

Onderwerp: Beantwoording Schriftelijke vragen
Behoud het Sportdorp – scenario's

Postadres: Postbus 70012

3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl

Cluster: Stadsontwikkeling

Portefeuille: Klimaat, Bouwen, Wonen

Portefeuillehouder: Drs. C.M. Zeegers MA

Van: Luz Delania Caraballo Heredia

Telefoonnummer gemeente: 14 010

E-mail: bbo@rotterdam.nl

Uw kenmerk: 25bb009364

Ons kenmerk: M2512-1709 - 26bb003504

Datum: 8 mei 2026

Aan de commissie Bouwen en Wonen

Geachte commissie,

Op 3 augustus 2025 heeft T.S.J Coskun (SP) ons schriftelijke vragen gesteld over het participatieproces en de herstructurering van de wijk Sportdorp. Vervolgens stelde op 24 november 2025 D.J. van Dommelen (VVD) schriftelijke vragen over 'verdichting' in Sportdorp. Zowel de schriftelijke vragen van raadslid Coskun (25bb007099) als de schriftelijke vragen van raadslid van Dommelen (25bb009238) zijn beantwoord. Op 10 december 2025 heb ik toegezegd diverse scenario's voor de gebiedsontwikkeling van Sportdorp en de effecten daarvan te schetsen in een brief die volgt in april 2026. Dit naar aanleiding van de vraag van de heer Van Dommelen waarin drie scenario's zijn genoemd (1. Scenario niet extra verdichten, 2. Scenario Woonbron, 3. Scenario meer verdichten). Daarbij wordt ook het scenario "Geen sloop" betrokken. Ook wordt in deze brief het vervolgproces nader geschetst.

In goede samenwerking hebben Woonbron, Echo Urban Design en het cluster Stadsontwikkeling drie scenario's uitgewerkt voor de toekomstige ontwikkeling van Sportdorp. Deze scenario's variëren van behoud van de huidige situatie tot een meer omvangrijke herontwikkeling van de wijk. De scenario's zijn niet doorgerekend op financiële haalbaarheid, onderstaande inschattingen voor wat betreft financiële haalbaarheid zijn expert-opinions per scenario.

Stadsontwikkeling beschouwt alle drie de scenario's als mogelijke toekomstbeelden voor Sportdorp. Elk scenario kent echter eigen voor- en nadelen. Deze worden hieronder toegelicht. Daarnaast heeft Woonbron per scenario een eigen reactie en afweging gegeven. Tot slot zijn op 30 maart en 8 april 2026 bewonersbijeenkomsten georganiseerd. Tijdens de bijeenkomst van 30 maart konden bewoners van Sportdorp hun mening over de scenario's geven door plus- en minpunten te benoemen. Deze reacties zijn hieronder verwerkt.

Scenario 1: Sportdorp zoals nu

In dit scenario blijft Sportdorp ongewijzigd. Er worden geen woningen gesloopt en geen woningen toegevoegd.



Hierbij zie ik voor- en nadelen. Voordeel is dat bewoners niet hoeven te verhuizen en ruimte blijft voor verbetering van wandel- en fietsroutes. De cultuurhistorische waarde blijft behouden.

Nadelig is dat door het ontbreken van middelen geen investeringen in de openbare ruimte mogelijk zijn. Bestaande woningen blijven behouden. Er worden geen woningen toegevoegd, ondanks dat omgevingsfactoren de komende 10 jaar sterk zullen veranderen. Het risico bestaat dat de woonkwaliteit langzaam verder achteruitgaat.

Woonbron geeft aan dat sommige bewoners dit scenario prefereren vanwege het behoud van het tuindorpkarakter en groen. Tegelijkertijd zijn de woningen vaak minder geschikt voor ouderen, is er een tekort aan passende woningen en worden geen extra en nieuwe woningen toegevoegd. Daarnaast stelt Woonbron dat verduurzaming van de bestaande woningen financieel moeilijk haalbaar is en minder woonkwaliteit oplevert dan nieuwbouw. Om dit scenario financieel haalbaar te maken zou verkoop van woningen nodig zijn, wat leidt tot een afname van sociale huurwoningen.

Bewoners reageren overwegend positief op scenario 1, omdat het veilig en vertrouwd voelt en het dorpse karakter, het groen en de sociale samenhang behouden blijven. Veel bewoners vinden het belangrijk dat zij in hun huidige woning kunnen blijven en dat sloop wordt voorkomen. Tegelijkertijd geven bewoners aan dat verduurzaming van de woningen wenselijk is, bij voorkeur zonder sloop. Ook zijn er wensen voor woningverbetering en aandacht voor de buitenruimte, zoals beter onderhoud van tuinen en speelvoorzieningen.

Scenario 2: Sportdorp zorgvuldig aangepast

In dit scenario worden circa 100 woningen gesloopt en circa 300 tot 350 woningen toegevoegd. Verdichting vindt onder meer plaats in de noordwesthoek van de wijk, bij de Stadionlaan, waar rijwoningen worden vervangen door nieuwe bebouwing in aansluiting op de Sportcampus. Parkeren vindt hier op maaiveld binnen de bouwblokken plaats.

Dit scenario biedt de mogelijkheid om woningen toe te voegen voor verschillende doelgroepen, waaronder ouderen en jongeren, wat de doorstroming binnen de wijk bevordert. Daarnaast ontstaan er meer financiële middelen voor investeringen in de openbare ruimte en de verkeersstructuur. Ook kan hogere bebouwing in de noordwesthoek de entree van Sportdorp markeren. Nadelen zijn een toename van de parkeerdruk, sloop van delen van de Tennis-, Turn- en Hockeystraat vanuit cultuurhistorisch perspectief en aantasting van de groenstructuur langs de Sportlaan.

Woonbron beschouwt scenario 2 als voorkeursvariant. In dit scenario blijft circa 80% van de bestaande woningen behouden en wordt deze verduurzaamd waarmee het dorpse karakter zoveel mogelijk blijft behouden. Daarnaast worden nieuwe woningtypen toegevoegd, waaronder woningen voor ouderen en jongeren, waardoor doorstroming binnen de wijk mogelijk wordt. Woonbron verwacht dat dit scenario leidt tot een meer diverse woningmix en betere mogelijkheden om te investeren in de openbare ruimte, verkeersveiligheid en klimaatadaptatie. Volgens Woonbron vormt dit scenario een zorgvuldige balans tussen de belangen van huidige bewoners, toekomstige bewoners en woningzoekenden.

De reacties van de bewoners op scenario 2 zijn gemengd. Sommige bewoners zien dit als een goede balans tussen behoud en vernieuwing, waarbij woningen voor verschillende



Datum: 8 mei 2026
Ons kenmerk: M2512-1709

doelgroepen worden toegevoegd en doorstroming mogelijk wordt. Andere bewoners vinden het aantal nieuwe woningen te groot en maken zich zorgen over sloop, hogere bebouwing, parkeerdruk en bouwen in het groen, met name langs de Sportlaan. Ook is er behoefte aan duidelijkheid over het sociaal plan en de fasering van sloop en nieuwbouw.

Scenario 3: Maximale nieuwbouw in Sportdorp

In dit scenario worden circa 450 tot 500 woningen toegevoegd, terwijl ongeveer 100 woningen worden gesloopt. De grootste verdichting vindt plaats in de noordwesthoek, met bebouwing van 5 tot 10 lagen en een parkeerhub.

Dit scenario leidt tot een grote woningtoevoeging en meer middelen voor verbetering van de openbare ruimte en verkeersstructuur, waarbij parkeren grotendeels gebouwd kan worden opgelost. Nadelen zijn aantasting van de bestaande bebouwingsstructuur, druk op de groenstructuur langs de Sportlaan en onzekerheid over de fysieke en financiële haalbaarheid van ondergronds parkeren. Met dit scenario wordt een bijdrage geleverd aan de intensivering van het gebruik van de stad: na aanleg van de Stadsbrug en het nieuwe station Stadionpark ontstaat een drukker stedelijk gebied, waaraan Sportdorp kan bijdragen.

Woonbron begrijpt de wens om extra woningen toe te voegen, maar geeft de voorkeur aan scenario 2. Scenario 3 tast volgens hen het tuindorpkarakter sterker aan, sluit minder aan bij bewonerswensen en brengt hoge kosten voor ondergronds parkeren met zich mee, wat de betaalbaarheid onder druk zet. Daarnaast speelt mee dat verdichting deels op gemeentelijke gronden plaatsvindt, wat extra complexiteit en vertraging kan veroorzaken. Scenario 2 biedt volgens Woonbron een betere balans tussen woningbouw, behoud van het wijkkarakter en haalbaarheid. Bebouwing aan de oostzijde van Sportdorp (speeltuinlocatie) valt wat Woonbron betreft buiten de scope. Het is aan de gemeente of ze hier bereid zijn woningen toe te voegen.

De reacties van de bewoners op scenario 3 zijn gemengd, maar vaker kritisch. Sommige bewoners zien voordelen in de toevoeging van veel woningen en vinden dat de wijk in één keer goed kan worden uitgebreid. Veel bewoners vinden het plan echter te ingrijpend, met te hoge gebouwen en aantasting van het dorps karakter. Daarnaast zijn er zorgen over bouwen in het groen, het kappen van bomen en mogelijke verplaatsing van de speeltuin bij Park De Twee Heuvels. Positief is dat bewoners aangeven dat het parkeren in dit scenario goed is doordacht, onder andere door ondergrondse parkeervoorzieningen en een parkeerhub.

Scenario 4: suggestie bewoner

Dit scenario is door een bewoner voorgelegd tijdens de bewonersbijeenkomst. Omdat dit idee vooraf niet bekend was, hebben andere bewoners hier tijdens de bijeenkomst niet op kunnen reageren. Het idee wordt daarom ter kennisname aan de gemeenteraad meegegeven.

Het voorstel gaat uit van sloop van de woningen aan de Atletiekstraat en Turnstraat, behoud en verduurzaming van de woningen aan de Tennisstraat en de aanleg van een grote gezamenlijke groene buitenruimte met ontmoetingsvoorzieningen. Ter compensatie wordt een trapsgewijs appartementencomplex met geïntegreerde parkeerhub toegevoegd nabij de Stadionlaan. Het complex fungeert als poortgebouw over de Stadionlaan en vormt daarmee een verbinding tussen Sportdorp en Sportcampus NoordOost.



Datum: 8 mei 2026
Ons kenmerk: M2512-1709

Ik waardeer het eigen initiatief van bewoners in scenario 4. De sloopopgave is vergelijkbaar, met iets beperkter sloop ten opzichte van scenario 2 en biedt kansen voor een kwalitatieve en gezamenlijke buitenruimte.

Ook de versmalling van de entree naar Sportdorp kan ruimtelijk interessant zijn en op termijn extra ontwikkelruimte bieden, mits dit technisch haalbaar is en kabels en leidingen geen belemmering vormen. Tegelijkertijd lijkt de financiële haalbaarheid beperkt, met name door de hoge kosten voor bouwen over bestaande infrastructuur.

Woonbron ziet in scenario 4 interessante elementen, zoals de ambitie voor een goede verbinding met Sportcampus en een visie op welke voorzieningen en ontmoetingsplekken waarde toevoegen in de wijk. Tegelijkertijd zijn er zorgen over de financiële en technische haalbaarheid, met name door de voorgestelde bouw op en over bovenplanse (buiten het projectgebied) infrastructuur.

Conclusie en aanbeveling

Ik wil u adviseren de sterke elementen uit de scenario's te combineren en uit te werken in een ambitiedocument. Uitgangspunt is behoud van de kern van Sportdorp, versterking van bestaande kwaliteiten en verdichting aan de randen.

Kansrijk zijn verdichting in de noordwesthoek en zuidpunt en nieuwbouw aan de oostrand. Minder wenselijk zijn sloop in delen van de Tennis-, Turn- en Hockeystraat vanwege cultuurhistorische waarde en bebouwing langs de Sportlaan vanwege de hoofdgroenstructuur.

Daarnaast wil ik aan de gemeenteraad meegeven dat wanneer het behoud van cultuurhistorie en het volgen van bewonerswensen voorop staan, scenario 1 het meest voor de hand ligt. Indien de prioriteit ligt bij het toevoegen van woningen en het realiseren van verdichting, sluit scenario 3 het beste aan. Scenario 2 biedt een evenwichtige middenweg, waarbij Woonbron kan starten met renovatie en verduurzaming van de bestaande woningen, terwijl parallel een integrale gebiedsvisie wordt uitgewerkt zodra hiervoor voldoende capaciteit beschikbaar is.

Vervolg

Op 20 mei staat een technische sessie met toelichting op de 3 scenario's ingepland. In de commissievergadering van 27 mei wordt een richtinggevende uitspraak van de commissie verwacht, waarna de uitgangspunten voor het gebiedsambitiedocument vastgesteld zijn. In de vervolgfase, mocht er een scenario met nieuwbouw worden gekozen, worden mobiliteit en inrichting van de openbare ruimte nader onderzocht. Daarbij wordt gekeken naar maatregelen om verkeersveiligheid te verbeteren, sluipverkeer te beperken en de parkeerdruk te reguleren. Door toepassen van mogelijke (gedeeltelijke) afsluitingen in de Sportlaan en tussen Sportdorp West en Oost ontstaan kansen voor een betere leefomgeving. Ook wordt onderzocht of straten in Varkenoord Zuid en de Maliebaan vergroend kunnen worden, met aandacht voor waterberging, ecologie en bereikbaarheid. Verkeersstudies moeten de effecten en haalbaarheid van deze maatregelen in beeld brengen.



Datum: 8 mei 2026
Ons kenmerk: M2512-1709

Ik stel voor om hierbij toezegging 25bb009364 af te doen.

Met vriendelijke groet,

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