



Van: Yusuf Akkulak
Telefoon: 14 010

Ons kenmerk: M2404-1719 - 24bo005889
Bijlage(n): 9

Onderwerp: Vaststelling PBP Park OverdeSchie

Datum: B&W 2 juli 2024

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de ambtelijk voorgestelde wijziging over te nemen;
2. zienswijze A8 voor kennisgeving aan te nemen;
3. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "Park OverdeSchie", NL.IMRO.0599.BP2196TennisparkOv-on01 met bijbehorende ondergrond in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan is er een planologisch kader voor de herontwikkeling van het tennispark OverdeSchie.

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase:			
▼			
Startfase	Concept- en ontwerpfase	Vaststellingsfase	Beroepsfase

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Niet van toepassing.

Toelichting:

Aanleiding

Het voorleggen van dit projectbestemmingsplan ter besluitvorming is de volgende stap van het project OverdeSchie. Sinds 2020 wordt gewerkt aan de transformatie van het huidige tennispark Overdeschie naar woningbouw. Medio 2022 heeft de



projectontwikkelaar een haalbaarheidsstudie aangeboden die de gemeente als positief heeft beoordeeld. In een brief aan de raad (22bb006538) heeft het college concluderend aangegeven “Er ligt een positieve haalbaarheidsstudie voor. Daarom zien wij geen ander traject voor ons dan dat wij gaan meewerken aan het traject van de bestemmingsplanwijziging”. Inmiddels heeft de projectontwikkelaar voldaan aan de eisen die de gemeente heeft gesteld met een positieve haalbaarheidsstudie; er kan dan ook gesteld worden dat een “point of no return” is bereikt. Met het in procedure brengen van dit bestemmingsplan wordt daar een vervolg aan gegeven conform het geschetste beeld in de brieven van 2021 en 2022 (21bb001559, 22bb006538, 22bb007884).

De commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte (BWB) heeft enkele keren op eigen initiatief of in combinatie met andere onderwerpen gesproken over deze ontwikkeling. Daaruit wordt duidelijk dat er binnen de commissie nog wel zorgen zijn over het verdwijnen van het tennispark. Deze worden geadresseerd in dit raadsvoorstel.

Planopzet

De ontwikkeling omvat de realisatie van 48 woningen waarvan 30% (15 stuks) in het middensegment in de vorm van koopappartementen. De projectontwikkelaar heeft voor deze woningen op verzoek van de gemeente een inkomenstoets en doorverkoopregeling opgenomen. Verder richt de projectontwikkelaar op zijn kosten de (openbare) ontsluiting opnieuw in, waarin ook een mobiliteitswens vanuit de gemeente inzake de fietsroute is opgenomen. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan een wens van omwonenden over de verkeersveiligheid.



Figuur 1: Planopzet

Tennispark

Het tennispark, waar tennisvereniging TCO gebruik van maakte, is volledig privaat eigendom en wordt niet gesubsidieerd door de gemeente. De eigenaar heeft het park in 2013 gekocht met de ambitie het ledenaantal van toen circa 250 naar het volgens hem noodzakelijke aantal van minimaal 900 te laten stijgen. Dit is niet gelukt. Inmiddels heeft de eigenaar het tennispark gesloten en zijn zowel de TCO leden als de losse tennissers uitgeweken naar omliggende parken. De eigenaar heeft het park gesloten omdat in zijn beeld de banen te slecht werden voor gebruik. Ook is duidelijk geworden dat de projectontwikkelaar en de eigenaar inmiddels een koopovereenkomst voor de locatie hebben gesloten.



Enige tijd terug is in de media een bericht verschenen dat een vastgoedpartij de locatie zou willen herontwikkelen met behoud van tennis. Hierover heeft TCO ook een brief aan de gemeente gestuurd en heeft de partij zelf ook richting de gemeente gecommuniceerd. De eigenaar geeft daar bij navraag over aan dat er geen gesprekken met deze partij zijn gevoerd. Omdat de locatie inmiddels is verkocht aan een projectontwikkelaar is dit geen realistisch alternatief.

Het verdwijnen van het tennispark als voorziening uit Overschie is jammer. Aan de andere kant is het ook zo dat het hier een privaat park betreft dat door de ondernemer erachter niet rendabel geëxploiteerd kan worden. Door de gemeente is meerdere keren onderzoek gedaan naar de capaciteit op andere parken. Hieruit komt naar voren dat het mogelijk is voor alle leden om op een andere locatie te tennissen. Die locaties zijn wel buiten Overschie maar binnen een "overzichtelijke" afstand. Het inzicht in de capaciteit is in het 4^e kwartaal van 2022 gedeeld met de raad. De eigenaar heeft richting de gemeente aangegeven dat een substantieel deel van de huidige leden niet uit Overschie komt (circa 50%) en dat drie tennisparken, waarvan er twee in Schiedam, alle leden inclusief de competitie willen faciliteren. Wethouder Achbar geeft in zijn brief aan de commissie BWB (23bb007290) een actueel beeld van de capaciteit.

Alternatieve locatie

In de commissie BWB is gesproken over een alternatieve locatie voor het tennispark. Wethouder Achbar heeft toegezegd onderzoek te laten doen naar een, door TCO voorgestelde alternatieve locatie in Overschie (23bb003423). Helaas blijkt dit geen geschikte locatie te zijn en is er geen alternatieve locatie gevonden. De brief van wethouder Achbar aan de commissie BWB (23bb007290) beschrijft de laatste stand van zaken.

Voorzieningenniveau

In bredere zin wordt er binnen Overschie gekeken naar het voorzieningenniveau. Het college heeft op 8 februari 2022 het Ruimtelijk Raamwerk Starrenburg-Kouwenhoek vastgesteld (22bb000880). Het bestaande centrum van Overschie wordt verder versterkt met voorzieningen, waarbij het nieuwe sportcentrum (ter vervanging van het huidige zwembad en enkele gymzalen) een belangrijk onderdeel is. Doel is om met deze ontwikkeling het voorzieningenniveau in Overschie te versterken. Daarnaast zal de gehele ontwikkeling Starrenburg-Kouwenhoek ruimte bieden aan het toevoegen van nieuwe woningen en benodigde voorzieningen op wijkniveau. Het Sidelingepark krijgt een belangrijke rol in een gezonder Overschie, als centrale ontmoetingsplek voor jong en oud en voor spelen, sporten, cultuur, natuur en klimaatadaptatie. Voor sport en spel in het Sidelingepark wordt nadrukkelijk niet gedacht aan met hekken afgesloten delen maar juist aan openbaar toegankelijke (groene) buitenruimte die voor iedereen te gebruiken is voor o.a. sport en spel. Op dit moment wordt er gewerkt aan een masterplan.

Verder heeft de gemeente vanuit het IHP Sport het sportcomplex Taludweg een upgrade gegeven en daar een kunstgrasveld aangelegd en wordt het clubgebouw gerenoveerd. Op die locatie speelt vanaf dit seizoen de nieuwe fusieclub FCB/HWD. Dit leidt tot een vitale sportvereniging die meer jeugd aan zich moet binden. De fusieclub heeft ook als doel wijkgerichte activiteiten te ontwikkelen.

Parkeren

Er wordt voldaan aan de door de raad vastgestelde parkeernormen. In totaal zijn 74 parkeerplaatsen nodig. In het stedenbouwkundig plan worden drie parkeerkofters



voorzien met in totaal 56 parkeerplaatsen. Sommige rij- en hoekwoningen krijgen parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit betreffen 18 parkeerplaatsen. Hiermee komt het totaal aantal parkeerplaatsen op 74.

M.e.r.-beoordelingsplicht

Dit bestemmingsplan staat nieuwe ontwikkelingen toe. Om na te gaan of voor het bestemmingsplan een milieueffectrapport dient te worden opgesteld is een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in het m.e.r.-beoordelingsbesluit dat als bijlage is bijgevoegd. De beoordeling is volgens de meest recente inzichten en in lijn met recente uitspraken van de Raad van State opgesteld. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu worden verwacht. Het opstellen van een milieueffectrapport voor dit plan is dan ook niet nodig.

Duurzaamheid

De woningen worden aardgasvrij gerealiseerd, en voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG). Zodoende wordt in ieder geval voldaan aan de wettelijke vereisten op het gebied van duurzaamheid.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de gebruikelijke overlegpartners.

Participatie

Een deel van de omwonenden en de tennisvereniging (TCO) die gebruik maakte van het tennispark zijn het niet eens met de plannen voor woningbouw op het voormalig tennispark. De gemeente heeft diverse gesprekken hierover gevoerd met de bewoners en TCO. Ook is er een tweetal informatiebijeenkomsten georganiseerd. Een verslag van het proces is te vinden op de website www.participatieparkoverdeschie.nl. Er zijn diverse aanpassingen aan de plannen gemaakt om tegemoet te komen aan de bezwaren, echter is de wens tot behoud van het tennispark niet ingelost. Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen we naar de brief van 11 oktober 2022 (22bb006538).

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is in overleg met de gebiedscoördinator een informatieavond gehouden. Op deze avond kon iedereen vragen stellen over het ontwerpbestemmingsplan en de nieuwbouwplannen.

In de procedure van het bestemmingsplan hebben bewoners en geïnteresseerden informatie via een huis-aan-huisblad en de reguliere website gekregen. Iedereen heeft een zienswijze kunnen indienen in de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag.

(Ongevraagd) advies wijkraad:

De wijkraad Overschie heeft op 22 februari 2024 'ongevraagd advies' uitgebracht op het ontwerpbestemmingsplan Park OverdeSchie. De Wijkraad adviseert de raad alles te doen binnen het mogelijke om tennis als buitensport voor Overschie te behouden, als het kan op de huidige locatie, zodat een nieuwe sportondernemer kan investeren in diverse buitensporten en zaalsporten. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan adviseert de wijkraad rekening te houden met een aantal aandachtspunten in het nieuwbouwplan voor de



omgeving. Op het advies van de wijkraad hebben wij een reactie gegeven via een collegebrief. Een afschrift van de brief is opgenomen als bijlage.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Park OverdeSchie" heeft gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen, te weten van **vrijdag 22 december 2023** tot en met **donderdag 1 februari 2024**.

Reclamanten

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn gedurende de termijn van terinzagelegging 15 schriftelijke zienswijzen ingediend en is een reactie van het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard ontvangen dat in het plan de met het waterbeheer verbonden belangen voldoende zijn gewaarborgd.

De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingekomen, zodat reclamanten in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen.

De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie en voorstel voorzien in de "Nota zienswijzen vaststelling PBP Park OverdeSchie" die als bijlage is bijgevoegd.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de contractant die borgt dat de apparaatskosten, planschade en overige schade voor zover van toepassing kunnen worden verhaald op de ontwikkelende partij. De contractant geeft een bankgarantie af voor de apparaatskosten. Er vindt geen bijbetaling plaats voor het wijzigen van de bestemming op de locatie. De bestaande aktes bieden daar geen ruimte voor. De projectontwikkelaar neemt de herinrichting van het openbaar gebied voor zijn rekening. Op verzoek van de gemeente zijn een deel van de ontsluiting en een mobiliteitswens aan de projectscope toegevoegd. Een deel van de calamiteitenontsluiting is over openbaar gebied geprojecteerd, ook de kosten daarvan zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Het betreft hier een volledig private ontwikkeling.

Crisis- en herstelwet

Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet is op deze procedure van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State doet zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.



Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

De burgemeester,

G.J.D. Wigmans

R.A.C.J. Simons, l.b.

Bijlage(n):

1. Toelichting PBP 'Park OverdeSchie
2. Regels PBP 'Park OverdeSchie'
3. Verbeelding PBP 'Park OverdeSchie'
4. Ongevraagd advies wijkraad Overschie
5. Conceptbrief met reactie op advies wijkraad Overschie
6. Ingekomen zienswijzen
7. Namenlijst reclamanten - vertrouwelijk
8. Nota zienswijzen vaststelling PBP Park OverdeSchie
9. M.e.r.-beoordelingsbesluit



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 juli 2024

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de ambtelijk voorgestelde wijziging over te nemen;
2. zienswijze A8 voor kennisgeving aan te nemen;
3. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "Park OverdeSchie", NL.IMRO.0599.BP2196TennisparkOv-on01 met bijbehorende ondergrond in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Vaststelling van het bestemmingsplan Park OverdeSchie

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 2 juli 2024
(raadsvoorstel nr. 24bb004774/24bo005889);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De ambtelijk voorgestelde wijziging over te nemen;
2. Zienswijze A8 voor kennisgeving aan te nemen;
3. De overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. Het bestemmingsplan "Park OverdeSchie", NL.IMRO.0599.BP2196TennisparkOv-on01 met bijbehorende ondergrond in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

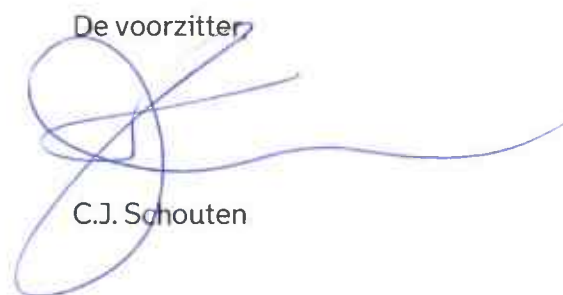
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17 oktober 2024.

De griffier,



I.C.M. Broeders

De voorzitter,



C.J. Schouten