger beschikt op haar huidige accommodatie over één veld. Dit veld is (sinds 2018) uitgevoerd in kunstgras, waarmee het – in combinatie met de LED-verlichting eromheen - feitelijk onbeperkt speelbaar is. Een deel van de verlichting, dugouts en het scorebord zijn op het terrein van de stadscamping gesitueerd, zodat aan de officiële veldafmetingen inclusief obstakelvrije uitloop kan worden voldaan.

Het clubgebouw bestaat uit diverse (onder)delen. De basis bestaat uit een kantine met bar en keuken, toiletten, een bestuurskamer en een tweetal kleedkamers. Nabij dit hoofdgebouw staan nog twee nieuwe extra kleedkamers in mobiele, porto-cabin uitvoering en enkele stalen zeecontainers die worden gebruikt voor opslag van materiaal.

Bij de aanleg van het kunstgrasveld zijn op het terrein ruim 40 parkeerplaatsen met slagboom gerealiseerd. Daarnaast zijn er op het terrein ook fietsstallingsplaatsen.



- *Gebruik in de tijd (week/weekend, dag/avond, hoogseizoen/naseizoen)*

Het gebruik vindt hoofdzakelijk plaats tussen half augustus en half juni, op maandag t/m donderdagavond en op zaterdag en zondag overdag.

- *Vervoerswijze gebruikers/ gebruik parkeerterrein*

Het merendeel van de gebruikers van Steeds Hooger zal per fiets komen. Maar senioren en ouders van jeugdleden maken ook gebruik van autovervoer. Dit laatste geldt ook voor bezoekende verenigingen op zaterdag en zondag.

Huurcontractafspraken

Steeds Hooger huurt haar veld bij het Sportbedrijf Rotterdam tegen het reguliere jaartarief voor een kunstgrasveld in Rotterdam, dat verre van kostendekkend is. Sportbedrijf Rotterdam ontvangt voor het tekort een compensatie van de gemeente. Het onderhoud aan het veld en de buitenruimte wordt gedaan door het Sportbedrijf. De huurovereenkomst voor het sportcomplex wordt van jaar tot jaar verlengd en loopt van september tot en met augustus. De opzegtermijn is tegen het einde van de huurperiode, zes maanden.

De opstallen, met uitzondering van de porto-cabins zijn in (economisch) eigendom van Steeds Hooger. In geval er in het algemeen belang het gebruik van het terrein wordt opgezegd, dan dient hier een schadeloosstelling voor te worden overeengekomen op basis van een taxatie procedure zoals in de huurovereenkomst voor het complex is beschreven.

2.2.4. Manege Schanswijk

Functie

- *Wat is het & voor wie/ doelstelling*

De particuliere Ruiter en Pony club-V.O.F. & J.B. "Schanswijk" heeft 75 paarden/pony's voor zowel volwassenen als jeugdruiters en verzorgt onderricht in zowel dressuur als springsport. Vanwege de ligging aan de stadsrand, is het paardrijden voor veel mensen uit de stedelijke omgeving mogelijk. Niet alleen vanwege de goede bereikbaarheid en in financieel opzicht laagdrempelig aanbod, maar vooral ook vanwege de vriendelijke en informele sfeer weten steeds meer recreatieve ruiters en paardenliefhebbers de manege goed te vinden.

- *Typering*

De manege vervult naast een commerciële waarde ook een maatschappelijke waarde. Door de vriendelijke en ongedwongen sfeer biedt de manege haar leden een gastvrij onderkomen en een gezellig verenigingsleven. Voor veel ruiters is de manege dan ook meer dan alleen een plek om een uurtje per week te sporten – het is een soort familie. De maatschappelijke meerwaarde zit ook in de verbinding rond de sport: Rotterdammers van diverse culturele achtergronden en allerlei 'rangen en standen' komen hier samen rond hun gedeelde interesse. Naast beweging biedt de paardensport kinderen en jongeren bovendien ervaring in zorgen voor dieren en daarin verantwoordelijkheid nemen: de pony's en paarden moeten voor en na de les goed worden verzorgd.

- *Sinds wanneer*

De manege bestaat sinds 1980, eerst als vereniging en sinds 2008 als V.O.F. De manege is menig keer verhuisd, van de Oude Kleiweg, via de Oudedijkse Schiekade (oude fabriek) en de Noorderbocht (Rijbaan) naar de huidige locatie.



Organisatie

- *Stichting, vereniging of bv*

De manege is een V.O.F., die de opstallen beheert en exploiteert.

- *Werkgelegenheid*

De manege heeft twee medewerkers in loondienst en maakt voor alle overige werkzaamheden gebruik van de inzet van enkele tientallen vrijwilligers. De manege biedt verder stageplaatsen aan studenten dierverzorging.

- *Bijzonderheden: bijv familiebedrijf, tegen pensioengerechte leeftijd, e.d.*

De manege is een familiebedrijf. In de eerste decennia van haar bestaan was het een vereniging, maar er is min of meer noodgedwongen een VOF opgericht om de bouw van de hallen (overdekt rijden) en de stallen te kunnen realiseren. Het lidmaatschap is alleen formeel nodig voor aanmelding aan wedstrijden. Voor het overige heeft de organisatie wel een verenigingscultuur.

Gebruikers

- *Ledenaantallen of bezoekersaantallen*

De manege heeft ongeveer 425 leden. Kinderen kunnen lid worden vanaf 6 jaar. De leden zijn lid van de vereniging en tevens lid van Federatie voor Nederlandse Ruitersportcentrader (FNRS). Ieder lid ontvangt een Ruiterpaspoort, waarin zijn of haar vaardigheden (dressuur, springen, buiten rijden, etc.) worden bijgehouden. Met dit ruiterpaspoort wordt ieder lid ook automatisch lid van de KNHS (Koninklijke Nederlandse Hippische Sportfederatie).

- *Wachtlister*

Er staan ongeveer 150 kinderen op de wachtlister.

- *Typering gebruikers*

Onder de leden zijn veel meisjes en vrouwen, namelijk 98%. Een derde (150) is volwassenen.

- *Verzorgingsgebied*

De leden komen hoofdzakelijk uit de omliggende gebieden. De manege heeft een gunstige aanrijroute en grote aantrekkingskracht vanwege laagdrempeligheid (zowel kosten als sfeer en cultuur). Voor de wijk heeft de manege een maatschappelijke functie doordat zij verschillende activiteiten organiseert, waaronder workshops, knutselmiddagen, Sinterklaas- en Kerstviering, ponykamp, buitenschoolse opvang, rijden voor groepen zoals het Erasmus College.

Ruimtegebruik

- *Totaal ruimtebeslag*

De totale oppervlakte van de manege bedraagt circa 3.600 m2.

- *Buitenruimten/ Opstallen + gebruik*

De manege beschikt over een overdekte binnenbak en een grote overdekte, open buitenbak. Het naastgelegen parkeerterrein wordt voor de paarden en pony's gebruikt om rond te lopen. Plus een weide (gedoogsituatie sinds 40 jaar) aan de Noorderbocht. Daarnaast zijn er 55 boxen, 4 loopstallen, 1 paddock en twee wasplaatsen.

- *Gebruik in de tijd (week/weekend, dag/avond, hoogseizoen/naseizoen)*

De manege is de hele week geopend vanaf 9.00 uur tot maximaal 22.00 uur (maandag t/m vrijdag) en in weekend tot 6 uur, zowel voor de zorg voor de dieren als voor lessen. Het hele jaar door.

- *Vervoerswijze gebruikers/ gebruik parkeerterrein*

De leden komen vooral met de fiets, openbaar vervoer of de auto. De manege huurt tevens een aantal parkeerplekken van Stadsontwikkeling. De parkeerplaats wordt ook gebruikt voor het rijden en rondlopen met de paarden. Dit levert soms gevaarlijke situaties op.

Huurcontractafspraken

Stadsontwikkeling Vastgoed (SO VG) heeft een rechtstreekse verhuring op basis van een grondhuurovereenkomst tegen kostendekkende huur. De looptijd is t/m 31 december 2022, daarna een stilzwijgende verlenging van telkens van 5 jaar. Opzegtermijn is tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van tenminste 12 maanden.

2.2.5 Omliggende functies

Alleen indien scenario's op terrein van tennis en volkstuinen worden voorgesteld is onderstaande informatie relevant.

2.2.5.1 Opslagterrein gemeente

Op de hoek van de Daltonlaan en de Stadhoudersweg is een driehoekig terrein in eigendom van gemeente Rotterdam en in gebruik als tijdelijk opslagterrein voor het project Coolsingel. De oppervlakte van dit terrein is circa 6.000 m2. Nagegaan wordt op korte termijn of dit terrein gereserveerd moet blijven voor tijdelijke gemeentelijke functies of dat dit beschikbaar kan komen voor evt. uitbreiding van een van de 4 gebruikers of eventuele toekomstige functies.

2.2.5.2 Volkstuinvereniging Tot Nut en Genoegen (Daltonlaan 5)

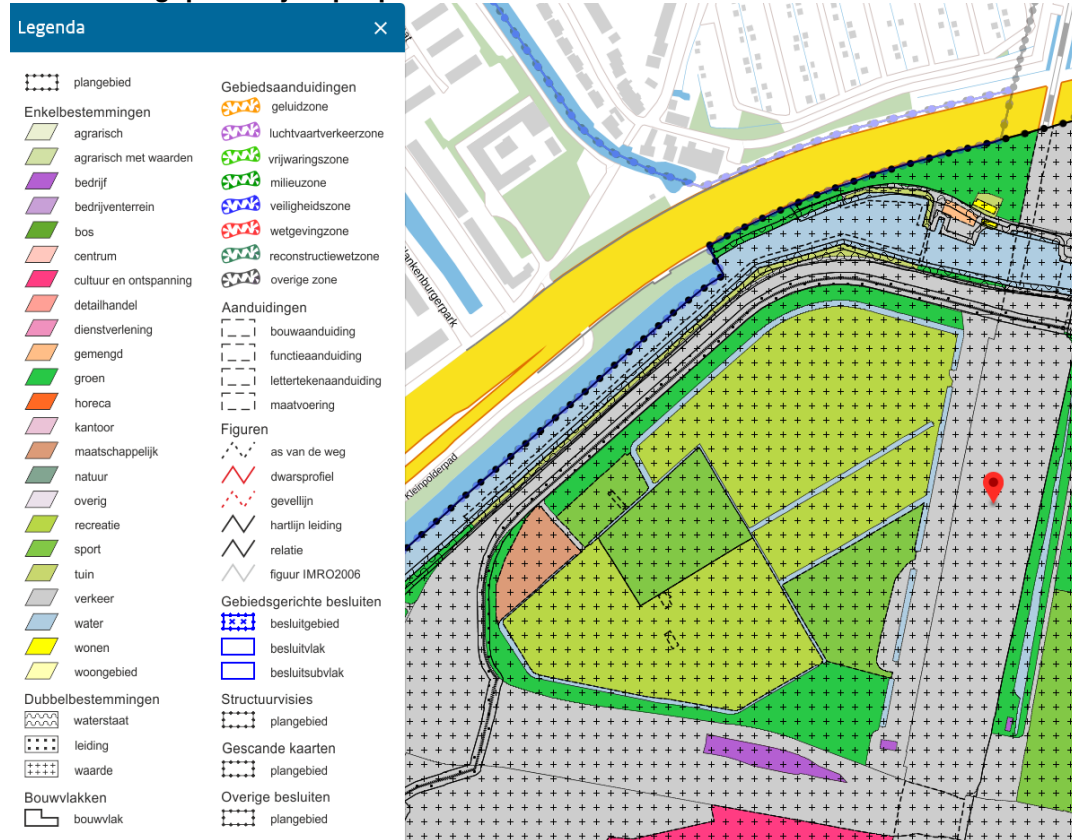
Stadsontwikkeling Vastgoed (SO VG) heeft een collectieve huurovereenkomst met Stichting Volkstuinen in Nederland (SVIN). Deze overeenkomst is voor de duur van vijf jaar (t/m 31 december 2021). Na deze periode wordt de overeenkomst stilzwijgend verlengd met telkens vijf jaar. VG verhuurt dus aan SVIN en SVIN middels onderhuurovereenkomst aan de tuinverenigingen. De tuinverenigingen verhuren vervolgens via lidmaatschap aan de eindgebruikers, de tuinders. Er is sprake van herhuisvestingsplicht en/of schadevergoeding in geval van beëindiging van de huurovereenkomst.



2.2.5.3 Tenniscomplex Nedlloyd en NS en Unilever Tennisclub (Daltonlaan 23 en 35)

Stadsontwikkeling Vastgoed (SO VG) heeft een collectieve huurovereenkomst met het Sportbedrijf Rotterdam B.V. (SBR). In deze huurovereenkomst zijn regelingen getroffen over het gebruik van de gemeentelijke sportaccommodaties. Deze overeenkomst is voor onbepaalde tijd. VG verhuurt aan SBR en SBR vervolgens aan de eindgebruiker, de tennisvereniging, op basis van een gebruiksovereenkomst. De afdeling Sport is de beleidsdienst.

Bestemmingsplan Blijdorpsepolder



Bestemmingsplan Kanaalweg is bestemmingsplan Blijdorpsepolder, vastgesteld op 18/02/2016



Kaart: Projectgebied Kanaalweg met omgeving

3. GEBRUIKERSBELANGEN EN GEBRUIKERSWENSEN

3.1 Gebruikersbelangen

Door een duidelijk inzicht in de belangen van alle gebruikers is het voor de gemeente mogelijk om scenario's te schetsen die daarop aansluiten.

CAMPING

- Behoefte aan een langjarig contract t.b.v. investeringsleningen
- Modernisering voorzieningen en uitstraling (investering campinghouder)
- Meer camperplaatsen
- Geen/beperkte uitbreiding in oppervlakte

MANEGE

- Langjariger contract t.b.v. eigen investeringen (zowel reeds gedane als toekomstige)
- Meer ruimte naast gebouwen van de manege, ten behoeve van het dierenwelzijn (meer uitloopruimte)
- Zekerheid over 2 hectare weidegrond (bijv. Noorderbocht)
- Idealiter: lessen zijn gebaat bij relatief rustige omgeving (geen plotselinge harde geluiden bijvoorbeeld) i.v.m. schrikreacties van de dieren

VOETBAL

- Twee wedstrijdelden aan Kanaalweg (of in de omgeving)
- Modernisering gebouwde voorzieningen
Noodzakelijke toevoegingen staan in Programma van Wensen zoals die op 31-07-2019 bij de gemeente zijn aangeleverd.

SCOUTING

- Clubgebouw delen met andere organisaties die niet op zaterdag actief zijn en ons clubhuis verhuren teneinde meer inkomsten te genereren
- 50% meer gebouwen (extra bouwlaag Kanaalweg) , ook duurzamer en betere faciliteiten en 50% meer grond

3.2 Ruimtelijke en functionele wensen

3.2.1 Stadscamping Rotterdam

De eigenaar van de camping is op zoek naar een langjarig perspectief, koop of eeuwigdurende erfpacht, zodat hij bankleningen kan regelen t.b.v. lange termijn investeringen. De lange termijn zekerheid is belangrijk voor het voortbestaan van dit campingbedrijf.

Uitbreiding van:

- Camperplaatsen: 50 separate verharde, waterdoorlatende camperplaatsen incl. elektra
- Tentvelden: één groot of twee separate velden van ongeveer gelijke grootte en tezamen minstens 2 met ruimte voor sport en spel en/of het plaatsen van grote tenten tijdens evenementen, incl. elektra
- Trekkershutten: 10 eenvoudige 2-persoons trekkershutten en 10 luxere 4-persoons trekkershutten

- Centraal gelegen goed geïsoleerd sanitair gebouw
- Meerdere afsluitbare ruimtes (technische ruimtes, afwasruimte van tenminste 35m², was- en droogruimte van tenminste 35m²)
- Twee kantoren
- Verwarmd horecagebouw met samengestelde inrichting van tenminste 200m²
- Een deels overdekt terras van tenminste 100m²
- Twee ééngezins dienstwoningen met ieder een oppervlakte van 162m²
- Opslaggebouw van 150m²
- De camping wenst, nadat de lange termijn-contracten zeker zijn gesteld, een beperkte uitbreiding van circa 20%; dat wil zeggen circa 5.000 m².

Dit is een commerciële onderneming die alleen de grond huurt. De gewenste voorzieningen vergen een investering van de onderneming, niet van de gemeente.

3.2.2 Scouting Brownseagroep '66

Beide clubgebouwen van de scouting zijn van hout. Graag willen zij deze op termijn vervangen door een duurzamer (stenen) alternatief. Om meer oppervlakte te creëren wordt een extra verdieping op het stenen gebouw overwogen. Op dit moment zijn er geen douches aanwezig. Daar is wel behoefte aan. Daarnaast wil de groep een opslagmogelijkheid en een kampvuurkuil. De alarminstallatie en buitenverlichting willen ze graag uitbreiden.

3.2.3 Voetbalvereniging Steeds Hooger

De voornaamste wens van Steeds Hooger is het beschikken over een tweede speelveld, gelegen op één en hetzelfde complex als waar het andere veld ligt. Vanwege deze extra capaciteit dienen andere faciliteiten (kleedkamers, parkeerplaatsen etc.) aan te sluiten op deze nieuwe situatie. Daarnaast wordt in het programma van wensen een speelplaats en tribune genoemd, worden er wensen ten aanzien van (de uitstraling van) het clubgebouw omschreven en geeft de vereniging aan duurzaamheid belangrijk te vinden.

Op basis van bovenstaande is een verdubbeling van het aantal vierkante meters van het huidige terrein (nu: 11.354 m², toe: 23.000 m² naar eventueel 34.000m²) een uitgangspunt om aan te houden zodat ze invulling kunnen geven de voorgestelde ontwikkelingen rond de van Nelle knoop.

3.2.4 Manege Schanswijk

De groeiambities bestaan niet zozeer in ledenaantal maar wel in terrein (50x50m). Er is nu geen uitlooppunt voor de paarden en pony's en geen ruimte voor een terras of een fijne zitplek. Alles is nu volledig vol gebouwd. Er is dringend behoefte aan onbebouwde ruimte. Ook willen ze uitbreiden van 70 paarden/pony's naar 80. Dit heeft consequenties voor de boxen en paddocks. De wens is ruimte voor 4 of 5 paddocks van 5 x 8 meter.

De weidegang aan de Noorderbocht is nu een gedoogsituatie. De wens is een formele weide op maximaal 1 tot 2 kilometer afstand van de manege.

Tot slot willen ze uitbreiden naar 3 wasplaatsen van 3 x 3 meter en 4 poetsplaatsen van 3 x 3 meter en een mestkuil van 4 x 10 meter.

3.3 Inschatting toekomstbestendigheid

3.3.1 Stadscamping Rotterdam

Toerisme neemt toe in Nederland. In 2018 zagen we in Rotterdam zelfs een groei die hoger lag dan het landelijk gemiddelde. Daarnaast is in Nederland, na een aanvankelijke daling met 4%, ook het aantal campinggasten sinds 2018 weer gegroeid met 10%, naar ruim 4 miljoen. En er is een sterke opmars van campergebruikers en daarmee van hun belangstelling voor de stadscamping Rotterdam. Volgens de Stadscamping Rotterdam is er in de afgelopen vijf jaar een verdubbeling van het aantal gasten gerealiseerd en is dit voor een belangrijk deel toe te schrijven aan de toename van het aantal campers. Landelijke cijfers van het NKC bevestigen deze trend.

De Stadscamping heeft in eerste instantie geen uitbreidingsbehoefte. Maar op termijn is een beperkte uitbreiding gewenst.

3.3.2 Scouting Brownseagroep '66

Op 19 februari 2017 heeft Scouting Nederland onderzoek gedaan naar de status van scoutingverenigingen in Rotterdam. Met als resultaat dat qua ledenaantal de vereniging aangemerkt kan worden als 'florerend' (meer leden dan ooit in hun bestaan). Daarnaast zijn er een aantal verbeter- en knelpunten. De vereniging heeft een aantal van deze knelpunten al aangepakt, zo zijn er meer vrijwilligers met een trainingsdiploma van Scouting Nederland en is het verenigingsbestuur uitgebreid

Huurcontract loopt tot dec 2023 ipv 2020

Explorers is verbeterd door groter aantal begeleiders en geboden betere structuur aan leden.
Aantal kwalificaties is sinds 8-2-2020 fors verhoogd. Zowel met 'algemene' als de verdiepende kwalificaties als EHBO-, kamp/logeer- en teamleiders-kwalificaties.

Bestuur is per 1-1-2020 uitgebreid naar 4 i.p.v. 2 personen

Succesfactoren:

	Spel	2017 gestart met een middagwelpenhorde (2 ^{de} welpenspeltak) Programma bij de Explorers kan beter
	Vrijwilligers	Spelkwaliteit zou kunnen verbeteren.
	Accommodatie & Materiaal	Huurcontract loopt tot 2020. Vraag is of ze er kunnen blijven. Zowel de manege als de voetbalclub willen uitbreiden.
	Bestuur & Organisatie	Bestuur is erg smal hierdoor kunnen een aantal taken niet worden uitgevoerd. Hopen met meer vrijwilligers in kortere tijd meer bestuursleden te krijgen. Door vacatures binnen het bestuur worden de taken onderling verdeeld (methode Blokkendoos)
	Financiën	Contributie is € 16 per maand voor alle speltakken* Geefgratis.nl crowdfunding actie Voorelkaar.nl * 28-10-2019. Vanaf 2020 wordt dat € 200 per jaar (10 maanden * € 20 per maand)

Huurcontract loopt tot dec 2023 ipv 2020

Explorers is verbeterd door groter aantal begeleiders en geboden betere structuur aan leden. Aantal kwalificaties is sinds 8-2-2020 fors verhoogd. Zowel met 'algemene' als de verdiepende kwalificaties als EHBO-, kamp/logeer- en teamleiders-kwalificaties.

Bestuur is per 1-1-2020 uitgebreid naar 4 i.p.v. 2 personen

3.3.3 Voetbalvereniging Steeds Hooger

De voetbalsport is met afstand de grootste veldsport in Nederland, en ook in Rotterdam. Verspreid over de stad zijn er 50 clubs, die samen ruim 20.000 actieve leden hebben. Landelijk gezien is de voetbalsport in ledenaantal stabiel, in Rotterdam is er nog steeds sprake van een lichte groei.

In gebied Noord zijn er twee voetbalverenigingen, rvv Blijdorp en Steeds Hooger. Beide verenigingen hebben een groeispurt doorgemaakt in de achterliggende jaren. Dat geldt ook voor Rotterdam United, dat in Delfshaven is gelegen, op de grens van Noord. Voor rvv Blijdorp (sinds 2011/2012 in ledenaantal verdubbeld tot ca. 800) heeft deze groei geleid tot een verhuizing naar de Noorderbocht, waar men nu drie velden ter beschikking heeft. Volgens afgesproken fasering worden dit 4 velden te weten 2 x kunstgras en 2 x natuurgras. Rotterdam United beschikt op haar complex aan de Essenburgsingel over drie velden, waarvan twee kunstgras.

Ook Steeds Hooger heeft dus een aanzienlijke groei door gemaakt in de afgelopen jaren: van 80 leden in 2011/2012 naar 473 leden nu. Door deze ontwikkeling heeft de club ook aan vitaliteit gewonnen. Er zijn derhalve geen twijfels over de toekomstbestendigheid. Voor Steeds Hooger is het vanuit vitaliteitsoogpunt wenselijk dat men op termijn over minimaal een tweede veld kan gaan beschikken. Deze extra capaciteit geeft hen de gelegenheid om uit te groeien tot een stabiele middelgrote vereniging, met een volwaardige jeugdafdeling (waar men kan starten als pupil en kan doorgroeien via de junioren tot de senioren). De gemeente heeft SH een permanent 2^e veld op een andere locatie (Energieweg) aangeboden. Dit aanbod is door de ALV van SH afgewezen. Het permanente karakter van 2 locaties, de grote afstand tot die locatie en de route naar die locatie is als verkeersonveilig beoordeeld. Door dit aanbod kwam een kernwaarde van Steeds Hooger (verenigen) onder druk te staan en zouden de kosten onevenredig toenemen.

3.3.4 Manege Schanswijk

De organisatie van de manege is een kleinschalige ondernemer. Het is VOF met een verenigingsstructuur. De leden zijn lid van de KNHS-bond, namelijk de Koninklijke Nederlandse Hippische Sportfederatie. De opstallen en dergelijke zijn eigendom van de beheerstichting. Paardrijden is een van de populairste sporten in Nederland. Dat blijkt ook wel bij Manege Schanswijk: er is een wachtlijst van ongeveer 150 kinderen. In aanmerking nemend dat er verder slechts 5 andere maneges zijn in het gebied noordelijk van de Maas in Rotterdam, waarvan binnenkort manege Prinsenmolen gaat stoppen, is te verwachten dat Manege Schanswijk populair zal blijven. De toekomstbestendigheid van Manege Schanswijk wordt verder organisatorisch mede bepaald door de grote betrokkenheid en inzet van vrijwilligers..

4. BELEIDSKADERS

4.0 Beleidsdoelen

Onderstaande gemeentelijke beleidsdoelen zijn voor deze functies van belang:

- Aantrekkelijke uitstraling met goed onderhouden voorzieningen voor leden van scouting en voetbalvereniging en bezoekers van de stadscamping en manege.
- Samenwerking tussen de functies, gericht op interactie, intensiever ruimtegebruik en kostenbesparing.
- Meer klantgericht aanbod van toekomstbestendige, flexibele voorzieningen voor alle soorten Rotterdammers.

4.1 Beleidskaders

4.1.0 Strategische verkenning verstedelijking

Rotterdam groeit snel. Zo willen we tot 2040 50.000 nieuwe woningen realiseren. Maar het gaat niet alleen om woningen alleen; groei vraagt ook om goede scholen, sportvelden, groen, culturele voorzieningen en meer. Ook het aantal banen groeit hard. We benutten deze groei om de stad nog aantrekkelijker te maken. In de recent door het college vrijgegeven 'Strategische Verkenning Verstedelijking' zijn een aantal locaties benoemd waar we studeren op verdere verstedelijking. De Van Nelle knoop is er daar een van. Belangrijk voor de kansen voor verstedelijking op die plek is de ligging aan de 'Oude Lijn' (de spoorlijn van Leiden tot Dordrecht) die op termijn naar metrokwaliteit zou kunnen worden opgewaardeerd. Daarmee ontstaan kansen voor het toevoegen van nieuwe haltes in combinatie met verstedelijking, zoals een station Van Nelle. Dit lijkt ten vroegste opportuun vanaf 2030. Over de vraag of we ook woningbouw willen in de Van Nelle knoop, waar, wanneer dan en wat dit betekent voor andere functies wordt verder gestudeerd in de planologische studie Van Nelle knoop. Ook de wisselwerking met het station en de economische belangen worden hierin meegenomen.

4.2.0 Voorzieningenplan Noord 2020

(Buiten)sportvoorzieningen in het gebied Rotterdam-Noord zijn schaars. Alleen aan de randen van het gebied Blijdorpse Polder en bij de Noorderbocht zijn buitensportfaciliteiten te vinden. De inzet is om deze locaties voor sportactiviteiten te behouden en waar mogelijk een intensivering van het gebruik te faciliteren (bijvoorbeeld door aanleg van kunstgrasvelden).

Het aanbod en de spreiding van ruimte voor buitensport en recreatie is beperkt. In Noord is sprake van een daling van het aandeel schoolgaande kinderen, zo blijkt ook uit de overmaat aan basisschoolcapaciteit. De wens is om in het gebied meer hoogwaardige, laagdrempelige voorzieningen aan te bieden. Het doel is dat het verzorgingsgebied van een voorziening overeenstemt met alle inwoners en gebruikers.

4.2.1 Visie Toerisme Rotterdam

Toerisme is een groeisector. Ook Rotterdam groeit sterk. Rotterdam kan zeker nog verder groeien, maar moet voor de toekomst oog hebben voor de impact en kansen op het gebied van leefbaarheid (spreiding), duurzaamheid (aantrekken bezoekers die op een duurzame manier de stad willen bezoeken) en identiteit van de stad (lokale bewoners en ondernemers zijn de belangrijkste ambassadeurs van de stad, we blijven dicht bij onszelf). Door in te zetten op alle vier gebieden zorgen we ervoor dat toerisme ook in de toekomst een positieve bijdrage blijft leveren.

Daarbij hoort ook een gastvrij onthaal en verblijf van de bezoeker: voor elk type toerist willen we verblijfsaccommodaties aanbieden. “Slapen op z’n Rotterdams”: Nieuwe verblijfsaccommodaties moeten passen bij de unieke kwaliteiten van gebieden met een zo groot mogelijke spin-off voor de Rotterdammer. Ook stimuleren we verrassende initiatieven die een onvergetelijke Rotterdamse slaapervaring bieden.

4.2.2 Scouting

Gemeente Rotterdam streeft er naar scoutingverenigingen verder te stimuleren een lerende organisatie te zijn en nog meer verantwoordelijkheid te kunnen laten nemen voor de eigen ontwikkeling tot vitale groepen nu en in de toekomst.

Een vitale scoutingvereniging is een vereniging die de basis op orde heeft op de volgende vijf pijlers: aanbod/leden, vrijwilligers/organisatie, financiën, accommodaties en veiligheid. Een toekomstbestendige scoutinggroep is een vereniging die meegaat met maatschappelijke trends, zich manifesteert als een van de maatschappelijke spilorganisaties in de buurt en groei en ontwikkeling doormaakt. In het Actieprogramma Verenigingen is een van de focusacties om te komen tot vitale scoutinggroepen het stimuleren van het opzetten van activiteiten die leiden tot meer samenwerking tussen scoutinggroepen onderling en tussen scoutinggroepen en andere organisaties in het gebied. Hierbij hoort ook het openstellen (multifunctioneel gebruik) van de clubgebouwen en de scoutingterreinen voor andere gebruikers, waarbij dan ook een verdieneffect moet optreden voor de scoutinggroepen (blending).

4.2.3 Sportterreinen/Buitensport

In de Sportnota Rotterdam 2017-2020 en het Beleidsplan sportterreinen 2017-2020 zijn de volgende strategische uitgangspunten opgenomen, om de verwachte behoefte aan gemeentelijke sportvoorzieningen te kunnen faciliteren:

- Het handhaven van de huidige bespeelcapaciteit voor breedtesport en topsport.
- Het intensiever gebruiken van de bestaande (sport)voorzieningen waar mogelijk.
- Het investeren in uitbreiding of nieuwbouw van voorzieningen waar noodzakelijk en passend binnen de geldende financiële kaders.
- Het vraaggericht aanpassen van het service- en kwaliteitsniveau van voorzieningen.

Het capaciteitsplan buitensport 2018 – 2030 is gebaseerd op deze uitgangspunten. Voor de voetbalsport geldt dat investeren in extra kunstgras (ter vervanging van natuurgras) als een belangrijke maatregel wordt gezien om toenemende vraag te ondervangen. Daarnaast wordt ingezet op spreiding van wedstrijden over het gehele weekend.

Het in 2019 vastgestelde Actieprogramma Verenigingen is erop gericht om het Rotterdamse (sport)verenigingsleven te vitaliseren en toekomstbestending te maken. Sportverenigingen spelen een belangrijke rol binnen de zogenoemde sportpiramide: de doorlopende sportlijn - van bewegen op school naar topsport - wil Rotterdam consolideren en waar nodig versterken. De sportvereniging van de toekomst is een vereniging, die zich aan kan passen aan de eisen van de huidige tijd en aan de wensen van mensen die willen sporten en van organisaties die met hen willen samenwerken. Een toekomstbestendige vereniging heeft een flexibele organisatiestructuur en werkt vraaggericht en ondernemend.

Er wordt binnen het programma een belangrijke rol toegedicht aan de huidige, strategische locatie van de sportcomplexen: min of meer in een cirkel tussen de oude stadswijken en de

naoorlogse uitbreidingswijken en dus bijzonder centraal in de stad. Deze sportcirkel heeft een fysiek-ruimtelijke en een sociaal-maatschappelijke kernwaarde voor de stad en biedt (mogelijkheden tot) levendige en veelal groene ontmoetingsplekken, waar georganiseerde en ongeorganiseerde sporters en wijkbewoners elkaar ontmoeten.

4.2.4 Manege

Er bestaat in Nederland geen 'paard specifieke wetgeving'. Men gaat uit van zelfregulering door de sector. Op het gebied van dierenwelzijn moeten maneges zich houden aan de wet Dieren. De uitwerking vindt plaats in het Besluit houders van dieren en vormt een basis voor het houden en verzorgen van paarden.

Gemeente Rotterdam heeft geen eigen beleid voor maneges en stelt geen aanvullende eisen op dat vlak. Zij zijn ook niet bevoegd gezag als het gaat om handhaving van de wet Dieren; handhaving is een verantwoordelijkheid van de politie of de NVWA. De gemeente heeft wel een nota dierenwelzijn, maar daarin staat geen standpunt opgenomen m.b.t. het houden van paarden op maneges of paardenhouderijen.

De Sectorraad Paarden (SRP) heeft een Gids voor Goede Praktijken opgesteld. Hierin staan 12 richtlijnen (basisregels). Deze zijn een handvat voor elke paardenhouder en zijn uitgewerkt in 4 hoofdthema's; voeding, huisvesting en beweging, gezondheid en gedrag; afmeting van de box (min. (2xstokmaat) 2 voor pony's kleiner dan 1,56 meter en minimaal 10 m² voor paarden groter dan 1,56 meter), dagelijks minimaal 2,5 uur beweging buiten de box, min. 80 lux licht in de stallen en een schuilgelegenheid (schuilstal of bosschage (bomen of struiken) voor paarden die dag en nacht buiten verblijven.



De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) stelt dat een paardenhouderij is aangewezen op het buitengebied, i.v.m. ruimte voor stallen, voorzieningen (schuilstal, een paddock, een uitloop) en weidegronden. Een combinatie met stedelijke functies is niet gewenst vanwege de uitstraling, zoals mestopslag, buitenrijbaan, verlichting en stallen. VERWIJDEREN: De benodigde parkeerbehoefte is minimaal 0,3 en maximaal 0,5 parkeerplaats per box. Ook gelden vaste afstanden voor geurgevoelige bedrijven, binnen de bebouwde kom minimaal 50 meter en buiten de bebouwde kom minimaal 25 meter.

Een horecavoorziening is noodzakelijk, maar ondergeschikt en dienstbaar aan de paardenhouderij. In het huidige bestemmingsplan valt de manege onder recreatie.

4.2.5 Vastgoedbeleid

Hoe gaan wij om met het gemeentelijk vastgoed? Dat is vastgelegd in de Kadernota Vastgoed met als ondertitel "Vastgoed, katalysator voor ontwikkelingen" (d.d. 22 februari 2018).

De Kadernota is onderdeel van de Uitvoeringsagenda doorontwikkeling afd Vastgoed 2017-2020.

De scope van de afdeling Vastgoed is:

1. De afdeling Vastgoed is een uitvoeringsorganisatie die ten dienste staat van haar (gemeentelijke) opdrachtgevers. De opdrachtgevers bepalen beleid (het wat). De afdeling Vastgoed stelt vast hoe het vastgoed optimaal wordt ingezet. De opdrachtgever betaalt voor het gebruik van het vastgoed.

2. De kerntaak van de afdeling is het vastgoedbeheer van het vastgoed van de gemeente Rotterdam. De afdeling voert de taken uit die bij een eigenaar van vastgoed horen, te weten verwerving, vastgoedontwikkeling (nieuwbouw en (grote) renovaties), beheer en afstoten.

3. Het vastgoedbeheer wordt uitgevoerd binnen de beleidsuitgangspunten van de Kadernota Vastgoed.

4. Het maatschappelijk karakter betekent dat het bezit van vastgoed geen doel op zich is maar een instrument om maatschappelijke waarde te creëren en politiek gewenste doelen te realiseren. De inzet van gemeentelijk vastgoed is hierop gericht.

De afdeling Vastgoed maakt zelf geen beleid, maar de opdrachtgever. Uitzondering is beleid en visie op het beheer van de gebouwen, zoals dat is vastgelegd in de Kadernota Vastgoed.

4.2.6 Strategische Verkenning Verstedelijking

Met het vaststellen van de Strategische Verkenning Verstedelijking heeft het Rotterdamse college het gesprek over de groei van de stad geopend. Rotterdam groeit snel. Zo willen we tot 2040 50.000 nieuwe woningen realiseren. Maar het gaat niet alleen om woningen alleen; groei vraagt ook om goede scholen, sportvelden, groen, culturele voorzieningen en meer. Ook het aantal banen groeit hard. We benutten deze groei om de stad nog aantrekkelijker te maken. In de Strategische Verkenning Verstedelijking zijn een aantal locaties benoemd waar Rotterdam studeert op verdere verstedelijking. Uitgangspunt hierbij is meer intensief en inclusief ruimtegebruik. De Van Nelle knoop is een van de locaties waarop gestudeerd wordt. Belangrijk voor de kansen voor verstedelijking op die plek is de ligging aan de 'Oude Lijn' (de spoorlijn van Leiden tot Dordrecht) die op termijn naar metrokwaliteit zou kunnen worden opgewaardeerd. Daarmee ontstaan kansen voor het toevoegen van nieuwe haltes in combinatie met verstedelijking, zoals een station Van Nelle. Dit lijkt ten vroegste opportuun vanaf 2030. Over de vraag of we ook woningbouw willen in de Van Nelle knoop, waar, wanneer dan en wat dit betekent voor andere functies wordt verder gestudeerd in de planologische studie Van Nelle knoop. Ook de wisselwerking met het station en de economische belangen worden hierin meegenomen.

4.2.6 Samenvatting/ Grote lijnen

Onderstaande gemeentelijk ambities zijn voor deze functies van belang:

- Aantrekkelijke uitstraling met goed onderhouden voorzieningen voor leden van scouting en voetbalvereniging en bezoekers van de stadscamping en manege.
- Samenwerking tussen de functies, gericht op interactie, intensiever ruimtegebruik en kostenbesparing.
- Meer klantgericht aanbod van toekomstbestendige, flexibele voorzieningen voor alle soorten Rotterdammers (inclusiviteit).

SAMENVATTING

De voorgaande hoofdstukken 2 t/m 4 Huidige situatie, gebruikersbelangen en -wensen en beleidskaders zijn samengevat in tabelvorm en in tekst.

Kwalitatieve Samenvatting

- A. De behoefte aan deze voorzieningen blijkt uit de stabiele/ groeiende leden- en bezoekersaantallen.
- B. Het Voorzieningenplan Noord onderschrijft de behoefte aan (buiten)sportvoorzieningen als de voetbal, manege en scouting.
- C. Scouting, voetbal en manege hebben sterke lokale binding gezien de herkomst van hun leden, de stadscamping heeft geen binding met stadsdeel Noord en heeft een bijzondere bereikbaarheid per OV en auto, gelegen in binnenstedelijke gebied.
- D. Met name de voetbal heeft een uitbreidingswens (minimaal verdubbeling oppervlakte), de uitbreidingswens van de andere voorzieningen is beperkt.
- E. Het totaal aan uitbreidingswensen kan niet, d.m.v. intensivering/ dubbelgebruik, geacommodeerd worden binnen de bestaande grenzen van het projectgebied.
- F. Gebruikers hebben zelf weinig zicht op intensivering/dubbelgebruik, onderling of met derden. De mogelijkheden daartoe moeten in het scenariodeel worden verkend.
- G. Afgaande op de contractafspraken zijn er mogelijkheden tot het beëindigen van de contracten. Bij de manege zijn de voorwaarden het minst flexibel (stilzwijgende verlenging met steeds 5 jaar), bij de voetbal is opzeggen kostbaarder (opstallen moeten vergoed worden). Dit is onafhankelijk van de eventuele morele plicht om een alternatieve locatie aan te bieden en de kosten te compenseren.

Samenvatting in tabelvorm

	Camping	Scouting	Voetbal	Manege
Ruimtebeslag	24.439 m2	1.800 m2	11.544 m2	3.623 m2
Leden nu/ Overnachtingen	30.000 overnachtingen	148 leden (Incl. leiding)	473 leden	425 leden + 150 wachtlijst
Uitbreidingswens	5.000 m2	900 m2	10.000 tot 20.000 m2	1.800 m2
Groeiambitie	40.000 bezoekers	Geen groei	700 - 1000 leden	Geen/bepaalde groei (liefst wel mensen op de wachtlijst kunnen bedienen)
Wensen	Modernisering voorzieningen en uitstraling; Meer camperplaatsen Nieuwe gebouwen	50% meer gebouwen Plaatsing van douches en ook duurzamer clubhuis	Modernisering gebouwen; speelplaats; tribune; duurzaamheid	Terras, +10 paarden, paddocks, wasplaatsen, mestkuil, 2 ha weidegrond
Verzorgingsgebied	NL en buitenland	Vooraf Noord en Delfshaven	Vooraf Noord en Delfshaven	Omliggende gebieden
Gebruiksintensiteit	Hele jaar open; Hoogseizoen april – oktober; Daarbuiten soms groepen	Alleen weekend en enkele avonden	Zaterdag, zondag en maandag t/m donderdagavond	Hele jaar, weekends extra druk
Kansen voor intensivering (volgens gebruikers zelf)	Potentie als stedelijke evenementenlocat ie (mits meer m2)	Kans: meer verhuur, ook voor overnachtingen	N.v.t.	Intensivering niet aan de orde (nu te krap behuist); wil meer buitenruimte
Beleidskaders	De ambitie “Verblijfsaccommodaties voor elk type toerist” pleit voor behoud camping.	Vitalisering, op behoud en intensivering	Behoud en intensivering (buiten)sportvoorz ieningen (schaarste in Rotterdam-Noord)	Behoud en intensivering (buiten)sportvoorz Wabo: manege past beter in het buitengebied
Contractafspraken	Opzegtermijn 1 jaar, geen herhuisvestings- plicht	Contract t/m 31 december 2023, daarna 6 maanden opzegtermijn	Contract t/m augustus 2020. Opzegtermijn 6 maanden, bij opzegging schadeloosstelling opstellen	Contract t/m 2022, verlenging steeds met 5 jaar, opzegtermijn 1 jaar

5. BEOORDELINGSCRITERIA

Het doel van dit hoofdstuk is om duidelijke criteria vooralsnog vast te stellen aan de hand waarvan de scenario's in hoofdstuk 7 worden beoordeeld.

Randvoorwaardelijk bij het vormgeven van de scenario's is dat ze passen binnen de uitspraken die gedaan worden in de planologische studie Van Nelle knoop.

De criteria vallen uiteen in:

- Criteria waarmee de wenselijkheid van een scenario vanuit het perspectief van de vier gebruikers wordt bekeken (camping, scouting, voetbal, manege).
- Criteria waarmee wordt bepaald hoe wenselijk een scenario is vanuit het algemene stedelijke belang, waarbij het in de kern gaat om "de juiste functies op de juiste plek".

5.1 Criteria vanuit belang gebruikers

- a) **Ontwikkeling op huidige locatie.** Mate waarin gebruikers kunnen blijven en/of hun uitbreidingswens en beoogde kwaliteitsimpuls kunnen realiseren.
- b) **Ontwikkeling op alternatieve locatie.** Mate waarin gebruikers op een passende alternatieve locatie hun voorziening kunnen voortzetten.
- c) **Zekerheid.** Mate waarin het scenario de gebruikers zekerheid biedt om op de huidige locatie of op een alternatieve locatie te kunnen investeren.
- d) **Financiële haalbaarheid.** Mate waarin het scenario financieel haalbaar is voor de gebruikers.

5.2 Criteria vanuit stedelijk belang

- e) **Robuustheid;** mate waarin het scenario verenigbaar is met de groei van de stad, d.w.z. de keuzes die in het kader van de verkenning Van Nelleknop worden gemaakt voor woningbouw, bedrijventerrein, scholen etc.
- f) **Hoogwaardig en laagdrempelig.** Mate waarin de voorzieningen binnen het scenario een kwalitatief en laagdrempelig/inclusief karakter hebben. Voorzieningen zijn laagdrempelig en inclusief als ze aantrekkelijk (en betaalbaar) zijn voor een brede doelgroep en idealiter ook worden opengesteld voor derden (denk aan een veilig schoolplein dat buiten schooltijden toegankelijk is voor de buurt).
- g) **Functiemix met toegevoegde waarde.** Mate waarin het scenario leidt tot een functiemix waarbij de functies onderling van toegevoegde waarde zijn. Bijvoorbeeld omdat de functies ruimte of voorzieningen kunnen delen (bijvoorbeeld parkeercapaciteit), dezelfde doelgroep bedienen, het imago van het gebied versterken of bijdragen aan de sociale veiligheid (altijd ogen op het gebied).
- h) **Behoud sterke voorzieningenstructuur.** Mate waarin het scenario bijdraagt aan het behouden of versterken van een sterke voorzieningenstructuur, stedelijk en lokaal. Wanneer het scenario het verplaatsen of opheffen van één of meerdere van de vier voorzieningen behelst, dienen 3 vragen te worden beantwoord:
 1. (bij verplaatsing) kunnen de voorzieningen op de alternatieve locatie in dezelfde behoefte voorzien?
 2. (bij opheffing) wat is de consequentie voor bestaande bezoekers / leden?
 3. zijn er vergelijkbare voorzieningen zonder wachtlijsten, binnen redelijke afstand beschikbaar?

B. Vertrouwelijk advies Wijkraad Blijdorp, 21 september 2020



Gemeente Rotterdam

Onderwerp: gevraagd advies over de Kanaalweg

Gebied Noord

Bezoekadres: Eudokiaplein 35
3037 BT ROTTERDAM

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Internet: <http://www.rotterdam.nl/noord>

Retouradres: Postbus 70012 3000 KP Rotterdam

VERTROUWELIJK

College van Burgemeester en wethouders

Postbus 70012

3000 KP ROTTERDAM
3 0 0 0 K P

Van: Wijkraad Blijdorp

Telefoon: 010 - 267 2123

E-mail: gebiedscommissies@rotterdam.nl

Uw brief van:

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: BSD-GbNo-3682268

Bijlage(n):

Datum: 22 september 2020

3682268

Geacht college,

Hierbij het advies van de wijkraad Blijdorp inzake de Kanaalweg:

Ten eerste zijn wij erg tevreden hoe dit traject tot nu toe is verlopen, zowel vanuit de wijk als vanuit het eigenlijke project, dit is wat ons betreft een voorbeeld van wijkgericht werken.

Wij concluderen dat de stadscamping niet uit plaatsbaar is. Gezien het stedelijke belang van deze voorziening valt daardoor variant 2 voor ons af.

Wij spreken onze voorkeur uit voor variant 1. Dit is ons inziens de beste optie voor de organisaties en voor Rotterdam. Mocht deze optie niet door kunnen gaan dan zien wij variant 3 NA variant 1 als beste optie. Hieronder zullen wij onze keuze beargumenteren:

Waarom gaat onze voorkeur uit naar variant 1:

In deze variant wordt er een duidelijke keuze gemaakt voor de toekomst en voor een zonering. Aan de ene kant een toeristisch recreatief cluster aan de Kanaalweg en een sportcluster in/om het Roel Langerakpark. In deze variant krijgen alle organisaties de kans om te groeien naar het beeld dat zij voor ogen hebben. Daarnaast behoudt de stadscamping haar huidige locatie wat volgens ons de beste locatie is voor de stadscamping in Rotterdam. Ook op deze locatie kan de manege uitbreiden en op de nieuwe locatie kan Steeds Hooger ook uitbreiden naar een derde veld op termijn, zij krijgen dan wel te maken met hogere kosten maar dat weegt in onze ogen op tegen de groeimogelijkheden. Het sluit goed aan bij de aantrekkelijker woonomgeving door verbeterde sport en spellocatie zoals beschreven in onze wijkagenda Blijdorp. Tot slot geldt dat deze functies ook goed bij elkaar passen in het kader van ervaren overlast in het verleden.

Waarom gaat na variant 1 onze voorkeur uit naar variant 3:

Uit principe vinden wij het bestuurlijk gezien behoorlijk om gezien het aantal varianten meer dan 1 advies uit te brengen. De keuze voor variant 3 hangt samen met de praktische uitvoerbaarheid. Zoals al aangegeven lijkt de uitplaatsing van de stadscamping ons vrij onmogelijk en in deze variant blijft deze behouden voor Rotterdam en voor Blijdorp.



Wij hebben het vermoeden dat de uitplaatsing van Steeds Hooger niet zonder slag of stoot zal gaan en mede omdat Scouting Brownsea en Manege Schanswijk meer footloose zijn en daardoor beter verplaatsbaar zijn. Omdat deze variant geen duidelijke keuze maakt voor de toekomst en vooral handig praktisch uitvoerbaar is en daardoor aantrekkelijk overkomt is dit voor ons de op 1 na beste optie.

Eventuele locatie Steeds Hooger:

Wat betreft een eventuele locatie voor voetbalvereniging Steeds Hooger spreken wij onze voorkeur uit voor de locatie van Rotterdam United. De locatie van de Volkstuinvereniging heeft niet onze voorkeur vanwege de maatschappelijke waarde. Mocht met de volkstuinvereniging in gesprek worden getreden dan verzoeken wij u om dit zeer zorgvuldig te doen.

Wij vragen u om ons advies over te nemen. Graag ontvangen wij uw reactie binnen 6 weken. Ook worden wij graag op de hoogte gehouden van verdere besluitvorming.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
namens de leden van de wijkraad Blijdorp en Blijdorpse Polder

Technisch voorzitter
M.A. de Bever – van Eck

Wijkmanager
O. Zwetsloot

Cc.
M. de Gaaij, projectmanager SO

C. Brief 4 gebruikers Kanaalweg aan College, 24 september 2020

Gemeente Rotterdam
College van Burgemeester en Wethouders

Betreft: keuze toekomst voorzieningen Kanaalweg 82-90

Rotterdam, 24 september 2020

Geachte leden van het College,

Ruim een jaar geleden hebben wij, de Stadscamping Rotterdam, RV & AV Steeds Hooger, Scouting Brownseagroep '66 en Ruiter- en Ponyclub Schanswijk, een uitdaging aan u voorgelegd. Onze voorzieningen zijn alle vier bloeiende organisaties, die in de afgelopen jaren een groei hebben doorgemaakt. Nog even samengevat in kerngetallen:

Stadscamping Rotterdam:	30.000 overnachtingen in 2019, gestage groei in vraag
RV & AV Steeds Hooger:	575 leden, ledenstop, recent 3 teams en 60 losse aanmeldingen doorverwezen
Scouting Brownseagroep '66:	117 leden, ledenstop bij 2 van de 6 onderdelen, afgelopen 4 jaar zonder werving 25% groei
Ruiter- en Ponyclub Schanswijk:	425 ruiters, 120 op de wachtlijst, wekelijks gemiddeld 3 nieuwe aanvragen

In totaal maken dus **1117** Rotterdammers direct van onze voorzieningen gebruik en indirect nog veel meer. De wachtlijsten c.q. ledenstops tonen aan dat de behoefte zelfs nog groter is en naar verwachting zal dit, met de verwachte ontwikkelingen in bevolkingsgroei en verstedelijking, in de komende jaren alleen maar toenemen. De tienduizenden gasten van de Stadscamping zijn hoofdzakelijk toeristen, maar ook bezoekers van evenementen, concerten, congressen, sporttoernooien en mensen die familie of vrienden in een Rotterdams ziekenhuis of in de buurt bezoeken. Door de groei, alsmede door veranderende eisen aan voorzieningen (in het geval van de manege bijvoorbeeld strengere eisen ten aanzien van dierenwelzijn), hebben we alle vier behoefte aan meer ruimte. We gaan als goede burens met elkaar om, maar door de combinatie van onze voorzieningen zitten we elkaar soms onbedoeld in de weg.

Ruim een jaar geleden hebben we u gevraagd: denk met ons mee voor een toekomstbestendige oplossing. U hebt deze handschoenen opgepakt. We zijn met elkaar in alle openheid een proces ingegaan, dat zeer zorgvuldig ambtelijk is begeleid. Dat stellen wij zeer op prijs, zowel de begeleiding vanuit Stadsontwikkeling, door met name Maarten de Gaaij en Jeroen Huijts, als de betrokkenheid van de wijkmanager, Otto Zwetsloot. Drie leden van uw college hebben bovendien tijd en aandacht gegeven tijdens het locatiebezoek eind juni. We willen van harte onze waardering uitspreken voor al deze inzet.

We zijn nu in het stadium aangekomen waarin uw college binnenkort een keuze zal maken voor een van de drie verkende varianten. Bijgaand treft u van ieder van ons een standpunt vanuit het eigen perspectief. In deze brief doen we daarnaast gezamenlijk een oproep aan u. In feite dagen we u nog een keer uit: om een beslissing te nemen waarin de waarde die onze voorzieningen voor de stad vervullen optimaal tot haar recht komt, een beslissing die duurzaam zal zijn voor de langere termijn, een beslissing waarvan iedereen en de stad als geheel beter wordt.

Wij hebben in de afgelopen periode nauw samengewerkt – dat schuurde soms, maar dat heeft de samenwerking niet verhinderd. We zullen de samenwerking ook hierna voortzetten. We hopen dat te kunnen doen met een veelbelovend perspectief voor alle betrokkenen. We hopen dan ook dat u nogmaals de handschoenen oppakt!

Hoogachtend,

Roderick den Haring en Ciska den Haring
Richard Steen en Sander Vis
Bas du Mez en Kim Wierema
Jan Jellema en Marianne Vorthoren

- Stadscamping Rotterdam
- RV & AV Steeds Hooger
- Scouting Brownseagroep '66
- Ruiter- en Ponyclub Schanswijk

D. Overzicht 4 individuele standpunten gebruikers, 29 sept 2020



Kanaalweg 84 • 3041 JE Rotterdam • Nederland • Tel +31 10 4153440 • Fax +31 10 4373215

Standpunt 3 varianten:

Variant 1 : de Toeristisch-Recreatieve variant

Voor wat betreft de Stadscamping is dit de meest wenselijke variant en voor het gebied de meest rustige variant voor onze gasten , de omgeving en de natuur.

Deze variant zorgt voor de minste kapitaalvernietiging.

De camping kan toeristisch verblijf blijven aanbieden en kan in geval van koop of een langdurige overeenkomst gaan investeren in het bedrijf.

De camping kan het volgende blijven aanbieden: (en dat low-budget !)

Overnachtingsmogelijkheden voor : Toeristen (Stadsbezoekers en -gebruikers)

Sportclubs (Toernooien)

Bezoekers Congressen , Evenementen en Concerten

Familie , vrienden van patiënten in ziekenhuizen

Loge 's van Rotterdammers (familie en vrienden)

Jeugdkampen

Voorbeelden : North Sea Jazz (522 gasten)

Wintercircus (verblijf organisatie)

Circusstad Rotterdam (evenement)

Studenten (Architectuur Uruguay)

Marathon

Zomercarnaval

Introductiekampen Hogeschool

AHOY (standhouders, deelnemers)

Stageplaatsen voor het opdoen van praktijkervaring.

Specifiek voor de wijk :

Overloopfunctie voor diergaarde Blijdorp (tijdens drukte i.v.m. veiligheid en verkeer)

Overloopfunctie scouting en manege (tijdens sport & spel).

Een blijvend groen gebied voor Flora en Fauna. (bijdrage aan de longen van Rotterdam)

Bijdrage aan een gunstig economisch klimaat lokale economie.

In het rapport van Jan Oosterman (2019) is er van uitgegaan dat de totale bestedingen in de lokale economie door de aanwezigheid van de camping tussen 2,4 en 3,6 miljoen euro bedragen.





Kanaalweg 84 • 3041 JE Rotterdam • Nederland • Tel +31 10 4153440 • Fax +31 10 4373215

Variant 2: Multi sport-variant

In deze variant zal de camping worden verplaatst naar de gemeentegrens ver buiten het centrum. Het doel van de van de Stadscamping is daarmee verdwenen.

Het bezoekmotief van bezoekers van de Stadscamping wijkt sterk af van de “normale” camping waar men juist de stad ontvlucht om zich onder te dompelen in rust, ruimte, natuur en landschap, duinen of kust. Dit soort campings biedt dan ook geen alternatief voor de Stadscamping.

Er zijn een aantal locaties voorgesteld die zowel functioneel als financieel niet haalbaar worden geacht.

Een en ander komt ook al naar voren in het locatieonderzoek Kanaalweg waarin o.a. wordt gesteld dat geen van de alternatieve locaties dezelfde mate van bereikbaarheid heeft.

Daarnaast zal de bezoeker vanwege het doel en korte duur van het bezoek toch in de stad willen kamperen. Deze doelgroep wil geen tijd verliezen aan lange reistijden met bijv. O.V. Aangezien daar dan geen locatie beschikbaar is zal dit overlast gaan veroorzaken. Zie als voorbeeld de problemen met parkeren en toerisme op het Noordereiland.





Kanaalweg 84 • 3041 JE Rotterdam • Nederland • Tel +31 10 4153440 • Fax +31 10 4373215

Variant 3: Camping-voetbal-variant

Deze variant kan als niet gewenst worden beschouwd.

Eén van de redenen dat de voetbalclub in het verleden (2015) zou verhuizen is dat de indeling samen met de overige functies in het gebied wringt.

Deze onrust is sinds de aanleg van het kunstgrasveld en de daarmee beoogde toename van speeltijd en een intensiever gebruik toegenomen.

Op dit moment ervaren we veel licht en geluid overlast.

Ballen vliegen nu toch over meters hoge hekken, de parkeerplaats, en nog meer hekken heen over een afstand van wel 20 meter met schade aan auto's, campers, zonnepanelen etc. tot gevolg.

Er is nauwelijks meer een moment van rust, op trainingsdagen tot laat in de avond (23:00) en in het weekend al vanaf 8:30 gegil en geschreeuw. Voor de eigenaar (die er woont met zijn vrouw en kinderen) en alle camping gasten is dat geen pretje.

Een toename hierin, door de aanleg van nog een veld (en een inmiddels beoogd 3^e veld door de club) zal enkel voor nog meer onrust gaan zorgen.

In deze variant zal de ingang met receptie, blokhutten en dienstwoning verplaatst moeten worden richting de hoek Daltonlaan / Stadhoudersweg.

Er dient nog onderzocht te worden wat er mogelijk is vanwege de aanwezigheid in de dan directe nabijheid van:

HSL (transport gevaarlijke stoffen) (DCMR)

LPG opslag Texaco Stadhoudersweg op de Daltonlaan (DCMR)

Hoogspaningstransport 150KV (Tennet / DCMR)

Hoofdleiding drinkwater (Ringleiding Evides)

Kortom een hele (te dure) uitdaging om werkbaar te maken.

Daarnaast is er (te) veel kapitaalvernietiging.





Kanaalweg 84 • 3041 JE Rotterdam • Nederland • Tel +31 10 4153440 • Fax +31 10 4373215

Financiële Haalbaarheid :

Enkel “*Variant 1 : de Toeristisch-Recreatieve variant*” kan onder voorwaarden financieel haalbaar zijn voor de Stadscamping. Voorkeur gaat uit naar de “ideale indeling” zoals voorgesteld in de presentatie door de Stadscamping.

Varianten 2 en 3 brengen bijzonder hoge investeringen met zich mee (zie locatieonderzoek) en zijn daarmee niet realiseerbaar.

De financiële haalbaarheid is al vele malen bestudeerd zowel in het heden als verleden.

De camping is een low-budget voorziening en in het algemeen zit er niet veel verschil in “dure” en “goedkope” overnachtingstarieven tussen de campings. Investerings zullen niet zonder meer in het overnachtingstarief verwerkt kunnen worden. Duurzame investeringen verdienen zich dus pas op lange termijn terug.

De voorkeur en wens gaat zonder meer uit naar koop.

De gemeente heeft in het vorige traject een aanbod gedaan tot koop.

Helaas is dit vanwege meerdere redenen destijds niet door gegaan maar nog steeds de wens en beste uitgangspunt voor het aantrekken van kapitaal.

Voor een langdurige overeenkomst:

Bij het sluiten van een overeenkomst dienen wel enige andere belangrijke zaken te worden meegenomen.

O.a. de duur van de overeenkomst, welke naar mening van taxateur tenminste 50 jaar moet zijn. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de afschrijvingen van de opstallen.

De pachtsom mag niet te hoog zijn. De Camping moet als (noodzakelijke) aanvulling op het toeristisch product worden beschouwd en als middel om meer toeristen te trekken.

Er mag niet verwacht worden dat de camping een sterk winstgevend exploitatie wordt.

De Camping dient zich met name op kort verblijf te richten. Voor lang verblijf worden meer eisen gesteld aan de kwantiteit van de voorzieningen en de omgeving waar de camping gesitueerd is.

Campings voor langer verblijf zijn in de omgeving voldoende aanwezig.





Kanaalweg 84 • 3041 JE Rotterdam • Nederland • Tel +31 10 4153440 • Fax +31 10 4373215

Voorts dient een goede regeling te worden gevonden voor het moment waarop de overeenkomst eindigt.

Denk hierbij aan een verantwoorde vergoeding van de bij erfpachter in eigendom zijnde zaken. Het belang van de gemeente Rotterdam in deze is bijvoorbeeld, dat bij gebreke van een dergelijke goede regeling, de gemeente aan het eind van de overeenkomst zou kunnen worden opgezadeld met een slecht onderhouden en een slecht geëxploiteerd bedrijf, hetgeen een eventuele nieuwe uitgifte in erfpacht kan benadelen.

Bovenstaande is een uitkomst en samenvatting gebaseerd op informatie uit o.a. de volgende bronnen :

28 jaar ervaring van de ondernemer (1992 – heden)

Taxatierapport "Camping Kanaalweg" Th.G.F.A. Maas (1986) (27pagina's)

Onderzoek markttechnische haalbaarheid Stadscamping R'dam
door Dienstencentrum voor Toerisme en verkeer, afdeling vrijetijdsonderzoek
in opdracht van de Gemeente Rotterdam (1989) (35pagina's)

Onderzoek naar de financiële haalbaarheid van Stadscamping R'dam
door Dienstencentrum voor Toerisme en verkeer, afdeling vrijetijdsonderzoek
in opdracht van Recreatie Rotterdam (maart 1991) (61 pagina's)

Aanvullende notitie locatie stadscamping
door Dienstencentrum voor Toerisme en verkeer, afdeling vrijetijdsonderzoek
in opdracht van Recreatie Rotterdam (maart 1991)

Taxatie "Stadscamping Rotterdam" Th.G.F.A. Maas (mei 2009)
in opdracht van Stadscamping Rotterdam

QuickScan economische en maatschappelijke waarde Stadscamping Rotterdam
in opdracht van Gemeente Rotterdam : Maatschappelijke Ontwikkeling (okt. 2019)



Reactie Brownseagroep'66 op variantendeel

Locatieonderzoek Kanaalweg

Inleiding

In dit document geven wij onze reactie op de varianten. Daarna wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid, waarna wij tot conclusies komen.

Variant 1: Toeristisch-Recreatieve Variant

In deze variant blijft de scouting gevestigd op de huidige locatie, met toevoeging van extra ruimte door het verplaatsen van het parkeerterrein.

Deze variant heeft voor ons de volgende voordelen:

1. Geen verhuizing nodig
2. Gewenste locatie blijft behouden
3. Lichte groei in ruimte
4. Financieel haalbaar

Wij zien de volgende nadelen:

1. Groei is beperkt, ook richting toekomst minder groeimogelijkheden.
2. Afwatering en slechte grondproblemen moeten nog worden aangepakt
3. Slechts 15 jaar garantie i.v.m. Van Nelle Knoop: investering in nieuw clubhuis niet verantwoord vanwege korte afschrijvingstermijn.
4. Ingrepen zijn nodig om huidig clubhuis nog 15 jaar te kunnen laten functioneren: zoals aanpassen/repareren fundering, plaatsen isolerende platen, vervanging dak, etc.
5. Ruimte van huidige parkeerterrein worden verdeeld met manege: combinatie paarden en spelende kinderen zien wij niet als ideaal.

Voorwaarden:

Wel kan vast worden aangegeven dat voorwaarde voor deze variant is dat de grond wordt gesaneerd, omdat deze te vervuild (puin) is om een goed grasveld te hebben en gaten te maken voor onze activiteiten, zoals tentharingen en pionierpalen plaatsen. Ook het probleem van afwatering en vervanging van de beschoeiing dienen te worden aangepakt.

Variant 2b: Multi-sport variant

In deze variant wordt de camping uitgeplaatst en blijft de scouting op de huidige plek, waarbij het parkeerterrein wordt verplaatst, zodat scouting en manege de vrijgekomen ruimte kunnen verdelen.

Voor wat betreft de voor/ en nadelen verwijzen wij naar hetgeen onder variant 1 is aangegeven. Als extra nadelen noemen wij:

- Minder mogelijkheden tot combineren met voetbal dan met camping (piekbelasting op zelfde moment op de zaterdag)

Variant 3: Camping-voetbalvariant

Bij deze variant worden zowel de scouting als de manege uitgeplaatst om ruimte te creëren. Er zijn alternatieve locaties genoemd, waarbij ons opvalt dat bij deze locaties de manege en scouting ook gecombineerd worden herplaatst, terwijl apart uitplaatsen logischer lijkt en ook meer mogelijkheden biedt. De combinatie scouting-manege is daarbij ook geen logische combinatie, gelet op gevaar van paarden bij de fietsende/lopende/spelende kinderen en overlast van geur en paardenpoep.

Wij zullen hieronder ingaan op de alternatieve locaties.

Locatie 7: HSL-west

Algemeen kunnen wij zeggen dat dit een zeer interessante optie voor ons is.

Voordelen:

1. Nog redelijk dichtbij huidig verzorgingsgebied
2. Groenere omgeving
3. Nabij park Zestienhoven (meer speelruimte)
4. Nabij nieuwbouwwijk 16Hoven, met potentieel nieuwe jeugdleden
5. Meer zekerheid voor de toekomst, geen afhankelijkheid van uitkomsten Van Nelle-knoop. Hierdoor is nieuwbouw wel verantwoord en af te schrijven

Nadelen:

1. Nieuwbouw is op korte termijn (binnen 2 jaar) niet zelfstandig te financieren
2. Manege en scouting alleen samen inpasbaar als MTB-pilot mislukt: *onzeker Als extra optie willen wij hieraan toevoegen dat wij meer kans van slagen van deze optie zien als alleen de scouting naar deze locatie verhuist en de manege wel blijft*
3. Onderzoek naar haalbaarheid op deze locatie moet nog worden gedaan: onzekerheid
4. In 2 jaar dient nieuwbouw te worden gerealiseerd: financieel niet haalbaar.
Verplaatsing huidig clubhuis zien wij daarbij niet als haalbare optie vanwege huidige staat en ouderdom houten gebouw.
5. Minder zichtbaar
6. Minder veilige fietsroute (fietstunnel)
7. Meer reistijd met de auto
8. Geen OV-verbinding binnen acceptabele (kinder-)loopafstand
9. Verwijdering vitale Scoutinggroep uit binnenring Rotterdam

Locatie Bello, Gordelweg 290:

Zelf hebben wij de locatie Gordelweg/Vroesenpark, waar nu hondenspeelplaats Bello is gevestigd genoemd.

Aangezien deze locatie nog centraler gevestigd is in de wijk Blijdorp en naast het Vroesenpark zou deze locatie naar onze mening zeer geschikt zijn. Mogelijk kan door gebruikmaking van de speelvelden in het Vroesenpark ons eigen speelterrein dan afkunnen met een kleiner oppervlak.

Nadeel van deze locatie kan wel de nabijheid van het tankstation zijn. Dit geeft beperkingen bij onze activiteiten als kampvuur en koken op vuur. Ook is de vraag of festivals en andere evenementen in het park zullen zorgen voor overlast.

Financiën

Allereerst willen wij graag aangeven dat onze vereniging in de afgelopen jaren al meermaals gedwongen verhuisd is. Als wij opnieuw gedwongen moeten verplaatsen om het ruimteprobleem aan de kanaalweg op te lossen, is een ruime(re) compensatie dan wel op zijn plaats, zodat wij in staat worden gesteld op opnieuw te starten op een nieuwe plek. Vanwege de regels omtrent de subsidie hebben we geen spaarpot kunnen opbouwen.

Ons huidige clubgebouw is aan vervanging toe. Een nieuw gebouw is bovendien noodzakelijk voor het genereren van meer inkomsten door het clubgebouw te delen/verhuren. Een periode van 15 jaar is echter te kort voor afschrijving van een nieuw gebouw.

Kosten nieuwbouw

Tijdens de bespreking met de gemeente werd aangegeven dat bij de kosten van nieuwbouw werd uitgegaan van een kengetal van € 2360 per m². Bij een gewenste ruimte van 570 m² zou dat een kostenplaatje van € 1.345.200 opleveren. Scouting Nederland gaat echter uit van andere kengetallen. In de "Blokhutwijzer" (2015) worden de volgende kengetallen genoemd:

-bij een houten gebouw met betonnen vloer: max € 900 per m²: dit levert bij 570 m² dan een totaalbedrag op van € 513.000

-bij een bakstenen gebouw met betonnen vloer: max € 1150 per m²: dit levert bij 570 m² dan een totaalbedrag van € 655.500 op

-via een bouwbedrijf (zie onder) werd aangegeven dat bij de bouw van een gebouw met recreatieve functie wordt uitgegaan van een kengetal van € 1665 bij een gemiddeld afwerkingsniveau, dit zou bij 570 m2 dan een totaalbedrag van € 949.050 opleveren

Buurthuis

Vrijstaand, nieuwbouw, bijeenkomst- / recreatiefunctie

Kleinschalig bijeenkomstgebouw met verschillende zalen. Constructie vergelijkbaar met klein kantoorgebouw. Natuurlijke ventilatie en geluidswerende gevelvoorzieningen. Solide materiaalkeuze. Gasloos met warmtepomp-systeem.



BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Bouwkosten / BVO	€ 1.665,24	€ 1.481,64	€ 1.932,59
Bouwkosten / BIH	€ 408,54	€ 378,64	€ 451,55
Herbouwkosten / BVO	€ 1.694,30	€ 1.502,11	€ 1.983,49

VORMFACTOREN	BASIS	LAAG	HOOG
Cevel / BVO	0,70	0,67	0,74
Cevel open	0,4 %	0,4 %	0,5 %
Inhoud / BVO	4,08	3,91	4,28
GO / BVO	0,95	0,95	0,95
VVO / BVO	0,92	0,92	0,92

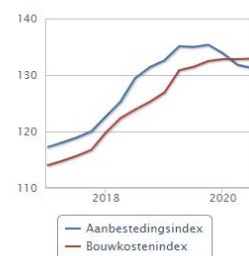
PRIJSINVLOEDEN

PROVINCE

Zuid-Holland

BOUWKOSTENINDEX

Periode: 2017 - 2020 (2007 = 100)



De boven weergegeven index is de specifieke index van dit (gebouw)type van de afgelopen 3 jaar.

[Klik hier voor meer indices](#)

Hieruit komen toch wel andere bedragen naar voren dan door de gemeente genoemd. Feit is echter evenwel dat wij deze bedragen niet kunnen financieren uit onze eigen middelen. Wij zijn van mening dat met de 1/3-regeling die de gemeente Rotterdam kent, nieuwbouw op middel lange termijn wel haalbaar moet zijn, in combinatie met het aanschrijven van fondsen. Echter vinden wij een dergelijke investering onverantwoord indien wij slechts 15 jaar op de locatie gevestigd kunnen blijven.

In geval van uitplaatsing (variant 3) dient nieuwbouw binnen een termijn van 2 jaar te worden gerealiseerd. Dit achten wij binnen deze termijn niet haalbaar. In dit scenario doen wij een dringend beroep op de gemeente Rotterdam om het belang van onze gezonde Scoutinggroep te waarderen en ondersteunen met een substantiële financiële bijdrage waardoor nieuwbouw wél kan worden gerealiseerd. Hiermee wordt een goede en zekere toekomst voor ons gerealiseerd.

Indien wij op de huidige locatie blijven, zal ons huidige clubgebouw op termijn ook vervangen moeten worden. Om dit te kunnen realiseren en financieren zullen wij meer inkomsten moeten genereren uit de verhuur van ons clubgebouw. Een (gedeeld) sanitair gebouw is hierbij wel vereist, zodat er ook overnachtingen mogelijk zijn. Hiernaast zal het huidige clubgebouw moeten worden aangepast zodat dit nog 15 jaar (in afwachting van duidelijkheid van Nelle-knoop) mee kan. Dit neemt ook extra kosten met zich mee, waarbij wij ook een financiële ondersteuning van de gemeente zullen vragen.

Conclusies

Vanwege het goede toekomstperspectief en zekerheid voor de lange termijn heeft uitplaatsing naar locatie HSL-West onze voorkeur. Hierbij vragen wij wel de volgende zaken aan de gemeente:

1. Financiële bijdrage voor realiseren nieuwbouw (grobe schatting van benodigd bedrag: € 100.000 boven op 1/3 – 2/3- regeling)
2. Er dient eerst meer onderzoek moet worden gedaan naar de haalbaarheid op deze locatie
3. Onderzoek naar uitplaatsingsmogelijkheden zonder combinatie met manege.

Indien wij worden op de huidige locatie blijven (variant 1 + 2) achten wij het volgende noodzakelijk:

1. Sanering grond ivm problemen afwatering en vervuiling (puin)
2. Financiële bijdrage ivm verduurzamen/isoleren huidig clubgebouw (voorlopige schatting: € 50.000)
3. Plaatsen van sanitair gebouw ivm meer mogelijkheden tot verhuur, wat meer inkomsten betekent zodat nieuwbouw in toekomst kan worden gerealiseerd

Schriftelijke reactie Steeds Hooger op de invulling van het definitieve Locatieonderzoek.



AANLOOP

R.V. & A.V. Steeds Hooger is al geruime tijd op zoek naar een oplossing voor het nijpende capaciteitsprobleem van de vereniging. Waar ons ene speelveld in het verleden voldoende is geweest om de leden uit de omliggende wijken sport- en spelplezier te bieden, is onze veldcapaciteit de laatste jaren in toenemende mate ontoereikend. Het uitzonderlijke succes met de start van de jeugdelftallen is hier met name debet aan – van 6 leden in 2016 naar ruim 200 in 2020 – maar ook onder de senioren en de dames is de aanwas ieder jaar groot. De afgelopen zomer heeft er een toename plaatsgevonden van 80 leden naar 575. Verder zijn er de afgelopen zomer drie complete teams en bij benadering 60 individuele leden niet aangenomen i.v.m. de huidige omvang van de club en de beperkte capaciteit. Om de mogelijkheden tot uitbreiding te verkennen, werkt de gemeente sinds oktober 2019 aan het Locatieonderzoek Kanaalweg.

De uitkomst van het Locatieonderzoek is allesbepalend voor de toekomst van Steeds Hooger. De gemeente heeft in het onderzoek drie varianten gepresenteerd voor de Kanaalweg (mei 2020) en deze naderhand verder uitgewerkt (juli 2020) en aangevuld (september 2020).

VARIANT 1: UITHUIZING STEEDS HOOGER EN ALTERNATIEVE LOCATIES

De eerste Variant gaat uit van een uithuizing van Steeds Hooger. Het bestuur is bereid om aan de implementatie van deze variant mee te werken, mocht het college hiertoe besluiten. Voor het bepalen van de wenselijkheid van dit scenario zijn de alternatieve locaties echter doorslaggevend. De tijdslijn voor het uitwerken van deze variant is een zorg voor het bestuur van Steeds Hooger. De druk op ons complex is enorm en de beschikbaarheid van het tijdelijke tweede veld aan de Energieweg verloopt, door het realiseren van een tweede hockeyveld voor HC Delfshaven, aan het einde van dit seizoen.

De september 2020-versie van het Locatieonderzoek biedt Steeds Hooger twee alternatieve locaties. Bij het overleg tussen de gemeente en Steeds Hooger op 13 juli is de variant (Volkstuinvereniging Streven naar Verbetering) aangedragen. Een afgevallene optie in de vorm van verhuizen naar een nog te realiseren dak op het parkeerterrein van Diergaarde Blijdorp is niet opgenomen in deze laatste versie. Ondanks dat deze optie niet officieel is opgenomen, reageert het bestuur van Steeds Hooger ook op de wenselijkheid van deze derde optie.

a. *Locatie 1: Noordzijde Volkstuinvereniging Streven naar Verbetering*

Deze optie behelst het ombouwen van (een groot deel van) de Volkstuinvereniging Streven naar Verbetering naar in ieder geval 2 voetbalvelden en een clubgebouw. Verder is de mogelijkheid aanwezig om invulling te geven aan de aangepaste wens voor een derde speelveld. Deze wordt onderbouwd door de positieve ontwikkelingen van de club en de daaruit voortvloeiende noodzakelijke vraag naar nog meer capaciteit. Het bestuur van Steeds Hooger ziet deze optie graag nader onderzocht en uitgewerkt. Wel vrezen wij dat de maatschappelijke weerstand zal leiden tot een langdurig en onzeker traject, waarbij de haalbaarheid op dit moment moeilijk in te schatten is. De enorme kosten die het opheffen van (een groot deel van) de Volkstuinvereniging en het saneren van de grond heeft, maakt eveneens dat onderzoek naar de kansen en bedreigingen noodzakelijk is voordat aan het bestuur van Steeds Hooger gevraagd kan worden een oordeel te vellen over deze variant. Verder zijn de aandachtspunten bereikbaarheid en zichtbaarheid.

b. *Locatie 2: Rotterdam United*

Deze optie behelst het samen spelen van het complex van Rotterdam United en dat de capaciteit van het complex zal worden uitgebreid (indien mogelijk) met één veld. Verder is vanuit de gemeente aangegeven dat mogelijk de clubs bij wederzijds goedvinden een intensief samenwerkingsverband aangaan of zullen zij in de toekomst fuseren. In onze reactie van 20

juli 2020 is door het bestuur van Steeds Hooger aangegeven dat: *“De fundamentele verschillen tussen de verenigingen en de beperkingen voor uitbreiding op die locatie zoals Steeds Hooger die wenst, leiden er toe dat wij negatief tegenover dit voorstel staan”*.

We menen dat we nog explicieter moeten communiceren dat deze variant voor het bestuur van Steeds Hooger **GEEN** optie is, zoals we dit eerder schriftelijk en mondeling hebben gedaan. Waar niet wenselijke opties voor overige entiteiten uit het Locatieonderzoek worden verwijderd, blijft deze optie voor de gemeente bestaan. Nogmaals willen we aangeven dat met twee (of meerdere) voetbalverenigingen samen of als één fusievereniging bespelen van een complex, mede gezien het recente verleden, enorme weerstand veroorzaakt bij onze leden. De locatie biedt verder op voorhand onvoldoende mogelijkheden om ons te ontplooiën als de club die we willen zijn, onafhankelijk en met behoud van de eigen identiteit en verenigingscultuur. Wij zien daarom geen aanknopingspunten om deze optie uit te laten werken.

c. *Locatie 1: Parkeerplaats diergaarde Blijdorp*

Deze voor de gemeente inmiddels afgevalen optie behelst het ombouwen van de parkeerplaats van Diergaarde Blijdorp naar een overdekt parkeerterrein, waarbij op het dak van de parkeergarage een sportcomplex wordt gerealiseerd. Ondanks de haken en ogen (geen gemeentegrond, hoge realisatiekosten) is de locatie goed bereikbaar en midden in het verzorgingsgebied. Wij zouden deze alternatieve locatie graag nader uitgewerkt zien, mede ingegeven de veranderde omstandigheden voor Diergaarde Blijdorp, als het college besluit tot de implementatie van Variant 1 uit het Locatieonderzoek. We beschouwen deze optie dan als de mogelijkheid om als oplossing te dienen. Het biedt voldoende ruimte om uitvoer te geven aan ons programma van wensen en heeft het een mooie centrale ligging.

VARIANT 2: UITHUIZING STADSCAMPING EN MULTISPORTCOMPLEX KANAALWEG

Variant 2 uit het Locatieonderzoek heeft de absolute voorkeur voor Steeds Hooger. Uit het Locatieonderzoek komen enkele conclusies naar voren die het nut en de noodzaak hiervan onderschrijven.

- Het Voorzieningenplan Noord onderschrijft de behoefte aan (buiten)sportvoorzieningen als de voetbal, manege en scouting.
- Scouting, voetbal en manege hebben sterke lokale binding gezien de herkomst van hun leden uit de omliggende wijken (Blijdorp, Noord, Overschie en Delfshaven).
- Steeds Hooger heeft een sterke uitbreidingswens (minimaal verdubbeling oppervlakte). De uitbreidingswens van de andere Kanaalwegbewoners is beperkt.
- Het totaal aan uitbreidingswensen van de vier Kanaalwegbewoners kan niet geacommodeerd worden binnen de bestaande grenzen van het projectgebied, ook niet d.m.v. intensivering/dubbelgebruik.
- Gebruikers hebben zelf weinig zicht op intensivering/dubbelgebruik, onderling of met derden. De mogelijkheden daartoe moeten verder worden verkend.
- Contracten van de Kanaalwegbewoners kunnen worden beëindigd. Bij de manege zijn de voorwaarden het minst flexibel (stilzwijgende verlenging met steeds 5 jaar), bij de voetbal is opzeggen kostbaarder (opstallen moeten vergoed worden).

Ruimtelijke uitwerking van Variant 2

Steeds Hooger voorziet drie mogelijke uitwerkingen van de ruimte die ontstaat bij de implementatie van Variant 2:

1. *Verdere uitbreiding voetbalcapaciteit in combinatie met wijkfunctie*

De vrijkomende ruimte kan mogelijk ingevuld worden met een derde speelveld voor Steeds Hooger. Het huidige ledenaantal, de onmogelijkheid voor onze huidige jeugd om 2 keer in de

week te trainen en de verwachte groei van de jeugdafdeling tot een volwaardige piramide van leeftijdscategorieën noopt nu al tot het verkennen van de mogelijkheden om invulling te geven aan onze wens om meer dan twee velden te bespelen. Het uitwerken van deze variant is de meest effectieve en de tijdslijn die het uitwerken van deze variant kost is te overzien.

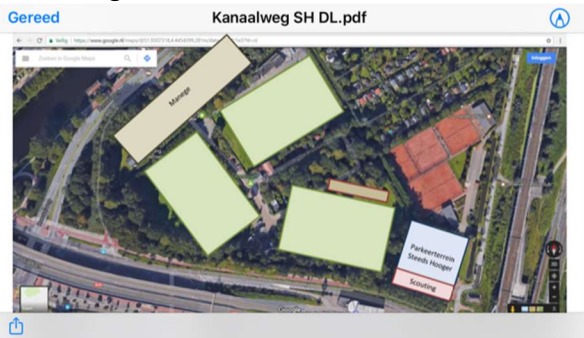
Om verdere intensivering van het terrein na te streven, zet Steeds Hooger hierbij in op een stevige betrokkenheid bij de wijk Blijdorp en Noord. Voorop staat dat een derde veld een sterke maatschappelijke functie krijgt. Dit kan bijvoorbeeld door:

- a. **Scholen.** Basis- en middelbare scholen in de omgeving de gelegenheid tot buitengymlessen en sportdagen te bieden.
- b. **Sport in het groen.** Accommoderen van sportgroepen zonder vaste accommodatie zoals buitensporters en crossfitgroepen die nu veelal samenkomen in het Vroesenpark. Steeds Hooger is op dit moment 1 van de 6 verenigingen in een pilot van het Sportbedrijf die hierop aansluit (contact: André Hoogink) en inmiddels maakt Footy op woensdagavond en wijkbewoners op maandagavond gebruik van ons veld aan de Energieweg.

Afbeelding 1



Afbeelding 2



Afbeelding 1:

Bij deze invulling verplaatst de manege naar de Daltonlaan. Het huidige parkeerterrein is voor ca 70% ingevuld voor uitbreiding van de scouting. Het huidige terrein van de manege is als parkeerterrein voor Steeds Hooger ingevuld. Het groen tussen de velden moet verder aangevuld en met het aanleggen van ruiterpaden en een grasveld voor activiteiten van de scouting wordt het gebied verder geïntensiveerd.

Afbeelding 2:

De toegang voor Steeds Hooger en zijn opstallen wordt verplaatst naar de Daltonlaan. Op het nieuw aangelegde parkeerterrein wordt ook de invulling voor de scouting opgenomen. De manege breidt uit op het gehele huidige parkeerterrein. Het groen tussen de velden moet verder aangevuld en met het aanleggen van ruiterpaden en een grasveld voor activiteiten van de scouting wordt het gebied verder geïntensiveerd.

2. Accommoderen van andere (sport)verenigingen

Steeds Hooger staat er zonder meer voor open om **andere sportverenigingen** te verwelkomen aan de Kanaalweg. In het licht van intensivering kan daarbij verkend worden op welke wijze dit wordt ingevuld. Hierbij spreekt Steeds Hooger zich duidelijk uit voor andere sportverenigingen dan voetbal, zodat voorkomen wordt dat twee verenigingen elkaar in de weg zitten of elkaar negatief overschaduwten (zie AGE-GGK vs Zestienhoven). Een van de mogelijkheden die wij zien en verwelkomen is het creëren van een Mutisportvereniging met **tennisclubs** die nu al in de directe omgeving van ons complex liggen.

Afbeelding 3



Afbeelding 3

Het gehele terrein wordt opnieuw ingericht met 3 voetbalvelden, 10 tennisbanen, 2-4 padelbanen en worden nieuwe opstallen in de bestaande groenvoorzieningen geplaatst. Het toevoegen van een verbindingsweg van de Daltonlaan naar de Kanaalweg en het huidige veld van Steeds Hooger wordt gebruikt voor een parkeerterrein en uitbreiding manege. De huidige opstallen en terrein van TV Nedloyd zijn voorzien voor de scouting. Deze enorme inspanningen willen we gaan verrichten. Steeds Hooger wil dit als 1 Multisportvereniging, de Rotterdamse Voetbal & Tennis Vereniging.

3. *Niet-sportbestemmingen*

Behalve sportbestemmingen staat Steeds Hooger er ook zeker voor open om ideeën te horen over **andere dan sportbestemmingen** voor het vrijkomende terrein. Tegen de achtergrond van de plannen met de Van Nelleknoop en de bouwopgave van de stad is het niet ondenkbaar dat de gemeente verkent hoe ook de Kanaalweg hier een rol in kan spelen.

Onder het mom 'sport en ontspanning' zijn wij inmiddels in overleg met het **volkstuintencomplex** om tot afspraken te komen die de burenerelatie verbeteren en versterken. Te denken valt hierbij aan de mogelijkheid van de bewoners van het volkstuintencomplex (en/of hun kinderen) om zelfstandig gebruik te laten maken van de voetbalvelden voor sportplezier en ontspanning, waarvoor een brugverbinding over de sloot gerealiseerd kan worden.

VARIANT 3: COMBIFUNCTIE STEEDS HOOGER EN STADSCAMPING

De derde variant gaat uit van een duale bewoning van Steeds Hooger en stadscamping. Ook voor deze variant geldt dat wij bereid zijn mee te denken en mee te werken aan de implementatie van deze variant, mocht hiertoe worden besloten door het college. Hierbij geldt als harde voorwaarde dat Steeds Hooger met minimaal één voetbalveld uitbreid, ook als dat betekent dat de stadscamping geheel of gedeeltelijk met zijn gebouwen en opstallen moet schuiven naar elders op het terrein. Hierbij gaat de voorkeur van Steeds Hooger uit naar een tweede speelveld aan de kopse kant van het huidige veld, daar waar nu het parkeerterrein, de scouting en een van de open velden van de camping liggen.

Tijdens het gesprek over de varianten en alternatieve locaties op 13 juli is gesproken over een scheiding tussen camping en voetbal, die in het Locatieonderzoek wordt aangeduid als "bufferzone". De gemeente is voornemens dit te realiseren door middel een talud à enkele meters hoog en daarop een scherm of ballenvanger. Het talud zal worden bekleed met groen. Zo wordt overlast over en weer, met name licht en geluidsoverlast van de voetbal richting de camping, ondervangen.

Bij daadwerkelijke realisatie van de bufferzone op deze manier moet goed wordt gekeken naar een gepaste inpassing in de bestaande groene omgeving. Verder moet meegenomen worden dat een verdere groei van Steeds Hooger onder druk komt te staan als zij in de toekomst kan beschikken over 2 speelvelden.

SAMENVATTING STANDPUNT STEEDS HOOGER T.A.V. LOCATIEONDERZOEK

Het bestuur van Steeds Hooger benadrukt allereerst dat zij zeer te spreken is over het Locatieonderzoek, zowel inhoudelijk als procesmatig. De onderlinge sfeer en samenwerking tussen alle partijen wordt als zeer prettig ervaren.

Voor Steeds Hooger is de druk groot om snel tot een succesvolle uitwerking van het Locatieonderzoek te komen. De vereniging is inmiddels 575 leden groot en hebben we tijdelijk, voor het seizoen 2020 – 2021, de beschikking gekregen over een tweede veld op de Energieweg. Dit veld wordt in de zomer van 2021 omgebouwd tot hockeyveld voor HC Delfshaven, die met nu circa 400 spelende leden soortgelijke capaciteitsproblemen als Steeds Hooger heeft. Dit veld is dan niet meer beschikbaar voor Steeds Hooger.

Over Variant 1 is nog veel onduidelijk. Het onderzoeken van de mogelijkheden om een voetbalvereniging te ontwikkelen op de volkstuinvereniging of op het parkeerterrein van Diergaarde Blijdorp zal tijdrovend zijn en de uitvoer zeer kostbaar. De maatschappelijke onrust die het (deels) opheffen van een volkstuinvereniging mogelijk zal genereren, moet vooraf meegenomen worden in de overwegingen. Over beide opties zijn wij in beginsel positief. Echter, de uitkomst naar de mogelijkheden van deze 2 opties zal op moment van besluitvorming op 27 oktober 2020 door het college onzeker zijn, zo niet volledig onbekend. Nogmaals, Rotterdam United als alternatieve locatie is voor Steeds Hooger geen optie.

Met betrekking tot variant 3 geldt voor Steeds Hooger dat de stelligheid van de Stadscamping tegen deze optie het bijna ondoenlijk maakt om hier een succes van te maken. Ook is een optioneel 3^e speelveld voor Steeds Hooger in deze variant geen optie. Daarom heeft variant 3 ook niet de voorkeur van Steeds Hooger.

Het standpunt over de financiële haalbaarheid

De maandelijkse kosten (veldhuur en exploitatiekosten) zijn voor Steeds Hooger in alle gevallen goed draagbaar. Ook de vitaliteit van de club is hiermee aangetoond.

Als het college kiest voor uitplaatsing (Variant 1) zal de gemeente zorgdragen voor financiële middelen om de voorzieningen te realiseren zoals die toebehoren aan een voetbalvereniging. Wij hebben gezien dat de gemeente Rotterdam de overplaatsing van RVV Blijdorp naar de Noorderbocht, ook financieel, goed heeft begeleid. Mocht besloten worden tot uitplaatsing van Steeds Hooger, dan rekent het bestuur op begeleiding volgens dezelfde standaarden.

Als het college kiest voor Variant 2 of 3 wordt er in het Locatieonderzoek gesproken over een investering van €600.000 die Steeds Hooger moet dragen. Een enorm bedrag die we niet op kunnen brengen, hoe vitaal we ook zijn. We verwijzen in deze naar het door Wethouder de Langen onlangs gepresenteerde beleidsdocument “Integraal Huisvestingsplan Sport 2020-2030” waarin het volgende wordt beschreven:

“Als doel van het integraal huisvestingsplan is opgenomen:

- 1. de gemeentelijke sportaccommodaties blijven voldoen aan de huidige en veranderende gebruikerseisen en aan de nieuwe eisen van duurzaamheid;*
- 2. de gemeentelijke sportaccommodaties, die het einde van hun levensduur hebben bereikt maar wel nodig blijven, vervangen of grootschalig gerenoveerd kunnen worden;*
- 3. de bestaande capaciteit van de gemeentelijke sportaccommodaties behouden blijft, ook in verhouding tot de bevolkingsomvang van Rotterdam;*
- 4. de benodigde middelen voor de uitvoering van dit programma in de meerjarenraming van de gemeentebegroting worden opgenomen.*

Omdat de gemeente door natrekking juridisch eigenaar is van deze voorzieningen en de gemeente periodiek actief betrokken is bij deze clubgebouwen, zijn deze ook betrokken in het IHP-Sport. Dit sluit, vanwege het belang van deze clubgebouwen voor de verenigingssport, tevens goed aan bij de doelstellingen van het “Actieprogramma Verenigingen”. De 65 clubgebouwen op de gemeentelijke veldsportcomplexen die dateren van 2000 of (vaak ver) daarvoor, zijn beoordeeld aan de hand van:

- de technische kwaliteit en duurzaamheid van de clubgebouwen (schouw)*
- de functionaliteit van de clubgebouwen*
- de vitaliteit van de desbetreffende veldsportverenigingen*
- het belang voor de sportparticipatie*

Op basis van deze analyse is bepaald dat 23 clubgebouwen in de periode 2020-2030 vervangen moeten worden. In dit IHP-Sport stellen we voor dat de gemeente voor deze groep clubgebouwen - in het belang van de sportparticipatie - in overleg met de betrokken verenigingen hier de regie neemt en zelf investeert in vervanging en nieuwbouw”.

De bestaande opstallen dateren uit 1978 en dienen grondig gerenoveerd te worden zoals in de Motie “Steeds Hooger toch groter” is vastgelegd. Het is derhalve feitelijk vastgesteld dat het complex “Kanaalweg” opgenomen moet zijn als 1 van de 23 clubgebouwen die het komende decennium vervangen moeten worden. Door het toevoegen van veld(en) zullen functies aan de bestaande opstallen moeten worden toegevoegd. Gezien bovenstaande en aangedragen feiten is voldoende aangetoond dat de volledige kosten voor renovatie, uitbreiding en/of nieuwbouw voor rekening van de gemeente moet komen.

De absolute voorkeur van Steeds Hooger gaat ontegenzeggelijk uit naar Variant 2, waarin de Stadsamping uitgeplaatst wordt naar een van de locaties zoals in het Locatieonderzoek is vastgesteld. Het is voor ons vertrouwd, voor alle partijen de meest goedkope variant en is het de snelste mogelijkheid om invulling te geven aan uitbreidings- en investeringswensen van Steeds Hooger, zonder dat daarbij de belangen van de andere Kanaalwegbewoners wordt geschaad. Verder moet meegenomen worden dat de recente investeringen van €800.000,- door de gemeente, in ons kunstgrasveld en parkeervoorzieningen, niet na 2 jaar in zijn geheel afgeschreven moeten worden.



Aan: College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Rotterdam
Van: Ruiter- en Ponyclub Schanswijk
Betreft: Standpunt n.a.v. Locatieonderzoek Kanaalweg
Datum: 26 september 2020

Samenvatting

*Ruiter- en Ponyclub Schanswijk biedt een van de weinige voorzieningen voor het beoefenen van de paardensport in Rotterdam en bovendien op een laagdrempelige manier (anders dan de andere 4 maneges in Rotterdam). Primair vanwege veranderde standaarden voor dierenwelzijn en daarnaast vanwege de wachtlust zou de manege graag over meer ruimte beschikken. **Kijkende naar onder meer beschikbare ruimte, uitrijmogelijkheden, dierenwelzijnsaspecten en vergunningstechnische aspecten als de geurcontour biedt de alternatieve locatie van de Noorderbocht, in combinatie met weidegronden bij het HSL-West terrein (variant 3), het beste toekomstperspectief voor de lange termijn.** Dit vergt alleen wel een grote investering en hangt dan ook sterk af van de (financiële) voorwaarden.*

De varianten 1 en 2 bieden vergelijkbare uitbreidingsmogelijkheden voor de manege. De voorkeur gaat daarbij uit naar variant 1, door de combinatie van voorzieningen. De manege is, in het werken met dieren, gebaat bij een rustige omgeving en denkt dat aan de Kanaalweg het beste te kunnen realiseren met de camping en de scouting. Ook zijn er met deze voorzieningen diverse vormen van samenwerking mogelijk. Bij een keuze voor variant 2 zou er een afscheiding tussen manege en voetbal nodig zijn om de veiligheid te vergroten. Voor alle varianten geldt: koop of erfpacht is een vereiste voor de financieringsmogelijkheden – voor variant 3 (uitplaatsing manege) is dit een absolute voorwaarde om de benodigde investering te kunnen doen.

1. Ter inleiding

Voor we onze reactie geven op de diverse varianten, lijkt het ons goed om nog even te recapituleren wat de betekenis is van manege Schanswijk en wat nodig is om dit te behouden voor Rotterdam.

Manege Schanswijk wil:

- op een laagdrempelige manier (qua nabijheid, kosten, organisatie en sfeer),
- in een veilige omgeving voor ruiter en paard,
- met oog voor het dierenwelzijn
- en met een gezonde bedrijfsvoering
- Rotterdammers, in al hun diversiteit, de gelegenheid geven hun liefde voor het paard te delen en de paardensport te beoefenen.

Manege Schanswijk betekent:

- veel voor de 425 ruiters die er nu rijden – niet alleen om hun sport te kunnen beoefenen en het contact met de paarden, maar ook omdat voor velen Schanswijk voelt als een familie;
- veel voor kinderen met een beperking, die bij Schanswijk ook gewoon mee kunnen doen aan deze sport;

- veel voor toekomstige ruiters in Rotterdam; paardensport is populair, getuige alleen al de wachtlijst van zo'n 120 personen bij Schanswijk; zeker gezien het beperkte aanbod van maneges (5) in Rotterdam;
- veel voor de ontwikkeling van kinderen, niet alleen in lichamelijke gezondheid door sport, maar ook in verantwoordelijkheidsgevoel, door de verzorging van de dieren;
- veel voor studenten diervverzorging en paardenhouderij, die bij Schanswijk stage lopen;
- veel voor de tientallen vrijwilligers, die zich met hart en ziel inzetten voor de manege;
- veel voor verbinding in de stad, in het samenbrengen van mensen van heel diverse achtergronden rond een gedeelde passie.

We kunnen de paarden niet vragen wat Schanswijk voor hen betekent, maar we kunnen wel stellen dat de manege hun welzijn hoog in het vaandel heeft!

Om de betekenis van manege Schanswijk te behouden voor de stad, naar hedendaagse standaarden voor veiligheid, dierenwelzijn, duurzaamheid en gezonde bedrijfsvoering, is uitbreiding in ruimte nodig.

2. Reacties per variant

Variant 1 (uitplaatsen voetbalvereniging, gezamenlijk gebruik camping, manege en scouting, in combinatie met huur weidegrond aan de Noorderbocht)

- Voordelen:
 - Goede combinatie met scouting en camping qua rustige omgeving.
 - Uitwisseling mogelijk met camping door uitloopmogelijkheden met paarden op campingterrein, mogelijke organisatie laagdrempelig ponykamp en gasten camping kunnen indien gewenst een ritje maken bij de manege (camping krijgt nu ook van gasten terug dat men de manege naast de deur leuk vindt). Uitwisseling met scouting is nu nog minder uitgewerkt, maar zeker mogelijkheden voor te vinden, bijvoorbeeld in begrazing op terrein scouting of activiteiten voor scouts met paarden.
 - Duidelijkheid voor ruiters manege door blijven op huidige locatie.
 - Uitbreiding biedt mogelijkheden voor verbetering dierenwelzijn (paddocks).
 - Door blijven op huidige locatie gaan recente investeringen niet verloren.
 - De termijn biedt mogelijkheden om nieuwe investeringen aan te gaan – concreet op het nieuwe terrein (paddocks, eventueel buitenbak) alsmede op het bestaande terrein: zonnepanelen, verbetering oudere stalgebouw(en).
 - Ruiterpad binnen terrein Kanaalweg zou absoluut toegevoegde waarde hebben.
- Nadelen:
 - Relatief korte termijn (15 jaar); lastig voor zowel financiering als uitzicht op behoud van manege voor langere termijn en overdracht van het bedrijf.
 - Beperkte mogelijkheden voor verbetering faciliteiten voor gebruikers (zowel de tweevoeters als de viervoeters) dan bij nieuwe start.

Variant 2 (uitplaatsen camping, gezamenlijk gebruik voetbal, manege en scouting, in combinatie met huur weidegrond aan Noorderbocht)

- Combinatie van manege en voetbal veel minder gunstig dan variant 1 – het is niet onoverkomelijk, want gebeurt nu ook al jaren, maar harde geluiden en rondvliegende ballen zorgen voor onrust en schrikreacties bij de paarden, met alle risico's van dien voor de veiligheid van mens en dier.
- Minder of geen mogelijkheden tot uitwisseling tussen manege en voetbal.
- Zou voor deze variant gekozen worden, dan zou in ieder geval ook het aanleggen van een afscheiding/buffer (kan in diverse vormen) tegen geluid en met name rondvliegende ballen in de plannen mee moeten worden genomen. Dat geldt dan niet alleen voor

tussen de beide locaties, maar ook rond een mogelijk aan te leggen ruiterspad, wat daarmee waarschijnlijk een stuk ingewikkelder en duurder zou worden.

- Voor het overige dezelfde voordelen (uitbreidingsmogelijkheden t.b.v. m.n. dierenwelzijn, duidelijkheid voor ruiters, gedane en toekomstige investeringen) en kanttekeningen als bij variant 1.

➤ **Aanvullende opmerking bij varianten 1 en 2**

Bij een keuze voor variant 1 of 2 vinden we het van belang dat de precieze inrichting van het terrein van de Kanaalweg opnieuw besproken zal worden met de betrokken partijen. Bij het intekenen van de kaart van het terrein aan de Kanaalweg voor de varianten 1 en 2 is nu een versie gekozen waarbij het huidige parkeerterrein verdeeld wordt tussen scouting en manege en er verderop een centrale parkeerplaats zou komen. Bij deze versie hebben wij sterke bedenkingen. Niet alleen zou het de uitbreidingsmogelijkheden beperken (ten opzichte van andere versies), maar ook denken we dat scouting en manege elkaar dan in de weg zouden kunnen zitten, als we zo dicht op elkaar komen te zitten. Bovendien zijn er praktische bezwaren ten aanzien van de bereikbaarheid voor zwaar verkeer, dat nodig is voor de afvoer van mest en de aanvoer van stro en voer.

Variant 3 (uitplaatsen manege en scouting, gezamenlijk gebruik camping en voetbal – alternatieve locatie voor manege: Noorderbocht en weidegrond bij HSL-West terrein)

Deze locatie heeft Schanswijk zelf voorgesteld. Het is bekend terrein, want tot 1987 was de manege hier gevestigd (toen moest de manege verhuizen omdat aan de Noorderbocht een andere voorziening zou worden gebouwd, wat echter niet gebeurd is).

- Voordelen:
 - Reisafstand en reistijd voor de ruiters blijft nagenoeg hetzelfde, want dichtbij huidige locatie, dus ook binnen huidige verzorgingsgebied.
 - Groenere omgeving, dichtbij uitrijmogelijkheden (Laag Zestienhoven) en weidegrond nabij (HSL-terrein).
 - Ruime mogelijkheden tot het inrichten van moderne faciliteiten voor paarden en ruiters, volgens hedendaagse standaarden voor dierenwelzijn.
 - Aanwezigheid voorziening en dus vrijwel continu toezicht is een oplossing voor vraagstuk sociale veiligheid op deze plek. Dit leidt dus tot een win-win situatie voor manege en gemeente.
 - Woningen minder nabij, gunstig voor 'geurcontour' in vergunningstechnische zin.
 - Beste mogelijkheden voor duurzame bedrijfsvoering (lange termijn investeringen, verkoopbaarheid).
- Kanttekening (*hoeft niet per se een nadeel te zijn*)
 - Deze variant is alleen mogelijk bij goede financiële voorwaarden. Koop of erfpacht met afkoop is daarbij in ieder geval een noodzakelijke voorwaarde, om de benodigde externe financiering rond te kunnen krijgen en het bedrijf verkoopbaar te maken. Daarvoor is een termijn van zeker 30 jaar voorwaarde. De huidige beheerder zal het, gezien zijn leeftijd, binnen die 30 jaar overdragen aan een opvolger. Met het oog daarop moeten de juiste voorwaarden worden geschapen voor overdracht. Zie verder de volgende paragraaf.

3. Financiële haalbaarheid

Wij zijn ook gevraagd in ons standpunt in te gaan op de haalbaarheid in financieel opzicht van de diverse varianten voor de manege. Het is niet mogelijk daar nu absolute uitspraken over te doen, omdat het van verschillende factoren afhangt, die voor een deel ook nog onbekend zijn en onderwerp van onderhandeling kunnen zijn. De informatie over huurprijs en mogelijkheden tot erfpacht in het tot nu toe doorlopen proces is bijvoorbeeld gewijzigd, wat een heel ander (positiever)

licht op de zaak wierp. Een aantal uitgangspunten vanuit het perspectief van de manege kunnen we hier wel benoemen:

- De manege is bereid de nodige investeringen te doen ten behoeve van het dierenwelzijn en het toekomstbestendig maken van de manege.
- Om dit te kunnen doen, is wel externe financiering nodig. Financiers (banken) stellen daaraan ook eisen. De voorwaarden zullen daarmee dus in overeenstemming moeten zijn.
- Een van de voorwaarden is de termijn: 30 jaar is daarbij een realistische termijn.
- Ook is koop of, als 'second best' erfpacht nodig (in plaats van huur). Dit maakt extern financieren mogelijk.
- Deze aspecten spelen ook een rol in de benodigde overdracht van het bedrijf, dat gezien de leeftijd van de beheerder hoogstwaarschijnlijk binnen 30 jaar zal plaatshebben, dus ook dat is een element om in ogenschouw te nemen.
- Variant 3 vergt evident meer investering dan variant 1 en 2, maar is wel gericht op de lange termijn en biedt mogelijkheden voor inrichting van de voorzieningen op de toekomst. Dat maakt het ook aantrekkelijker voor opvolgers.
- Voor deze variant heeft de manege een raming ingediend, die uiteraard zeer indicatief is en bij keuze voor deze variant een nadere, actuele precisering vergt.
- Vooral bij deze variant is dan ook zeer relevant wat de gemeente zal investeren en welke vergoeding vanwege de uitplaatsing zal worden gegeven.
- In dit verband stellen wij voor in het volgende stadium een taxatiecommissie in te richten voor nadere onderhandelingen. Daarin kunnen deskundigen plaatsnemen, die ook ervaring met dergelijke processen in andere gemeenten meenemen.
- Tot slot wijzen wij in dit verband graag nog op het volgende: een aantal jaar geleden heeft manege Schanswijk noodgedwongen de toenmalige vereniging omgezet in een VOF. Dit was nodig om financiering te krijgen voor investering in de buitenhal. Omdat de manege geen vereniging meer is, komt Schanswijk nu technisch gezien niet in aanmerking voor een aantal gemeentelijke regelingen. Omdat echter steeds meer sportvoorzieningen, met een belangrijke maatschappelijke functie, als onderneming zijn ingericht, wordt hier landelijk over gesproken met o.a. VNG en ministerie, binnen het Platform Ondernemende Sportaanbieders. Ook dit aspect verzoeken wij in ogenschouw te nemen.

E. Onderzoek Stadscamping Rotterdam, 1 oktober 2019

Het belang van de stadscamping

Quick scan economische en maatschappelijke waarde Stadscamping Rotterdam



Definitieve rapportage 01 oktober 2019

Rotterdam oktober 2019

gemaakt voor:

Gemeente Rotterdam,

Maatschappelijke Ontwikkeling



Het belang van de stadscamping

Quick scan economische en maatschappelijke waarde Stadscamping Rotterdam

Inhoud

1.	Het belang van een Rotterdamse stadscamping.....	3
	Een afweging voor de gemeente	3
	Opzet van deze rapportage	4
2.	Beschrijving van de stadscamping Rotterdam	5
	Korte beschrijving van de camping.....	5
	Het bezoek en de bezoekers aan de stadscamping.....	6
	Locatie en bereikbaarheid.....	7
3.	Ontwikkelingen in de vraag naar (stads)kamperen	9
	De sterke opmars van de camper	9
	Groei van het toerisme in en naar Nederland	10
	Landelijk beeld: een kentering in 2018 in de populariteit van het kamperen	10
	Vraag naar kwaliteit, duurzaamheid en kwaliteit internet en stroomvoorziening.....	11
	Groei van het toeristisch stadsbezoek aan Rotterdam	12
	Wat betekenen deze ontwikkelingen voor de stadscamping?	12
4.	Betekenis en belang voor Rotterdam.....	13
	Economisch belang	13
	Maatschappelijk belang	14
	Uniciteit / Alternatieven	15
5.	Stadscampings in andere drie grootste steden.....	16
	Alle steden hebben stadscampings, en meer capaciteit dan Rotterdam	16
	Overzicht Stadscampings Amsterdam, Utrecht, Den Haag	17
6.	Eisen aan een stadscamping	18
	Bereikbaarheid	18
	Eisen aan terrein en voorzieningen	18
7.	Conclusies.....	19
	Colofon	20

1. Het belang van een Rotterdamse stadscamping



Een afweging voor de gemeente

De stad Rotterdam krijgt de komende jaren te maken met sterke groei. De Rotterdamse bevolking groeit, volgens het CBS¹, tot 2035 met maar liefst 15%. Bij bevolkingsgroei hoort ook groei van stedelijke voorzieningen, recreatieve en economische functies. Veel van die groei moet worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied, waardoor de 'druk' op de beschikbare ruimte verder toeneemt. In deze context van een zich verdichtende stad moet de gemeente Rotterdam ook een afweging maken over de stadscamping aan de Kanaalweg. De eigenaar van de camping is op zoek naar een langjarig perspectief om een aantal noodzakelijke investeringen te kunnen doen en denkt daarbij aan aankoop van de grond. De gemeente moet beslissen of zij meewerkt aan dit langjarig perspectief, maar wil eerst weten wat de waarde van de stadscamping voor de stad is, in economisch, maar ook in maatschappelijk opzicht. Het betreft voor de gemeente een strategisch gelegen locatie: niet ver van het centrum, aan de Ring Rotterdam Noord (A20) en bij een belangrijke invalsweg. Er zijn nu geen concrete plannen, maar de locatie is op lange termijn mogelijk geschikt voor andere, intensievere invullingen, zoals woningbouw of als werklocatie. Als de gemeente nu langjarig perspectief biedt waarbij ook noodzakelijke structurele investeringen in de camping mogelijk zijn, is een alternatieve invulling van deze locatie, voor de gemeente, ook op langere termijn moeilijker. Als de gemeente nu geen langjarig perspectief voor de camping op deze locatie biedt, wordt het voor de camping lastig om urgente en noodzakelijke investeringen op deze locatie te doen. Een afgeleide vraag die bij deze afweging speelt is daarom ook of de huidige campingfunctie mogelijk op termijn ook nog op een andere locatie kan worden gerealiseerd.

¹ CBS, 2019. <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/37/sterke-groei-in-steden-en-randgemeenten-verwacht>

Het belang van de stadscamping. Quick Scan naar de economische en maatschappelijke waarde voor Rotterdam

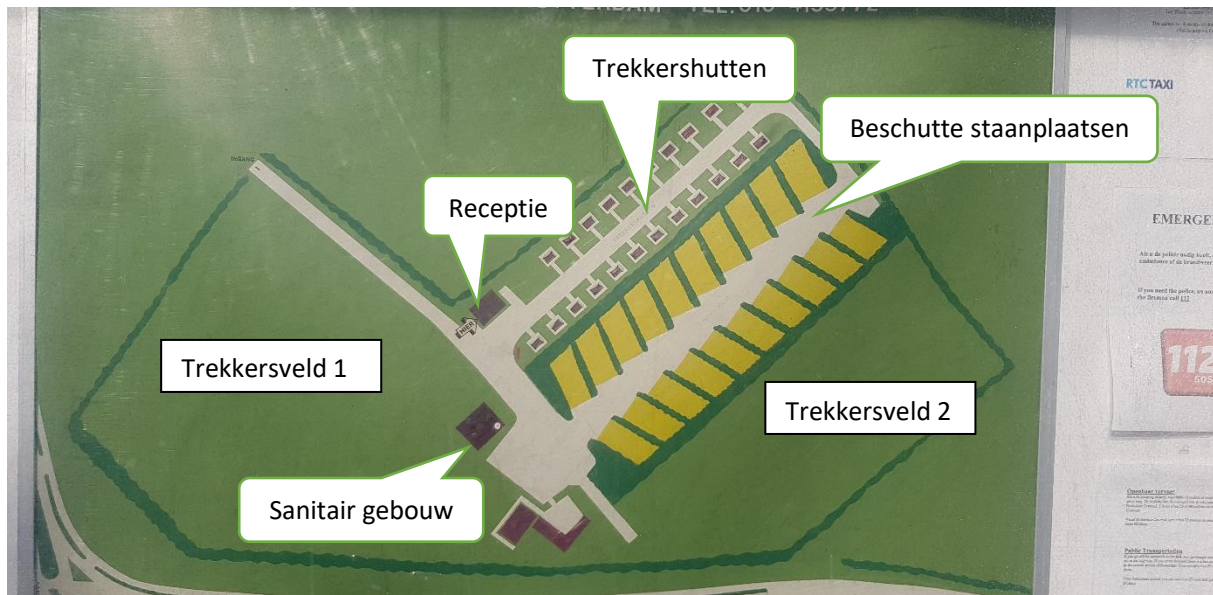
Opzet van deze rapportage

Deze rapportage biedt informatie bij die afweging, echter zonder die afweging te maken. Deze rapportage gaat in op het economische en maatschappelijk belang van de stadscamping voor Rotterdam, maar niet op eventuele andere belangen en afwegingen rond deze locatie (zoals de behoefte aan woningen en andere stedelijke invullingen). Zij is daarom een bouwsteen bij de afweging. Deze rapportage gaat wel in op een aantal andere onderwerpen (nummers corresponderen met de paragraafnummers in deze rapportage).

2. **Beschrijving van de stadscamping:** het aantal gasten, arbeidsplaatsen, vrijwilligers, de aard van de bezoekers en hun bestedingen. Daarbij gaat het om de situatie op dit moment,
3. **Trends** en ontwikkelingen in de vraag naar Stadskamperen in en buiten Rotterdam en hun betekenis voor de stadscamping.
4. **Het belang voor de stad:** Welke functie/betekenis heeft de stadscamping voor de stad? In termen van economisch belang, duurzaamheid, maatschappelijke meerwaarde, identiteit. Kan de stad eigenlijk zonder camping en wat mist zij dan? Welke relatie heeft het stadskamperen met andere functies, bijvoorbeeld stedelijke festivals? Hoe uniek is de camping? Zijn er andere campings in de regio die dezelfde functie vervullen?
5. **Benchmark andere grote steden.** Hoe zit dat in andere steden met hun camping? Heeft elke stad een camping en hoe groot is zo'n camping?
6. **Eisen aan de locatie van de stadscamping.** Een stadscamping trekt stadsbezoekers aan. In die zin is de stadscamping dus niet vergelijkbaar met een landelijk gelegen camping waar de bezoekers vaak juist de stad achter zich laten en zich onderdompelen in de natuur en het landschap. Aan welke locatie- en bereikbaarheidseisen moet een stadscamping idealiter voldoen (OV, fietsafstand tot het centrum)? Zodoende kan ook gekeken worden of er andere geschikte locaties zijn.
7. Het rapport sluit af met **de belangrijkste conclusies.**



2. Beschrijving van de stadscamping Rotterdam



Korte beschrijving van de camping

Stadscamping Rotterdam bestaat al sinds het einde van de jaren '50 van de vorige eeuw en is zeer informeel begonnen. Langzaam maar zeker werden de bouwwerken, die eerst zonder vergunning ontstonden, gelegaliseerd. De camping is 3 ha groot (met het sportterrein erbij 4 ha). De camping heeft twee grote trekbersvelden voor caravans, campers en tentjes. Daarnaast zijn er nog een aantal beschutte plekken voor grotere tenten en caravans. Tenslotte zijn er 20 trekbershutten met 48 bedden. Deze hutten zijn zeer eenvoudig ingericht met een stapelbed en een wastafel met koud water. Ze hebben geen eigen toilet. De camping telt ca 250 plaatsen maar is flexibel ingedeeld. Zo is er bijvoorbeeld ruimte voor grote scoutingtenten, voor als het zo uitkomt, maar kan e.e.a. ook krappere worden ingedeeld bij grote drukte. Zo waren er vorige week met North Sea Jazz 522 gasten, en stonden overal tenten en caravans. Een absoluut maximum. Met 250 plaatsen is de capaciteit vergelijkbaar met die van een groot hotel. De camping is het hele kalenderjaar open.

De camping heeft te maken met achterstallig onderhoud: de grond is verzakt en ingeklonken, het sanitair verouderd, het asfalt gescheurd en de kwaliteit van de riolering is slecht. Daarnaast heeft de camping te kampen met gebrek aan beschikbaar elektrisch vermogen. Steeds meer gasten beschikken, naast een televisie over een elektrische kachel, een koelkast, magnetronoven of een airco, die veel vermogen vragen, dat lang niet altijd geleverd kan worden.

Het bezoek en de bezoekers aan de stadscamping

Verdubbeling aantal overnachtingen

Het jaarlijks aantal overnachtingen bedroeg in 2018 30.000. Het stijgt ieder jaar. Vijf jaar geleden was het aantal overnachtingen nog de helft van nu. De groei van de city trips en de opkomst van de camper zijn hiervan de belangrijkste oorzaak. Uitgaand van 250 plaatsen², een gemiddelde van 1,6 persoon per tent en een jaarrond opening is de gemiddelde bezettingsgraad dus 21 procent.

De bezetting is, zoals bij de meeste campings, ongelijk over het jaar verdeeld. In de zomerperiode zijn er uitschieters naar 100 procent bezetting, met name tijdens evenementen. Zo waren er met North Sea Jazz 2019 522 gasten, en stonden overal tenten en caravans. Met dit aantal is de maximumbezetting bereikt. De winterbezetting is laag. Herfst en voorjaar zitten er tussenin. Volgens cijfers van de stadscamping werd in 2018 58% van de overnachtingen in het derde kwartaal gerealiseerd en zo'n 30% van de overnachtingen in het tweede kwartaal.

Gasten zijn stadsbezoekers

De gasten komen uit binnen en buitenland en bestaan vrijwel alleen uitsluitend uit stadsbezoekers en -gebruikers. Ze komen naar Rotterdam voor een city trip, voor een evenement en soms ook voor bezoek aan familie en vrienden die in de stad wonen (of verblijven: ziekenhuis) maar hun gasten niet thuis kunnen accommoderen. De verblijfsduur is over het algemeen 2 tot 3 dagen. Het bezoekmotief van bezoekers aan de stadscamping wijkt dus sterk af van de 'normale' camping, waar men juist de stad ontvlucht om zich onder te dompelen in rust, ruimte, natuur en landschap, duinen of kust. Dit soort campings biedt dan ook geen alternatief voor de stadscamping. Dit beeld van de stadscampingbezoeker komt overeen met het beeld van andere stadscampings in Nederland.

Er is op de stadscamping geen sprake van langdurig verblijf van woningzoekenden. Er wonen en verblijven geen arbeidsmigranten, althans niet op (semi-)permanente basis³ en er is slechts één vaste staanplaats die op termijn verdwijnt.

Mogelijkheid voor low-budget groepen, circussen en bij evenementen

De camping blijkt soms een uitkomst te zijn voor groepen scholieren en kinderen die beperkt zijn qua budget en toch in één keer ergens onder dak moeten. Ook blijkt de camping af en toe ruimte te bieden aan woonwagens en caravans van circussen (bijv. het Wintercircus) en evenementen (bijv. Standhouders AHOY) die in de stad neerstrijken. De camping biedt soms ook ruimte aan studenten die aan het begin van het studieseizoen een kamer zoeken maar deze nog niet hebben gevonden.⁴ Een enkele keer is een festivaltent met stapelbedden geplaatst. Dit gebeurde een aantal jaren geleden, tijdens de internationale scholierensport ontmoeting in samenwerking met de Gemeente Rotterdam.

² Ter vergelijking: hotel Blijdorp heeft met 189 kamers een kleinere gastencapaciteit dan Stadscamping Rotterdam (maar wel een veel hogere bezettingsgraad omdat deze het hele jaar door goed gevuld is).

³ Volgens opgave van de campingeigenaar. In het kader van deze quick scan heeft hiernaar geen onderzoek plaatsgevonden, maar er zijn geen aanwijzingen gevonden dat er sprake zou zijn van (semi-)permanente bewoning van de camping door arbeidsmigranten of anderszins.

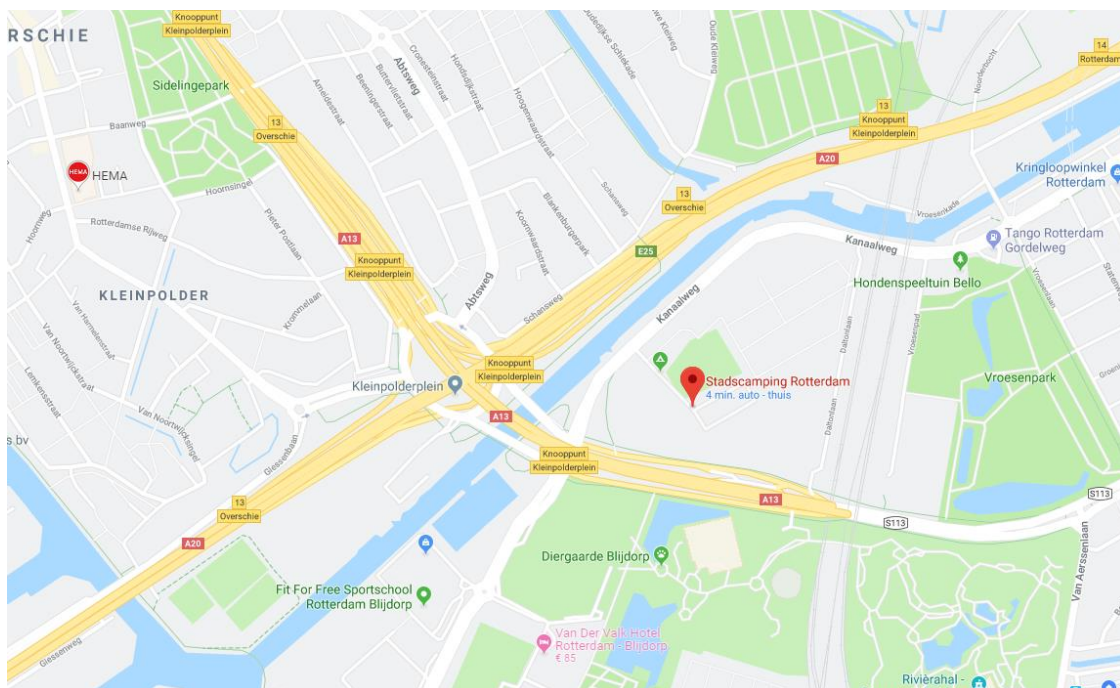
⁴ Volgens opgave van de campingeigenaar. Aantallen zijn niet beschikbaar.



Het grote kampeerveld en de rest van de camping lopen vol tijdens North Sea Jazz 2019.

Locatie en bereikbaarheid

Stadscamping Rotterdam ligt ingeklemd tussen grootschalige infrastructuur: de A20/A13, het Kleinpolderplein, het Noorderkanaal/Kanaalweg, de Stadshoudersweg en de spoorweg HSL/Utrechtboog.



Goede combinatie van bereikbaarheid en uitvalsbasis

Stadscamping Rotterdam combineert een zeer goede bereikbaarheid voor de doelgroep (OV en auto/camper) met een zeer goede ligging als uitvalsbasis voor stadsbezoek. Beiden zijn belangrijk voor een stadscamping (zie ook H6).

Het belang van de stadscamping. Quick Scan naar de economische en maatschappelijke waarde voor Rotterdam

Bereikbaarheid voor bezoekers die naar de camping komen

- Met de auto/Camper: direct vanaf de Ring Rotterdam de A13 af, en vrijwel direct op de camping. De camping ligt net buiten de milieuzone, wat betekent dat alle campers de camping kunnen bezoeken. Overigens wordt de milieuzone per 1 januari 2020 opgeheven.
- Wie met de trein komt heeft een directe en frequente busverbinding vanaf Rotterdam Centraal (bus 33 en 40) en is binnen 10 minuten vanaf Centraal bij de bushalte (5 min lopen naar de camping).
- Wie met het vliegtuig komt heeft een directe en frequente busverbinding met Rotterdam Airport (bus33).
- De camping ligt goed ten opzichte van het netwerk van langeafstand fietsroutes (LF).
- Wie met de metro vanaf bijv. den Haag of Hoek v Holland komt (en bijv. aldaar aankomt met de ferry) kan bij halte Blijdorp uitstappen, vanwaar het nog 10 minuten lopen is naar de camping.

Bereikbaarheid van de stad vanaf de camping voor bezoekers

Wie vanaf de camping de stad wil bezoeken laat vrijwel altijd de auto/camper staan en pakt de fiets, de bus of loopt naar het centrum. De Coolsingel ligt op een kwartier fietsen en 45 minuten lopen van de camping (3,5km). Bus 32, 33 en 40 hebben haltes op korte loopafstand en geven verbindingen met het centrum, de metro en het station. Diergaarde Blijdorp ligt met zijn ingang vrijwel tegenover de camping. Er zijn veilige fietsroutes naar het centrum maar ook is er een fietstocht naar Delft te maken (en er is een directe busverbinding naar Delft).

3. Ontwikkelingen in de vraag naar (stads)kamperen



Het tweede trekkersveld van Stadscamping Rotterdam gevuld met campers (2019)

De sterke opmars van de camper

De jaarlijkse verkoop van campers in Nederland is in de periode 2010-2017 met bijna 60% gestegen. Ook de NKC, Europa's grootste camperclub, groeit met de campermarkt mee: juli 2018 werd het 50.000e lid ingeschreven. De afzet van nieuwe campers groeide in 2018 nog sneller: met 14,1 procent ten opzichte van 2017. Nog nooit is de groei van de verkoop in 1 jaar zo hoog geweest. Dat blijkt uit cijfers van Kampeer en Caravan Industrie (KCI). Deze explosieve verkoop van campers zorgt voor een recordaantal geregistreerde campers in Nederland. Sinds 2010 is het aantal geregistreerde campers in Nederland gegroeid met ruim 81%. Op de peildatum 1 juli 2018 zijn er 115.359 kampeerauto's in ons land, volgens officiële cijfers van de BOVAG en Kampeer en Caravan Industrie (KCI).

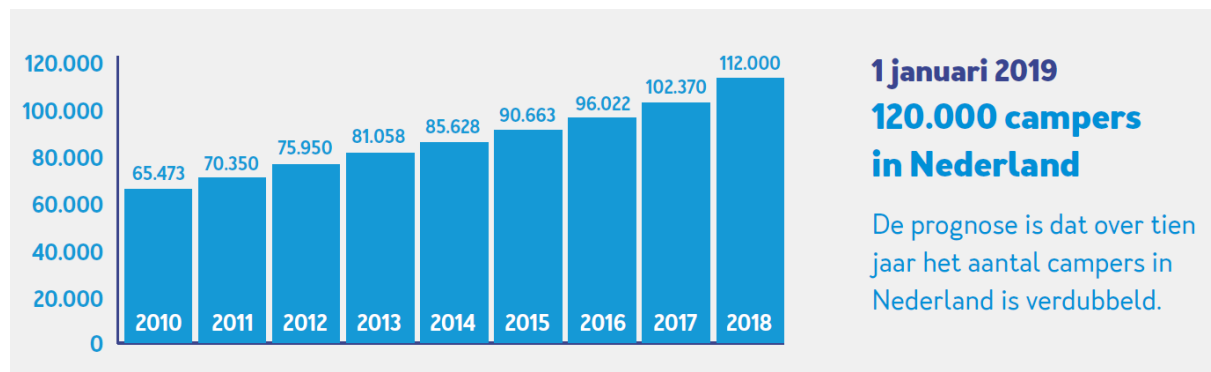
Stan Stolwerk, directeur van de NKC, ziet de populariteit van de camper in de toekomst alleen nog maar meer groeien. *"Er staat een nieuwe groep campers op. Dit zijn jongere mensen die hun camper ook verhuren of delen met vrienden en familie. Dankzij de verhuur via particuliere platforms wordt camperen laagdrempeliger. De doelgroep bestaat niet meer enkel uit de klassieke babyboomgeneratie. Steeds meer mensen ontdekken de vrijheid van het camperen en dat zien we terug in de cijfers."*

Campers worden veel gebruikt voor kortere city trips. De Nederlandse camperaar recreëert het hele jaar door, en gaat gemiddeld ruim tien keer per jaar op pad, waarvan vijf keer kort (1-3 dagen). De camperaar blijft gemiddeld drie dagen op één locatie (bron: onderzoek Nederlandse Kampeerauto Club, NKC).

Camperaars hebben soms voorkeur voor een eenvoudige plek met enkele basisvoorzieningen (40% van de overnachtingen). Vaker hebben zij voorkeur voor een camping, met meer faciliteiten en sociale controle en veiligheid dan een eenvoudige camperplaats (54%), (bron: NKC). Camperaars hebben veel voorzieningen aan boord als televisie, koelkast, magnetron, of een elektrische kachel. Een eigen

aansluiting met voldoende elektrisch vermogen is daarom een eerste vereiste voor alle camperplekken. Pas daarna volgen water en sanitair.

De opmars van de camper en hun belangstelling voor de stadscamping zien we terug in de groeicijfers van Stadscamping Rotterdam. De verdubbeling van het aantal campinggasten in de afgelopen 4 jaar is voor een belangrijk deel toe te schrijven aan de toename van het aantal campers, aldus de eigenaar van de camping. De camper zorgt ook voor seizoensverlenging, omdat ze juist ook buiten de zomerpiek de camping opzoeken.



Bron: NKC, 2019

Groei van het toerisme in en naar Nederland

Het inkomend bezoek aan Nederland is de afgelopen jaren gegroeid met gemiddeld 5% per jaar. In diezelfde periode nam ook het binnenlands bezoek toe, met gemiddeld 2% per jaar (NBTC). Volgens verschillende bronnen⁵ groeit het toerisme in Nederland de komende jaren verder door. Er komen meer Nederlanders bij en zij kiezen vaker voor Nederland als bestemming voor een derde of zelfs vierde vakantie. Dit zorgt voor een intensiever gebruik van de openbare ruimte en infrastructuur. Ook op andere plekken in de wereld zien we deze ontwikkeling (NBTC; Perspectief 2030; 2018). Op basis van scenarioanalyse voorspelt NBTC dat het aantal inkomende verblijfsbezoekers met minimaal 50% groeit van 18 miljoen in 2017 naar 29 miljoen in 2030 (NBTC, 2018).

ABN-AMRO verwacht in zijn Sectorprognose Leisure (mei 2019) voor de vier grote steden vooral een groei van het binnenlands toerisme: *“Vooral de grote steden hebben de binnenlandse toerist in het vizier. Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag boekten de afgelopen zes jaar samen een groei van 54 procent van het aantal overnachtingen door Nederlanders”*.

De sectorupdate ‘Horeca en Recreatie’ van de RABO (2019) schrijft: *“De horeca- en recreatiesector zit nog steeds in een groeifase. Consumenten geven meer uit en ook de hoeveelheid buitenlandse gasten blijft toenemen.*

Landelijk beeld: een kentering in 2018 in de populariteit van het kamperen

Het aantal Nederlandse kampeers in Nederland is in de periode 2012-2017 met 15% afgenomen. Het aantal buitenlandse kampeers dat naar Nederland kwam is echter in dezelfde periode stevig gegroeid. Dit zorgt

⁵ Naast NBTC ook Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur in zijn advies over Waardevol Toerisme (2019), de UNWTO. *Het belang van de stadscamping. Quick Scan naar de economische en maatschappelijke waarde voor Rotterdam*

ervoor dat het aantal overnachtingen op kampeerplekken in de periode 2012-2017 in Nederland slechts met 4% is gedaald.

In 2018 groeide het aantal campinggasten echter met 10% naar ruim 4 miljoen. Vooral juli en augustus waren topmaanden met 1,7 miljoen gasten, 10,8% meer dan in 2017. Het aantal overnachtingen groeide in die maanden met 4,8% naar 10,5 miljoen. Vooral het aantal buitenlandse gasten groeide met 13,7% sterk. Dat alles zorgde voor een flink hogere bezettingsgraad (CBS / NRIT / ABN-AMRO).

Vraag naar kwaliteit, duurzaamheid en kwaliteit internet en stroomvoorziening

In haar sector-updates beschrijft ABN AMRO ook een aantal kwalitatieve vraagtrends binnen het kamperen die kansen bieden maar ook vragen om extra investeringen ([ABNAMRO, 2019](#)). Relevante trends voor de stadscamping zijn⁶:

- Meer buitenlandse gasten en vooral meer Duitsers betekent meer behoefte aan een hoger kwaliteitsniveau. Duitsers zijn bovendien gevoeliger voor het milieu.
- De internationale groeikansen rijken verder dan alleen gasten uit Duitsland en België. Een relatief nieuwe markt is Oost-Europa. Daar zijn de inkomens inmiddels op een niveau dat een vakantie naar Nederland voor een relatief grote groep tot de opties behoort. In deze landen is bovendien al een kampeercultuur aanwezig.
- Steeds minder mensen hebben een eigen kampeermiddel. Dat vraagt om uitbreiding van verhuureenheden en eventueel een totale overgang waarbij het idee van klassiek kamperen wordt verlaten.
- Als we ervan uit gaan dat er meer zomerse dagen per jaar komen, dan worden enkele specifieke investeringen aantrekkelijk. Dit betreft bijvoorbeeld attracties als zwembaden, sprayparken of waterglijbanen, de beschikbaarheid van meer schaduwrijke terrassen en kampeerplekken en airco in centrale ruimtes. Een toenemend aantal campings investeert in zonnepanelen.
- De snelle ontwikkeling van techniek vereist dat de kampeersector regelmatig vernieuwingen aanbrengt in het internet en de stroomvoorziening, net als het doen van voortdurende aanpassingen aan onder meer online marketing, de website en de reserveringssoftware.

⁶ Grotendeels geciteerd uit Kennisbank PleisureworldNRIT.

Groei van het toeristisch stadsbezoek aan Rotterdam

De groei van het toerisme in Rotterdam blijft aanhouden. De stad verwelkomde in 2018 1,3 miljoen hotelgasten, een groei van 15 procent ten opzichte van het jaar ervoor. De stad bleek populairder dan ooit in eigen land. Rotterdam trok 15 procent meer hotelgasten uit Nederland dan het voorgaande jaar. Ook was de stad in 2018 – net als de rest van Nederland – enorm in trek bij buurlanden België en Duitsland. Zo blijkt uit voorlopige bezoekcijfers (Rotterdam Partners, 2019).

De musea zagen het aantal bezoeken toenemen met 15 procent naar 1,5 miljoen bezoeken. De populairste musea in 2018 waren Kunsthal Rotterdam, Museum Boijmans Van Beuningen en het Maritiem Museum Rotterdam. Ook de betaalde attracties bleven met 3,5 miljoen bezoeken onverminderd populair. Net als voorgaande jaren werden Diergaarde Blijdorp, Spido en de Euromast het beste bezocht. (Rotterdam Partners, 2019).

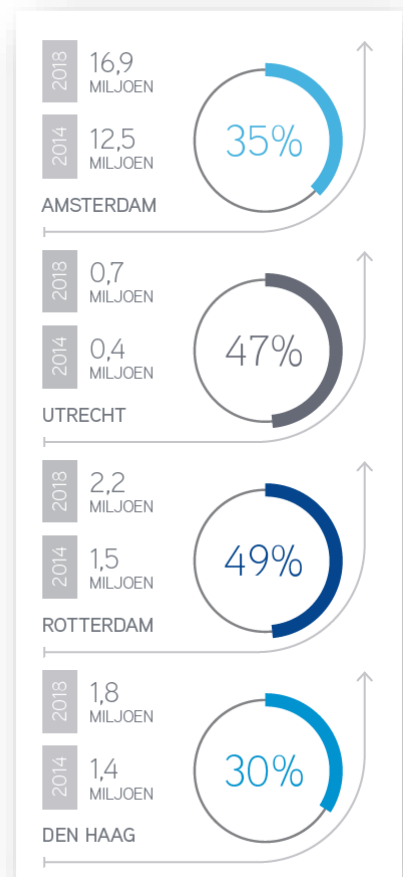
Ook al zal de groei in 2019 minder uitbundig zijn dan in 2018, aldus de Rabobank (2019), het bezoek aan Rotterdam blijft naar verwachting verder groeien. Als Rotterdam de landelijke verwachtingen volgt hebben we het dus over minimaal 4-6 procent per jaar.

Wat betekenen deze ontwikkelingen voor de stadscamping?

De geschetste ontwikkelingen laten zien dat de behoefte aan gebruik van de stadscamping nog verder zal toenemen. Het binnen- en buitenlandse toerisme blijft toenemen met een aantal procenten per jaar. De populariteit van Rotterdam neemt sterk toe en de groei ervan lijkt nog niet ten einde. Ook de landelijke populariteit van het kamperen daalt niet meer. En, last but not least, het aantal campers is sterk gegroeid en ook die groei lijkt nog niet ten einde (zie blz. 9). Ook als de sterk gegroeide verkopen van campers van de laatste jaren gaan stagneren, zal het gebruik van campers naar verwachting niet afnemen. De investering is immers gedaan en de camper zal nog lange tijd meegaan. Campers maken veel korte trips door het jaar heen. Juist voor deze groep is de Stadscamping Rotterdam een geliefde bestemming, vanwege de perfecte bereikbaarheid en de ideale uitvalsbasis voor een stadsbezoek.

Voorwaarde is wel dat de voorzieningen van de camping deze huidige en nieuwe gasten kunnen bedienen: WiFi, sanitair/riolering en bovenal: de capaciteit van het elektriciteitsnet. Dat is nu, zonder nieuwe investeringen, (nog) niet het geval. Daarnaast kunnen verdere verhogingen in kwaliteit van de geboden voorzieningen (zie p.11) de aantrekkelijkheid van de camping verhogen.

Hotelovernachtingen in de vier grootste steden. Bron: Colliers international, 2019



4. Betekenis en belang voor Rotterdam

Economisch belang

Werkgelegenheid

De stadscamping biedt werk aan de full time beheerders (2 personen), een schoonmaakbedrijf, onderhoudswerkzaamheden (klussenman en een timmerbedrijf). Het groenonderhoud is uitbesteed aan de gemeente Rotterdam. Al met al mag worden gerekend op 5-7 fte aan directe werkgelegenheid.

Bestedingen in de lokale economie

De 30 duizend overnachtingen van de stadscamping genereren bestedingen in de lokale economie van Rotterdam. Niet alleen de besteding aan de staanplaats, maar ook vervoer naar de stad, bestedingen in musea, attracties en de horeca. Er zijn geen cijfers van de bestedingen van de gasten op de stadscamping Rotterdam, dus we moeten een schatting maken op basis van kengetallen en onderzoek elders.

- Volgens CBS-NBTC (onderzoek inkomend toerisme) geven buitenlandse vakantiebezoekers aan Nederland zo'n 180 euro per dag uit tijdens hun verblijf.
- Dagbezoekers aan steden geven volgens NBTC gemiddeld in Nederland zo'n € 51,- uit. Dit bedrag gaat grotendeels naar winkels, horeca en entrees. Het ligt voor de hand te veronderstellen dat verblijfsbezoekers, dus ook de gasten van de camping aanzienlijk meer uitgeven dan dagbezoekers, omdat zij, naast de activiteiten van de dagbezoekers aanvullend meer uit eten gaan en uitgaan.
- Uit onderzoek van de NKC (het belangrijkste netwerk van campergebruikers) blijkt dat de gemiddelde camperaar in Nederland 68 euro per dag besteedt. Ook hier mag worden aangenomen dat de camperaar / campinggast die als stadsbezoeker komt gemiddeld significant meer uitgeeft, aangezien een stadsbezoek nu eenmaal veel meer uitgaven met zich meebrengt dan een bezoek aan landschap of natuur. Bovendien gaat het veelal om relatief korte trips, wat ook een hogere besteding per dag met zich meebrengt.
- Uit onderzoek naar verblijfsaccommodaties in Zuid-Holland blijkt dat het toeristisch kamperen in de provincie Zuid-Holland 2017 1,2 miljoen overnachtingen heeft gerealiseerd en het totale kamperen (inclusief vaste staanplaatsen) bestedingen in de economie ter waarde van 97 miljoen euro. (ZKA, 2019, marktverkenning Verblijfstoerisme Zuid-Holland). Ook hier geldt de aanname dat een verblijfstoerist op een stadscamping meer besteedt dan een gemiddelde kampeerder, vanwege de relatief korte verblijfsduur en het bezoek aan de stad.

Al met al moeten we ruime marges hanteren, maar mogen we er voorzichtig van uitgaan dat een gemiddelde campinggast van de stadscamping tussen de 80 en 120 euro per dag besteedt in de lokale economie, waarmee de totale bestedingen, veroorzaakt door de camping, tussen de 2,4 en 3,6 miljoen euro bedragen.

Ketenfunctie bij andere activiteiten

Tenslotte speelt de camping een rol als ondersteuning of onderdeel van andere (economische) activiteiten, zoals culturele en sportevenementen. De aanwezigheid van de camping maakt het evenement aantrekkelijker om te bezoeken, waardoor er meer bezoekers naar het evenement komen.

Maatschappelijk belang

Stageplaatsen

De camping biedt 2 tot een enkele keer 11 stageplaatsen aan voor jongeren met een recreatieopleiding. De camping werkt met zorgleerlingen die extra aandacht en een meer beschermde omgeving nodig hebben. De camping was in 2011 één van de drie genomineerden voor leerbedrijf Recreatie van het jaar. De begeleiders besteden extra aandacht aan de sociale ontwikkeling van de leerlingen en de jury constateerde dat zij dat op een zeer gedreven manier aanpakken⁷.

Sport en recreatie, verenigingsleven, festivals

De camping biedt af en toe ruimte aan groepen die voor een sportevenement komen. Vaak nemen de bezoekers hun eigen tent mee, een enkele keer is er een festivaltent met stapelbedden gebouwd voor de deelnemers, een aantal jaren geleden bij de internationale scholierensportontmoeting. Stichting Rotterdam Festivals geeft, na mondelinge navraag, aan dat festivalorganisatoren regelmatig vragen of er in Rotterdam een kampeeraccommodatie is, voor hun gasten, of voor de crew om te overnachten.

Studie en excursies

De camping krijgt enkele keren per jaar verzoeken van buitenlandse groepen studenten die, als onderdeel van een georganiseerde excursie, op de camping willen neerstrijken.

Ruimte voor woonwagens en caravans van circussen

Ook blijkt de camping ruimte te bieden aan woonwagens en caravans van circussen (bijv. het Wintercircus).

Niet toeristisch stadsverblijf

De stadscamping biedt tijdelijk onderdak aan eerstejaars studenten die nog geen onderdak gevonden hebben, aan familieleden en vrienden van langer opgenomen ziekenhuispatiënten, of van bezoekers aan Rotterdammers die zelf geen onderdak kunnen bieden (bv bij feesten en partijen).

Bovenstaande vormen van gebruik van kamperen zijn niet statistisch bijgehouden, maar ze zijn, naar de inschatting van de campingeigenaar beperkt in vergelijking met het gebruik van de camping door citytrippers en festivalbezoekers.

⁷ Voor de toekomst bestaan er bij de eigenaren van de camping meer ideeën om de maatschappelijke functie verder uit te werken. Zij spelen met het idee om ouderen die nog kwiek en fit zijn vrijwilligerswerk te laten doen om zo meer sociale contacten te kunnen leggen. Bijvoorbeeld door als city-host op te treden voor toeristen.

Het belang van de stadscamping. Quick Scan naar de economische en maatschappelijke waarde voor Rotterdam

Uniciteit / Alternatieven

Alternatieven voor de stadscamping?

Het belang van de stadscamping heeft ook te maken met de aanwezigheid van alternatieven. Zijn er andere campings in de buurt met dezelfde functie, waardoor gebruikers een alternatief hebben? In onderstaande tabel zijn de belangrijkste campings opgenomen van waaruit men Rotterdam met de fiets en/of het OV binnen een uur kan bereiken. Ook is de andere Rotterdamse camping in Hoek van Holland aan het lijstje toegevoegd, (ook al ligt deze ver buiten de 1-uurs fietsafstand van Rotterdam).

Naam	# plaatsen	Bereikbaarheid	OV-Fiets Ligging tov Rotterdam-Centrum
Stadscamping Rotterdam	250 Hele jaar open	Fiets ++ Auto/Camper ++ OV ++	Fiets: 15 minuten OV 10 min bus, (minimaal 4x/uur) Te voet 45 min
Delflandhoeve, Delft Midden-Delfland	35 Geen grote campers of caravans	Fiets ++ Auto/Camper +/- (smalle toegangsweg) OV afwezig	Fiets: 37 minuten OV afwezig
Naturistencamping Abtswoudsehoeve Delft Midden-Delfland	220 (eigen schatting) Ook vaste plaatsen Hele jaar open	Fiets ++ Auto /Camper +/- OV afwezig	Fiets: 40 minuten OV: afwezig
Boerderijcamping Lansingerland Bergschenhoek	20 Alleen in seizoen	Fiets ++ Auto /Camper +/- OV afwezig	Fiets: 35 minuten OV: afwezig
De Oude Maas Barendrecht	70-100 (eigen schatting) Ook vaste plaatsen Hele jaar open	Fiets ++ Auto /Camper + OV: +/- (bus 1x/u vanaf station Barendrecht)	Fiets: 50 minuten OV: 45 minuten (bus en trein, 1x per uur)
Camping Hoek van Holland	100 trekkersplaatsen 200 vaste jaarplaatsen Hele jaar open	Fiets: ++ Auto / Camper: + OV: -- 45 min vanaf Schiedam Centrum, incl 15 min lopen, vanaf 2020	Fiets: 1 uur en 50 min OV: 50 min (15 min lopen + 35 min metro) (Vanaf 2020 als metroverbinding naar 'Strand' er is)

Conclusie: Er zijn momenteel geen alternatieven in de regio aanwezig

Er zijn in de regio nu geen andere campings die dezelfde functie (kunnen) vervullen als Stadscamping Rotterdam. De andere campings zijn veelal gericht op natuur en openluchtrecreatie. Ze zijn veel minder of niet geschikt als uitvalsbasis voor een bezoek aan de stad of stedelijke evenementen, bijvoorbeeld omdat er geen openbaar vervoer is of de fietstafstand te groot is. Daardoor zijn deze campings niet geschikt voor fietstoeristen / backpackers en campers die niet beschikken over een personenauto om de stad in te gaan.

5. Stadscampings in andere drie grootste steden

Alle steden hebben stadscampings, en meer capaciteit dan Rotterdam

Hoe zit het met stadscampings in Amsterdam, Utrecht en Den Haag? Hoeveel stadscampings vinden we daar? En hoe zit het met de bereikbaarheid en de populariteit? In het overzicht op de volgende pagina staan de belangrijkste stadscampings van deze drie steden op een rijtje⁸, met aantal plaatsen, voorzieningen en bereikbaarheid. Van sommige campings is het jaarlijks aantal overnachtingen gevonden.

Wat leren wij van dit overzicht? Een aantal snelle bevindingen:

- De drie andere grootste steden hebben allemaal twee of meer stadscampings: campings georiënteerd op de stadsbezoeker, van waaruit het centrum met OV en fiets over het algemeen gemakkelijk kan worden bereikt. Deze campings richten zich ook met hun websites en publiciteit op de stadsbezoeker.
- Utrecht, Amsterdam en Den Haag hebben meer stadscampingcapaciteit dan Rotterdam, ook moet worden opgemerkt dat de campings in Den Haag en Utrecht niet allemaal puur op de stadsbezoeker georiënteerd zijn.
- Voor zover, in het korte bestek van dit onderzoek, cijfers zijn gevonden over het bezoek aan de campings, zien we overal forse stijgingen van het bezoek en groei van het aantal campers.
- Stadscamping Rotterdam heeft jaarlijks minder overnachtingen dan de stadscampings in Amsterdam, ook in verhouding tot het aantal plekken. Waar precies het verschil zit is in het korte bestek van deze studie niet achterhaald. Een belangrijke reden zal de grotere spreiding over de seizoenen bij deze campings zijn.
- In Amsterdam zijn plannen voor uitbreiding van camping Zeeburg. Nergens zijn plannen om campings te verkleinen of te verplaatsen.
- Op diverse campings wordt geïnvesteerd in permanente onderkomens (chalets, woonwagens, eco-cabins, wagonettes, et cetera).
- Veel stadscampings hebben wat meer voorzieningen dan Stadscamping Rotterdam, zoals fietsverhuur, een (snack)bar en een campingwinkel.

⁸ De gegevens in de tabel op bladzijde 17 zijn verzameld op basis van campingvergelijkingssites (met name ANWB), sites van de camping zelf, gegevens uit krantenartikelen, informatie uit gemeentelijke plannen, websites van de campings, satellietopnames via GoogleMaps, ruwe oppervlaktmetingen m.b.v.. GoogleMaps en plattegronden van een aantal campings. Voor de bereikbaarheid is gebruik gemaakt van 9292.nl en GoogleMaps. Het betreft een quick scan om een algemeen beeld te krijgen; Gegevens bij benadering en niet volledig. Gegevens niet gecheckt bij de betreffende campings, waardoor er fouten of onvolledigheden in kunnen zitten.

Overzicht Stadscampings Amsterdam, Utrecht, Den Haag

Naam	oppervlakte	Aantal plaatsen	Mogelijkheid huren van hutten, chalets, et cetera	Faciliteiten	Aantal gasten/jaar	Afstand tot het centrum	Bereikbaarheid OV
Amsterdam 't Vliegenbos	4 ha	400 toeristisch	20 tenten bij 'gezamenlijke hut' groepsaccommodatie	Restaurant winkel	2013: 45.000 2018: 80.000 Steeds gegroeid	++ 2 km (veerpont) 15 min fietsen	++ 10 min lopen naar de metro, dan nog 5 à 10 minuten naar CS, Rokin, of Vijzelgracht
Amsterdam Zeeburg	3,8 ha + Uitbreidingsplan + 200 Tentplaatsen Flevopark	452 camperplaatsen + kampeerveld	Eco Cabins Wagonettes	Café Restaurant winkel Kinderboerderij Kanoverhuur Fietsverhuur	190.000 (volgens bestemmingsplan in 2015)	+ 6 km 20 minuten fietsen	+ 15 min lopen naar de tram en dan nog 10 minuten naar CS
Amsterdam Amsterdamse Bos Gem Amstelveen	5 ha	412 waarvan 130 chalets, et cetera	Chalets Eco cabins Cottages Diverse maten	Winkel Wasserette Speeltuinen fietsverhuur	2015: 49.000 2018: 77.000 Steeds gegroeid	+/- 14 km 45 minuten	- 50-60 min incl diverse keren overstappen
Amsterdam Gaaspercamping	5 ha 'Ideaal voor camperaars'	410 Waarvan 60 vaste staanplaatsen	geen	Recreatieplas Winkel Fietsverhuur restaurant	Niet gevonden	+/- 12 km 35 minuten	++ 7 minuten lopen naar de metro dan 20 minuten
Utrecht Budgetcamping Utrecht	4 ha	Min 250 plaatsen enkele chalets met vaste eigenaren	50 vakantiewoningen. Nog in aanbouw (?)	winkel	Niet gevonden	++ 4 km 10 minuten	++ 5 minuten lopen naar de bushalte dan 10 minuten
Utrecht Buitengoed de Boomgaard (Gem Bunnik)	5,5 ha Camperplaatsen onlangs uitgebreid	262, waarvan 161 toeristische staanplaatsen	Safari Cottages Boomgaard Lodges	Brood snackbar fietsverhuur	Niet gevonden	+ 8 km 25 min	++ 9 minuten lopen naar station dan 8 minuten
Den Haag Vakantiepark Kijkduin	+/- 18 ha Direct aan het strand, niet echt een stadscamping	843 plaatsen waarvan 330 toeristische staanplaatsen	Diverse maten en soorten bungalows, chalets en strandhuisjes	Fietsverhuur Midgetgolf Tennisbaan Restaurant snackbar	Niet gevonden	+ 9 km 31 min	+/- 16 min lopen naar de bushalte, dan nog 25 min.
Den Haag Duinhorst (gem Wassenaar)	+/- 10 ha	421 plaatsen, waarvan 195 toeristisch	Enkele trekkershutten	Winkel Zwembad snackbar	Niet gevonden	++ 5,3 km 19 min	+ 45 min bus met 1x overstap

6. Eisen aan een stadscamping

Mede op basis van de inventarisatie van de stadscampings (inclusief Stadscamping Rotterdam), het belang dat gasten aan de verschillende voorzieningen hechten, en de opkomst van de camper kan een aantal eisen / voorwaarden worden geformuleerd waaraan een stadscamping moet voldoen.

Bereikbaarheid

Naar de camping

- Aan een wat bredere weg, in verband met het toegenomen aantal (grote) campers dat naar de camping komt.
- Bereikbaar met een frequente verbinding van het openbaar vervoer, niet meer dan 10 minuten lopen van een halte (in verband met backpackers en hun bagage)
- Een veilige fietsverbinding / fietspad.

Naar de stad: OV- en fietsverbinding met het centrum

- Frequentie en korte OV-verbinding, ook 's avonds, waarmee men na maximaal 10 minuten lopen in 20 minuten OV-gebruik in de stad is.
- Veilige fietsverbinding naar het centrum

Eisen aan terrein en voorzieningen

Minimaal

- Verharding die bestand is tegen het gewicht van grote en zware campers
- Elektrisch vermogen dat berekend is op de eisen van moderne campers (koelkast, magnetron-oven, airco, televisie, verwarming, opladen accu's). Veel campings gaan uit van 10 Ampère (2300 Watt) per plaats. Comfortplaatsen kennen vaak 16 Ampère (3700 Watt) per plek.
- WIFI, watertappunten, modern sanitair
- Lozingspunt voor de vuilwatertank en het sanitair van campers
- (Semi-) permanente kampeermiddelen: lodges, chalets in verschillende maten, et cetera.
- (Nabijheid van) winkel voor eerste levensbehoeften.
- Fietsverhuur
- Aanwezigheid van tenminste 1 groot veld dat flexibel kan worden ingedeeld.

Gewenst

- Duurzame opwekking van energie, bv. met zonnepanelen
- Zuinig omspringen met energie en water (sanitair, kranen)
- Speeltuin, zwembad, bar
- Clustering met recreatieve voorziening, zoals stedelijke attractie, zwembad of sportterrein

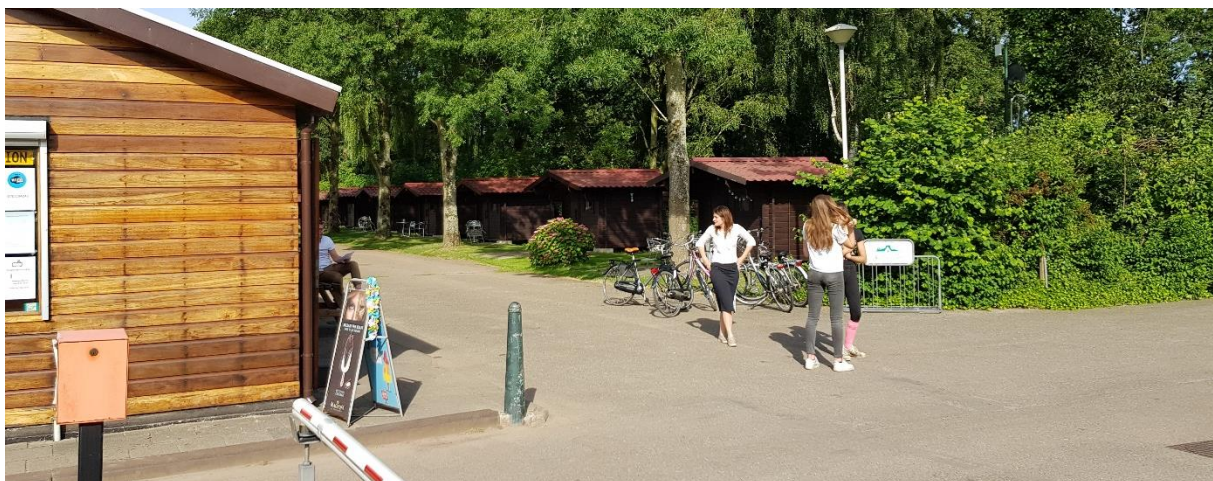
Deze eisen overziend is de huidige locatie van Stadscamping Rotterdam qua ligging en bereikbaarheid een zeer goede locatie. Dat neemt niet weg dat er ergens in de regio mogelijk een alternatieve locatie bestaat voor een nieuwe camping die aan de eisen voldoet. Een locatiescan naar alternatieve mogelijke locaties in de regio valt echter buiten het bestek van deze rapportage.

Wil de camping zijn functie de komende jaren blijven vervullen en mogelijk nog groeien, dan is een aantal investeringen echter dringend en onvermijdelijk.

7. Conclusies

De hoofdvraag van deze rapportage betreft de economische en maatschappelijke waarde/betekenis van de stadscamping Rotterdam. Daarbij is ook de vraag gesteld naar eventuele andere locaties die dezelfde functie kunnen krijgen. De verschillende paragrafen in deze rapportage leiden tot de volgende conclusies:

1. Stadscamping Rotterdam is een unieke voorziening in Rotterdam met vier functies:
 - Belangrijk onderdak aan het groeiend aantal campers die city trips naar Rotterdam maken. Dankzij de stadscamping vinden zij een nette plaats met alle voorzieningen. Voor de campers die het stadscentrum zonder camper willen bezoeken, maar ook op een veilig en verzorgd campingterrein willen staan zijn er eigenlijk geen alternatieven.
 - De enige plek voor rondtrekkende kampeers (met de fiets, te voet of de auto) die een camping als uitvalsbasis prefereren voor een city trip aan Rotterdam.
 - Een 'vrij indeelbare groene verblijfsruimte' voor het verblijf van bewoners van circussen (woonwagens), groepen jongeren en scholieren (grotere tenten), deelnemers aan sportevenementen, excursies, cetera
 - Openlucht low-budget hotel voor mensen die in de stad moeten zijn, maar daar geen permanent onderdak hebben en niet terecht kunnen bij familie en vrienden, zoals studenten die een kamer zoeken, bezoek aan vrienden en familie bij feestjes of bezoek van een patiënt die langdurig in een specialistisch ziekenhuis verblijft.
2. De huidige stadscamping is dringend toe aan onderhoud aan sanitair en riolering, verharding/asfalt, de verbetering van de ondergrond van de velden en het uitbreiden van het elektrisch vermogen bij de kampeerplekken. Indien investeringen uitblijven voldoet de camping niet meer aan de eisen en verwachtingen van de bezoekers.
3. Er zijn op dit moment geen alternatieve campings met dezelfde functie of die de functie van Stadscamping Rotterdam over kunnen nemen. Dit komt door hun ligging en bereikbaarheid.
4. Rotterdam is, vergeleken met de drie andere grootste steden, de enige stad met slechts één stadscamping en ze heeft naar verhouding weinig capaciteit aan stadscampingplaatsen.
5. Het bezoek aan Stadscamping Rotterdam is in 5 jaar tijd verdubbeld en heeft, in lijn met de trends in andere steden, de potentie om verder door te groeien indien er verder wordt geïnvesteerd in achterstallig onderhoud en voorzieningen.
6. De huidige stadscamping heeft, gezien zijn doel en functie, een zeer goede locatie en bereikbaarheid.



Colofon

Deze rapportage is gemaakt door Jan Oosterman



Oosterman
Vrijetijdszaken

ADRES Bentincklaan 67-D, 3039KK Rotterdam
TEL 06-52018641
E Jan.Oosterman@Vrijetijdszaken.nl
IBAN NL08INGB0004322390
KvK 60518332
BTW NL 118887294 B01

augustus 2019, aangepast in oktober 2020

F. Hydrologisch onderzoek Kanaalweg, 17 februari 2020



Stadsontwikkeling
Ingenieursbureau
Geotechniek & Water

Aan : Maarten de Gaaij
Kopie aan : Bert de Doelder
Datum : 17 februari 2020
Betreft : Geohydrologische Inventarisatie
Kanaalweg

Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179, Rotterdam
Postadres: Postbus 1130
3000 BC Rotterdam
Internet: rotterdam.nl/

Van: L.F. Geitenbeek
E-mail: lf.geitenbeek@rotterdam.nl

1 Inleiding

1.1 Introductie

Deze notitie is geschreven voor het projectgebied Kanaalweg in Rotterdam (afbeelding 1). De functies voor dit gebied worden geëvalueerd en mogelijk in de toekomst gewijzigd. Mogelijk toekomstscenario's betreffen het behouden van de huidige voorzieningen of een grotere rol geven aan woningbouw of bedrijven in het gebied. Deze notitie bevat een inventarisatie van de huidige gebiedskenmerken en geeft inzicht in de te verwachten geohydrologische risico's en kansen van het gebied. Deze notitie beschrijft de volgende (geohydrologische) aspecten:

1. Maaiveld, uitgiftepeilen en bodemopbouw;
2. Singelpeil, drooglegging;
3. Freatische grondwaterstanden, ontwateringsdieptes en stijghoogtes;
4. Veldwerkadvis;
5. Advies omtrent waterbergende maatregelen.



Figuur 1. Het plangebied Kanaalweg



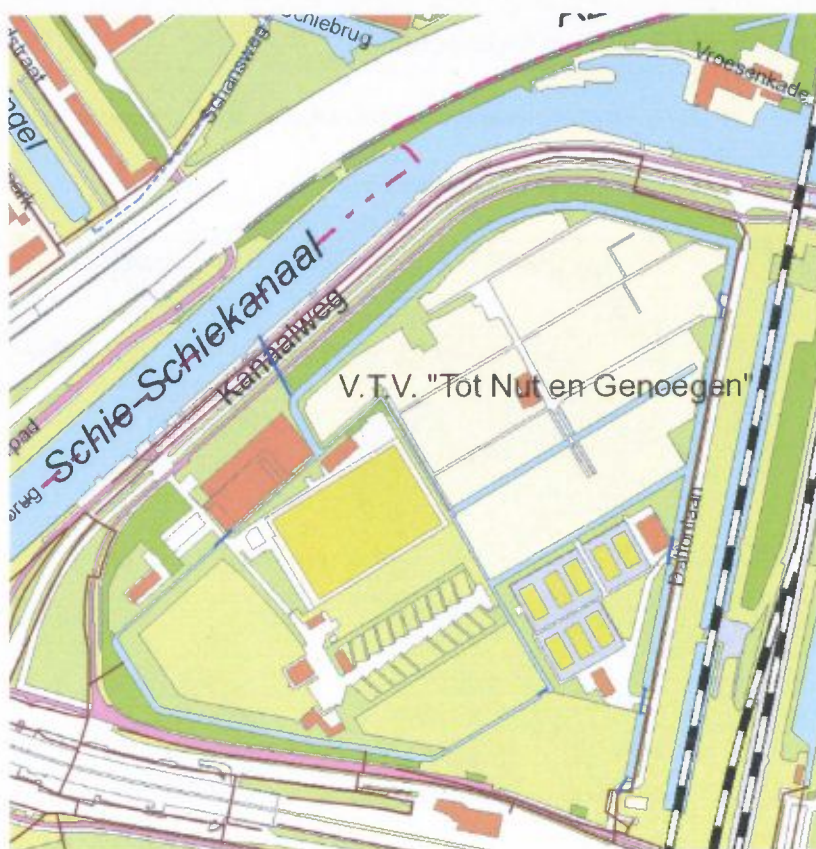
Van [NAP m]	Tot [NAP m]	Dikte [m]	Lithologie	Tijdvak
-2,3	-3,3	1	Zand/Klei/Veen	Antropogeen
-3,3	-8,3	5	Veen	Holoceen
-8,3	-14	5,7	Klei	Holoceen
-14	-15,5	1,5	Zand	Tussenzandlaag
-15,5	-20,2	4,7	Klei	Holoceen
-20,2	-24,5*	4,3	Zand	Pleistoceen

Tabel 1. Bodemopbouw van het plangebied.

*Gebaseerd op einddiepte sondering.

2.3 Singelpeil

Het gebied behoort tot het Hoogheemraadschap Schieland & Krimpenerwaard en heeft een singelpeil van NAP -2,9 m. Er is geen drainage bekend in het gebied. De sloten in het peilgebied zijn door middel van duikers met elkaar verbonden (figuur 4). Hoewel het gebied zelf tot het Hoogheemraadschap Schieland & Krimpenerwaard behoort, ligt het dichtbij zijnde oppervlaktewater het Schie-Schiekanaal in het beheersgebied van Delfland. Er is een inlaat aanwezig naar dit kanaal met beheerpeil NAP -0,43 m. Verwacht wordt dat er sprake is van freatische kwel (door de deklaag/ het dijklichaam) van dit hoger gelegen oppervlaktewater naar het plangebied.



Figuur 4. Sloten met duikers in blauw



4 Interpretatie

4.1 Wateroverlast

Uit meldingen buitenruimte van 2019-2020 blijkt dat er ~~in~~ veel wateroverlast in het gebied wordt ervaren. De meeste meldingen betreffen van het falen van de riolering, er zijn echter ook meldingen over water dat niet weg zijgt in de ondergrond en sloten die overstromen. Het gebied is laaggelegen, een deel van de neerslag zal oppervlakkig afstromen naar het laagste punt. Hier dient het te infiltreren in de ondergrond, door slecht doorlatende potgrond of kleiige/venige lagen. Het maaiveld ligt lokaal enkele centimeters/decimeters boven singelpeil. Hierdoor is er maar weinig ruimte in de ondergrond voor neerslag om te infiltreren. Zelfs met drainage op singelpeil kan wateroverlast niet overal voorkomen worden. Daarbij ~~kan~~ kon het waterschap voorheen het singelpeil niet altijd handhaven en komen zowel hogere als lagere oppervlaktewaterstanden voor. De hogere oppervlaktewaterpeilen zullen de ruimte voor infiltratie naar het grondwater verder verkleinen.

4.2 Veldwerkadvies

Om inzicht te krijgen in de huidige (grond)wateroverlast wordt geadviseerd ten minste twee peilbuizen in het gebied te plaatsen en ~~is~~ deze voor een periode van een jaar (zo worden fluctuaties in zowel natte als droge periodes inzichtelijk) te monitoren. Het geohydrologische veldwerk dient afgestemd te worden met de toekomstige functie van het plangebied. Deze is momenteel onbekend. Het onderstaande advies is afgestemd op de toekomstige situatie.

4.2.1 Uitbreiding woningbouw of industrie (Van Nelle Knoop)

Een van de toekomstscenario's is de uitbreiding van de woningbouw of bedrijven. Voor dit scenario moet meegenomen worden dat de ontwateringseis voor bebouwd gebied 0,8 m-mv betreft. Dit is meer dan de nu gehanteerde ontwateringseis van 0,5 m-mv voor park en groenvoorzieningen in het gebied. Om de huidige wateroverlast te verminderen wordt er geadviseerd om het maaiveld integraal op te hogen tot ten minste 1,2 m boven singelpeil. Om duurzaam op te hogen (zonder al te veel zettingen te veroorzaken) wordt geadviseerd om geotechnisch advies hierover in te winnen.

Om de grondwaterstand te beheersen wordt geadviseerd drainage op singelpeil aan te brengen. Daarnaast wordt geadviseerd overleg met het waterschap te organiseren, om hierin de fluctuaties in het singelpeil te bespreken.

4.2.2 Behoud bestaande functies

Een van de toekomstscenario's is het behoud van de huidige functies en mogelijk uitbreiding van sommige functies. In dit geval wordt er geadviseerd te kijken hoe het huidige water/grondwaterstelsel werkt. Geadviseerd wordt om het private rioolstelsel inclusief de kolkleidingen inzichtelijk te krijgen. Mogelijk worden de laagste delen van het gebied ontwatert door een private kolkleiding. Daarnaast kunnen peilbuizen inzicht geven in de lokale grondwaterstand, geadviseerd wordt de grondwaterstand tenminste 1 jaar te monitoren.

Daarnaast wordt geadviseerd overleg met het waterschap te organiseren, om hierin de fluctuaties in het singelpeil te bespreken.



4.3 Infiltratievoorzieningen

Het gebied is niet geschikt voor infiltratie naar de diepere ondergrond. Het is deels een kwelgebied deels een infiltratiegebied en de ontwateringsdiepte is te gering waardoor het water matig in de ondergrond kan infiltreren. Het doel van de infiltratievoorzieningen is in dit geval niet het infiltreren van hemelwater, maar het tijdelijke bergen en vertraagd afvoeren van het hemelwater naar de singel. Hieronder zijn twee varianten toegelicht die resulteren in een vertraagde afvoer van hemelwater naar het oppervlaktewater.

4.3.1 Wadi's

Een wadi kan ingezet worden als vertraging van de piekafvoer. Met drainage op singelpeil dient de ontwateringsdiepte te voldoen aan de gestelde eis van 0,8 m-mv. Wadi's kunnen worden toegepast conform de standaard bouwsteen voor wadi's; inclusief profilering oppervlak, grondverbetering en drainage op singelpeil. Geadviseerd wordt de mogelijkheid tot wadi's te onderzoeken in de groenzones nabij het oppervlaktewater.

4.3.2 Waterpasserende Verharding

De Kanaalweg is noch een kwel- noch een infiltratiegebied, hierdoor dient waterpasserende verharding uitgerust te worden met een drain. In het private gebied dient er grondverbetering toegepast te worden voor waterpasserende verharding. Het toekomstige wegcunet dient te voldoen aan de eisen zoals gesteld in het rapport *Ontwerpaspecten waterpasserende verharding voor zandgefundeerde wegen (Verblijffunctie: woonstraten, etc.)*, d.d. 28 maart 2014:

- $\uparrow = wpv$
- 'Voor het zandcunet gelden de volgende eisen:
- Dikte (top)zandlaag minimaal 0,9 m;
 - Doorlatendheid zand in wegcunet: minimaal 2 m/d;
 - Ontwateringsdiepte van 0,9m-mv gedurende de levensduur van de wpv.'

5 Conclusie

De Kanaalweg in de Blijdorppolder is een laaggelegen gebied, in het gebied wordt wateroverlast ervaren. De neerslag stroomt oppervlakkig af naar het diepste deel van het plangebied, ~~zal~~^{zal} de neerslag infiltreren en leiden tot een hogere grondwaterstand in de lageregelegen delen. In natte periodes kan er sprake zijn van wateroverlast. Geadviseerd wordt twee peilbuizen in het gebied te plaatsen en deze te monitoren voor een periode van 1 jaar om zo fluctuaties in de grondwaterstand inzichtelijk te krijgen.

Zowel drainage of infiltratievoorzieningen kunnen mogelijk bijdragen aan een verbeterd watersysteem. Voor de hand liggende infiltratievoorzieningen voor dit gebied betreffen waterpasserende verharding en wadi's.