

Nota zienswijzen

en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan Park OverdeSchie

2 juli 2024

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

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

Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan heeft het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder terinzage gelegen.

Om iedereen te informeren over het plan, is op 18 januari 2024 een inloopavond georganiseerd. Tijdens deze avond werd het ontwerp bestemmingsplan toegelicht en werden de schetsontwerpen getoond van de landschappelijke inrichting en de verschillende woningtypen.

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.

Tegen het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder zijn gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen ingekomen.

Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen

Gezien de hoeveelheid en de aard van de zienswijzen is voor de beantwoording gekozen voor een thematische opzet. Per thema is met nummers verwezen naar de reclamanten die over het betreffende onderwerp een (deel)zienswijze hebben ingediend. Bij de beantwoording is, waar nodig, per thema een nadere onderbouwing opgenomen.

Opgemerkt wordt dat die onderdelen van de ingediende zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, wel bij de beoordeling zijn betrokken. De ingediende zienswijzen zijn dus in hun geheel beoordeeld.

A1. Behoud van het Tennispark en sociale cohesie.

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door alle reclamanten.

Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten vinden dat het tennispark behouden moet worden. Volgens reclamanten zorgt het tennispark voor sociale cohesie in de buurt en daarmee voor een aantrekkelijk en leefbaar Overschie. Reclamanten geven aan dat het tennispark voorziet in een maatschappelijke behoefte aan een laagdrempelige sportvoorziening dichtbij in de wijk. Het houdt bewoners actief en gezond en zorgt voor ontmoeting. Het is een ontmoetingsplek voor jong en oud. Bewoners vinden elkaar op deze plek en zijn actief in de wijk. Deze actieve betrokkenheid is zonder gemeenschappelijke voorziening moeilijk te handhaven en als het tennispark verdwijnt is het moeilijk elders weer op te bouwen.

Reactie:

Wij begrijpen dat het voor reclamanten wenselijk is om het tennispark te behouden.

Maar ondanks alle inspanningen om meer leden te werven, is het aantal leden van het tennispark gedaald. In 2023 waren er minder dan 200 leden. Dat is ruim onvoldoende om een gezonde exploitatie te voeren volgens de eigenaar. Omdat de tennisbanen bovendien oud zijn en vervangen moeten worden, is een investering nodig die volgens de eigenaar niet rendabel te maken is. Het scenario om (een deel van) het tennispark te behouden, is in een eerder stadium onderzocht door de eigenaar. Hieruit bleek dat de kosten dan nagenoeg gelijk blijven, terwijl de inkomsten niet zullen toenemen. Daar komen nog de benodigde investeringen bij voor onder andere renovatie van de banen. Er is toen vastgesteld door de eigenaar dat het onmogelijk is de onderneming op deze manier rendabel voort te zetten.

Om die reden is door de eigenaar voorgesteld op deze locatie woningbouw te realiseren. De initiatiefnemer heeft daarvoor plannen gemaakt en de gemeente heeft aangegeven daar positief tegenover te staan, mits aan onder andere de voorwaarden uit de Nota van Uitgangspunten wordt voldaan en een positieve haalbaarheidsstudie wordt overlegd. Dit is gebeurd.

Er is een grote woningbouwopgave in Rotterdam en breder in Nederland, waaraan deze ontwikkeling op een bij de locatie passende maat en schaal een bijdrage aan levert.

Rotterdam groeit, het aantal Rotterdammers blijft toenemen. Demografische ontwikkelingen, zoals de vergrijzing, zorgen voor een stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens en voor een groeiende behoefte aan woningen. Dit geldt ook zeker voor groenstedelijke gebieden als Overschie. In combinatie met het huidige woningtekort en de schaars beschikbare ruimte binnen onze stad staan we voor een grote uitdaging. We zetten ons in om de druk op de woningmarkt te verminderen en het tekort aan woningen terug te dringen.

Om die reden is gekozen om mee te werken aan het initiatief en het plangebied volledig in te richten als woongebied, waarbij wel zo veel mogelijk groen wordt gerealiseerd om een aangenaam gebied te creëren dat ook aan de leefkwaliteit van omwonenden bijdraagt. Daarnaast is de verwachting dat door woningbouw en de daardoor toenemende sociale controle, een verbetering van de veiligheid in de omgeving van het plangebied zal ontstaan.

In het coalitieakkoord "Eén Stad" (2022) geeft het college aan de ambitie te hebben om de bouw van 3.500-4.000 woningen per jaar te starten. Daarbij is 14 maart jl. de Woonvisie 2040 vastgesteld in de gemeenteraad, waarin wordt aangegeven dat de gemeente in lijn met het coalitieakkoord zal bouwen. Ons woonbeleid is op deze twee visies gebaseerd. De opgave die volgt uit de Woonvisie splitsen wij uit in gebiedsgerichte aanpakken, waar de nadruk ligt op het creëren van kwalitatieve, toekomstbestendige en vitale wijken, met voldoende openbare voorzieningen. Om de opgave te realiseren, zetten we alle zeilen bij.

Verder staat in de door de gemeenteraad vastgestelde wijkvisie Overschie 2023-2026 het volgende: "Net als in de rest van Nederland staat ook in Overschie de woningmarkt onder enorme druk: er zijn te weinig betaalbare woningen, er is te weinig doorstroming, de prijzen zijn sterk gestegen en de wachttijden voor sociale huurwoningen zijn opgelopen." De uitdaging welke wij aanpakken middels de Woonvisie leeft in Overschie ook. In de zoektocht naar de oplossing voor de enorme druk wordt er niet alleen rekening gehouden met de kwantiteit van de woningen, er wordt ook rekening gehouden met het creëren van een kwalitatief, toekomstbestendig en vitaal Overschie.

Tenslotte willen we nog aangeven dat het tennispark privaat eigendom is en er geen financiële relatie is tussen het tennispark en de gemeentebegroting. De gemeente heeft geen zeggenschap over het beëindigen van activiteiten van een ondernemer. Het niet wijzigen van

het bestemmingsplan borgt wellicht dat de sportbestemming behouden blijft maar dit betekent niet dat de grondeigenaar de sportfunctie ook daadwerkelijk exploiteert en het tennispark dus openblijft.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

A2. Alternatieve locaties/voorzieningenniveau Overschie

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1,2,3,6,7,8,9,13,14

Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten geven aan dat tijdens de raadsvergadering van 17 mei 2023 door de wethouder Welzijn, Samenleven, Sport en Digitale Inclusie de toezegging is gedaan een locatie in Overschie te zoeken voor een vervangend tennispark. Reclamanten geven verder aan dat het voor Overschie van belang is een vitaal voorzieningenniveau te behouden. Dit is nodig om een levensvatbare, krachtige wijk te behouden. Reclamanten geven aan dat er meer mensen in Overschie komen wonen die ook in Overschie moeten kunnen leven en dus moeten kunnen sporten en recreëren. Reclamanten verwijzen naar de "Ontwikkelingsvisie Overschie 2007-2020" van de gemeente en de gebiedscommissie Overschie. Hierin staat dat Overschie sportvoorzieningen waardeert en dat men deze wil stimuleren. Het tennispark wordt hierin expliciet genoemd volgens reclamanten.

Volgens reclamanten is de door de gemeente als alternatieve buitensportvoorziening aangedragen voetbalvelden geen alternatief voor tennis.

Reclamanten vinden dat de woningbouwopgave ook op andere locaties in Overschie kan landen. Er worden al volop woningen gebouwd op andere plekken, zonder dat daar belangrijke faciliteiten voor moeten worden opgeofferd.

Reclamanten stellen verder dat wordt verwezen naar plannen voor het Sidelingepark, maar dat niet duidelijk is hoe concreet die plannen zijn. Reclamanten vinden dit een luchtkasteel en wijzen erop dat een van de sportfaciliteiten al moet verdwijnen door bestemmingsplanwijziging.

Reactie:

Tijdens de bewuste vergadering is gesproken over de wens voor een alternatieve locatie voor tennis in Overschie. Wethouder Achbar heeft toen toegezegd onderzoek te laten doen naar een alternatieve locatie in Overschie. De uitkomst van het onderzoek was dat er in Overschie geen goede alternatieve locatie is voor het tennispark. (zie [23bb007290] *Afdoeningsvoorstel toezeggingen over alternatieve locatie tennisvoorziening 23bb003423 en Tennispark Overdeschie (locatie Starrenburg) 22bb004802*)

In bredere zin wordt er wel binnen Overschie gekeken naar het voorzieningenniveau. Het college van B&W heeft op 8 februari 2022 het Ruimtelijk Raamwerk Starrenburg-Kouwenhoek vastgesteld. Ambitie is om het bestaande centrum van Overschie te versterken 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. Het klopt dat deze plannen nog niet helemaal uitgewerkt zijn. Op dit moment wordt er nog gewerkt aan een Masterplan en de bijbehorende financiële kaders en uitkomsten voor deze ontwikkeling.

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.

Ook is geïnvesteerd in de wielerveden Ahoy aan de Landscheiding en het Bikepark Rotterdam nabij de Overschie Kleiweg.

Uiteindelijk klopt het dat er als gevolg van de bestemmingswijziging een sportlocatie verdwijnt uit de stad. De gemeente heeft echter een gedegen onderzoek uitgevoerd naar de tennismogelijkheden op andere locaties in de nabije omgeving. Daaruit blijkt dat de tennissers van het tennispark Overdeschie kunnen blijven tennissen in de omgeving. Doordat (vrijwel) alle tennissers een plek hebben gevonden bij tennisparken in de omgeving draagt het ook bij aan een ander belangrijk uitgangspunt uit de Sportnota, namelijk het maximaal benutten van bestaande sportaccommodaties. Daarbij is de ontwikkeling ingezet onder het vorige college en dus ook van voor het standpunt uit het huidige coalitieakkoord om sportvoorzieningen in de stad te behouden.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

A3. Participatie

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1,7,8,9,13,14

Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten vinden dat de beoogde participatie niet gefunctioneerd heeft en geen rekening is gehouden met de bezwaren van omwonenden en de noodzaak tot sportbeoefening voor bewoners. Reclamanten vinden dat bewoners slecht en niet tijdig zijn geïnformeerd/betrokken door gemeente, wijkraad, projectontwikkelaar en (voormalig) parkeigenaar. Reclamanten geven als voorbeeld dat een bewonersbrief van januari 2022 pas in september 2023 is beantwoord.

Daarnaast heeft volgens reclamanten de wijkraad geadviseerd het tennispark te behouden.

Reclamanten vinden ook dat de huidige situatie wordt gepresenteerd als een voldongen feit, terwijl de gemeente desgewenst wel degelijk invloed had kunnen uitoefenen op de uitkomst.

Reactie:

Ten behoeve van de haalbaarheidsstudie die ten grondslag ligt aan het ontwerpbestemmingsplan heeft een uitgebreid participatietraject (door de projectontwikkelaar) plaatsgevonden. De zorgen, maar ook de positieve inbreng vanuit de buurt zijn waar mogelijk meegenomen in de plannen. Een verslag van het hele participatieproces is openbaar en te vinden op de website www.participatieparkoverdeschie.nl en is tevens als bijlage bij deze nota toegevoegd.

Tijdens de eerste sessie op 17 februari 2021 is globaal aangegeven wat de ideeën waren van de projectontwikkelaar en zijn aan de hand van die ideeën vragen gesteld via een enquête. Ook konden betrokkenen open reageren, vragen stellen en zijn er op verzoek 1 op 1 gesprekken gevoerd. In een 2e sessie op 21 april 2021 zijn de bevindingen van de inbreng van belanghebbenden gepresenteerd. Het eindverslag is beschikbaar gekomen op 30 april 2021 en op de participatiewebsite geplaatst.

Met de kennis van onder andere de participatie heeft de gemeente een Nota van Uitgangspunten opgesteld waarin is opgenomen dat de woningbouw moet aansluiten bij het bestaande karakter van Oud-Overschie.

Tijdens een inloopbijeenkomst op 2 juni 2022 zijn de ideeën gepresenteerd van de bebouwingscontouren. Hierbij is voor het eerst een bouwvlak van een appartementengebouw met 16 appartementen getoond. De stedenbouwkundige tekening is voor een belangrijk deel overeenkomstig gebleven bij het huidige concept bestemmingsplan. Naar aanleiding van opmerkingen tijdens de inloop is wel een bouwblok aan de zijde van de schooltuinen een kwartslag gedraaid.

Naast het participatietraject van de projectontwikkelaar heeft de gemeente op 20 januari 2021 en 22 februari 2022 ook twee informatiebijeenkomsten gehouden waarbij ruimte was voor vragen en/of discussie. Tevens is vanaf 2021 diverse keren contact geweest met de bewonersgroep, TCO en individuele personen over de plannen en het proces.

De wijkraad heeft in een brief van 22 augustus 2022 het college van B&W geadviseerd om ervoor te zorgen dat tennis in Overschie behouden blijft. Daarbij spreekt ze weliswaar een voorkeur uit voor de bestaande locatie, maar kan zij zich woningbouw op de locatie voorstellen wanneer een tennisvereniging zich op een andere plek in Overschie kan vestigen.

Er is dus een uitgebreid participatietraject doorlopen. Vanaf het begin was het ook helder dat een woningbouwplan onderwerp was van het participatieproces. Helaas is het niet mogelijk om aan alle wensen en eisen van omwonenden tegemoet te komen. Dat wil echter niet zeggen dat het plan niet zorgvuldig is voorbereid en tot stand gekomen.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

A4. Rendabel maken tennispark

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1,3,7,9,13,14,15

Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten geven aan dat de parkbeheerder niet wil praten over het voortbestaan van het tennispark. Ook met een andere parkeigenaar werd niet gesproken en ook niet met Dutch

Properties Group, dat het park als sport en tennispark wil exploiteren. Volgens reclamanten kan het tennispark rendabel gemaakt worden.

Reactie:

Ondanks alle inspanningen om meer leden te werven, is het aantal leden van de tennisvereniging gedaald. In 2023 waren er minder dan 200 leden. Dat is ruim onvoldoende om een gezonde exploitatie te voeren volgens de eigenaar. Het tennispark is privaat eigendom en ontvangt geen subsidies. Omdat de tennisbanen bovendien oud zijn en vervangen moeten worden, is een investering nodig die niet rendabel te maken is. Het scenario om (een deel van) het tennispark te behouden, is in een eerder stadium onderzocht door de eigenaar. Hieruit bleek dat de kosten dan nagenoeg gelijk blijven, terwijl de inkomsten zeker niet zullen toenemen. Daar komen nog de benodigde investeringen bij voor onder andere renovatie van de banen. Er is toen vastgesteld door de eigenaar dat het onmogelijk is de onderneming op deze manier rendabel voort te zetten. De gemeente heeft geen zeggenschap over het beëindigen van activiteiten van de ondernemer.

De gemeente heeft ook geen volledig of feitelijk beeld van de wens tot gesprekken en de eventuele reactie van de eigenaar daarop. Dat zijn onderwerpen die zich in de private relatie hebben afgespeeld en waar de gemeente verder geen rol in heeft. Immers de gemeente is geen eigenaar of exploitant van de locatie. Er is wel een gesprek geweest tussen de eigenaar en een delegatie van de bewonersgroep in bijzijn van de gemeente. In algemene zin is een grondeigenaar vrij om wel of geen gesprek aan te gaan met potentiële kopers en zelf te bepalen aan wie hij zijn eigendom wel of niet wil verkopen.

De eigenaar van de grond heeft aan de gemeente een voorstel gedaan voor transformatie naar een woningbouwlocatie. Na onderzoek bleek er voldoende tenniscapaciteit op andere locaties in de omgeving te zijn. Om die redenen heeft de gemeente richting de eigenaar ruimte gegeven een haalbaarheidsstudie te doen.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

A5. Eerdere plannen parkeigenaar

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1,2

Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten geven aan dat er in 2017 al door de parkeigenaar een verzoek is ingediend voor een bestemmingsplanwijziging om gedeeltelijke woningbouw op het tennispark te kunnen realiseren. Dit is toen op milieuaspecten afgewezen. In 2018 is de bestemming sport en recreatie voor 10 jaar vastgelegd. Indieners vragen zich af waarom het bestemmingsplan nu wel kan worden gewijzigd van Sport en Recreatie naar woningbouw.

Reactie:

Voorgenomen initiatief staat los van het verzoek uit 2017. Voor dat verzoek was op dat moment onvoldoende draagvlak vanuit de gemeente. Dat was vooral stedenbouwkundig onwenselijk omdat er dan een soort van halve woonenclave zou ontstaan die vanwege milieueisen dan ook nog eens vreemd vormgegeven zou worden. Denk aan veel dichte gevels en geluidsluwe gevels en zone. Er is destijds dan ook geen plan uitgewerkt of een verzoek ingediend voor wijziging van de bestemming. Pas eind 2020 heeft de gemeente ingestemd met de uitvoering van een haalbaarheidsonderzoek naar woningbouw op de locatie. In het

kader van het bestemmingsplan zijn aan alle relevante milieuaspecten getoetst. Het plan voldoet hieraan. Waar nodig worden de benodigde maatregelen getroffen.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

A6. Financieren tennispark

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 1

Samenvatting van de zienswijze

Reclamant geeft aan dat er met de sluiting van het tennispark niet aan de norm van de gemeente voldaan kan worden, om geen sportaanbod te laten verdwijnen, maar juist te laten groeien. Reclamant vraagt zich af of het Sportbedrijf met publieke middelen zou kunnen bijdragen aan het behouden van het tennispark.

Reactie:

Het Sportbedrijf wordt door de gemeente via een prestatievergoeding bekostigd voor de exploitatie van sportaccommodaties. De gemeente betaalt aan het Sportbedrijf de feitelijke exploitatietekorten per accommodatie. Er is binnen het budget van het Sportbedrijf geen financiële ruimte om uit eigen middelen, dus zonder bijdrage vanuit de gemeente, nieuwe sportaccommodaties (zoals een nieuw tennispark) te financieren.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

A7. Openblijven tennispark

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 1

Samenvatting van de zienswijze

Reclamant vindt dat het tennispark open had moeten blijven totdat het bestemmingsplan is gewijzigd. Volgens reclamanten zou op het park nu nog steeds getennist kunnen worden door park - en TCO-leden. Er hebben zich volgens reclamant vrijwilligers aangeboden voor onderhoud en het openhouden van het park voor de tennisliefhebbers.

Reactie:

Het is een keuze van de eigenaar geweest om de locatie te sluiten. Het tennispark is privaat eigendom en er is geen financiële relatie tussen het tennispark en de gemeentebegroting. De gemeente heeft geen zeggenschap over het beëindigen van activiteiten van een ondernemer.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

A8. Verkiezingsprogramma's partijen

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 2,9

Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten verwijzen naar diverse verkiezingsprogramma's uit de periode 2018-2022 waarin het belang van sport door alle partijen wordt benoemd.

Reactie:

Wij nemen deze zienswijze voor kennisgeving aan.

A9. Beleid van de gemeente Rotterdam met betrekking tot sport

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 2,3,6,7,8

Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten verwijzen naar een aantal doelen in de omgevingsvisie Rotterdam die bindend zijn voor de gemeente zoals het behoud en intensivering van gebruik van het bestaande areaal aan sportvelden en behoud van nabijheid van sportterreinen in de woonomgeving. Reclamanten vragen zich af hoe deze ontwikkeling zich tot het beleid verhoudt.

Reactie:

In de Omgevingsvisie Rotterdam zijn de doelen van de gemeente Rotterdam opgenomen. Een van die doelen is het bouwen van voldoende woningen.

In het coalitieakkoord "Eén Stad" (2022) geeft het college aan de ambitie te hebben om de bouw van 3.500-4.000 woningen per jaar te starten. Daarbij is 14 maart jl. de Woonvisie 2040 vastgesteld in de gemeenteraad, waarin wordt aangegeven dat de gemeente in lijn met het coalitieakkoord zal bouwen. Het woonbeleid is op deze twee visies gebaseerd. De opgave die volgt uit de Woonvisie splitsen wij uit in gebiedsgerichte aanpakken, waar de nadruk ligt op het creëren van kwalitatieve, toekomstbestendige en vitale wijken, met voldoende openbare voorzieningen.

Verder staat in de door de gemeenteraad vastgestelde wijkvisie Overschie 2023-2026 het volgende: "Net als in de rest van Nederland staat ook in Overschie de woningmarkt onder enorme druk: er zijn te weinig betaalbare woningen, er is te weinig doorstroming, de prijzen zijn sterk gestegen en de wachttijden voor sociale huurwoningen zijn opgelopen." De uitdaging welke wij aanpakken middels de Woonvisie leeft in Overschie ook. In de zoektocht naar de oplossing voor de enorme druk wordt er niet alleen rekening gehouden met de kwantiteit van de woningen, er wordt ook rekening gehouden met het creëren van een kwalitatief, toekomstbestendig en vitaal Overschie.

Het realiseren van woningen op deze locatie is dus niet in strijd met de Omgevingsvisie Rotterdam.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

A10. Capaciteit tennisparken Rotterdam

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 2,3,6,8,13,14

Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten stellen dat er een tekort is aan tennisbanen in Rotterdam, zoals een recent KNLTB onderzoek uit 2022 heeft aangetoond. Het aantal KNLTB leden is volgens dit onderzoek met 19,4% gestegen. Reclamanten stellen ook dat KNLTB alarm heeft geslagen omdat veel tennishallen worden omgebouwd naar padel- en/of fitnesshallen, waardoor minder tenniscapaciteit beschikbaar is. Reclamanten vinden het onbegrijpelijk dat de gemeente blijft vasthouden aan een ouder en volgens reclamanten achterhaald onderzoek waaruit zou blijken dat er in Rotterdam voldoende capaciteit van tennisbanen zou zijn.

Reactie:

Het onderzoek van KNLTB is gebaseerd op één specifiek meetmoment, 22 februari 2022. Het capaciteitsonderzoek vanuit de gemeente is niet gebaseerd op één specifiek meetmoment. De capaciteit bij omliggende verenigingen is op meerdere momenten geüpdatet na het meetmoment van de KNLTB op 22 februari 2022 en dus niet verouderd en achterhaald zoals reclamanten stellen. Dit geldt ook voor het aantal parkleden van Tennispark OverdeSchie waarnaar gekeken is en mee is gerekend.

Op tennispark OverdeSchie was het aantal leden in 2023 al teruggelopen tot 200, waaruit kan worden opgemaakt dat de vraag naar tennis op deze locatie helaas niet groot genoeg was om het tennispark rendabel te laten opereren. Uit onderzoek van de gemeente blijkt, dat er op andere parken in de omgeving voldoende plek is om deze aantallen tennissers op andere parken te laten spelen. Dat tennissers daarvoor een wat langere afstand moeten overbruggen en de A13 en A20 moeten passeren is geen belemmering. Volgens de eigenaar kwam al iets minder dan de helft van de tennissers uit Overschie. Het woongebied van de andere helft was verdeeld over Schiedam, Delfshaven, Rotterdam Noord en Hilligersberg-Schiebroek. Zij moesten om Tennispark OverdeSchie te bereiken al of over het bedrijventerrein of de A13 of A20 passeren. Voor mogelijkheid voor overplaatsing van de tennissers is daarom gekeken naar tennisverenigingen uit bovengenoemde gebieden.

Inmiddels hebben tennissers hun weg gevonden naar andere tennisparken.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

A.11 Belang buitensport

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 2,7

Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten geven aan dat het belang van buitensporten duidelijker is dan ooit voor de gezondheid. Reclamanten stellen dat er een groeiende interesse is in buitensport.

Reactie:

De gemeente onderkent het belang van buitensporten voor de (volks)gezondheid en voert actief beleid voor verbetering van buitensportvoorzieningen in Overschie. Ambitie is om het bestaande centrum van Overschie verder te versterken met voorzieningen, waarbij het nieuwe sportcentrum (ter vervanging van het huidige zwembad en enkele gymzalen) een belangrijk onderdeel is. 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, die voor iedereen te gebruiken is voor o.a. sport en spel. 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.

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

Ook is geïnvesteerd in de wielerveden Ahoy aan de Landscheiding en het Bikepark Rotterdam nabij de Overschiese Kleiweg.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

B1. Stedenbouwkundige bezwaren en Welstand

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 2,5,6,7,8,14

Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten vinden dat het open karakter van de route langs de Schie-oever wordt aangetast. Het groene open karakter van deze omgeving is belangrijk. Verdere verdichting maakt deze aantasting erger volgens reclamanten. Als je denkt aan de huizen die in het verlengde staan zoals aan de Delfshavenseweg zou laagbouw hier veel passender zijn volgens reclamanten. In de verdere omgeving van de Torenlaan zoals de Overschiese Dorpsstraat, de Rotterdamse Rijweg en de prof. Bolkstraat staat geen hoogbouw.

Ook vinden reclamanten dat het plan niet voldoet aan de eisen van Welstand.

Reclamanten vrezen dat door de gang van zaken ook woningbouw zal worden gerealiseerd in de educatieve tuin Tamarinde. Reclamanten wijzen op het belang voor de buurt van deze educatieve tuin.

Reactie:

Het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit langs de Schie is als aandachtspunt opgenomen in de Nota van Uitgangspunten. Er is in deze nota gezocht naar aansluiting bij het karakter van de Schie en de wijk Overschie. Er is geconstateerd dat er nauwelijks een relatie is tussen de wijk en de Delfshavense Schie. De wijk toont zich niet aan de Schie. Juist daarom ligt er bij Park OverdeSchie een kans om deze relatie te versterken. Het karakter van de nieuwe ontwikkeling wordt afgestemd op de naastgelegen wijk om Overschie prominent aan de Delfshavense Schie te koppelen. Het bestaande tuindorp wordt gecombineerd met een mooie voorkant naar het water. Deze voorkant is deels ook openbaar toegankelijk en wordt groen ingericht, zodat de bestaande groene zone wordt verlengd. Ook is hier ruimte voor een fiets- en wandelroute. Er wordt zodoende aangestuurd op het voortzetten van de elementaire stedenbouwkundige en bebouwingskarakteristieken van de bestaande wijk.

In de Nota van Uitgangspunten is ook opgenomen dat het gebied een groen karakter moet krijgen, met aan de kant van de dijk en langs de hoofdroute een groene strook. Deze strook haakt aan op de reeds gerealiseerde parkachtige zone langs de portiekflats aan de van Adrichemweg. In de huidige situatie liggen er weliswaar tennisbanen alleen is dit verhard oppervlak en geen groen. In de beoogde plannen krijgt het gebied aan de Schie juist een openbare groene inrichting die zorgt voor extra kwaliteit en een toevoeging aan het groenareaal binnen de gemeente.

Het grootste deel van de nieuwe bebouwing zal met 2 bouwlagen en een kap aansluiten op de bestaande wijk van de Torenlaan. Het appartementengebouw wordt op ongeveer 50 meter van de bestemmingsplangrens gerealiseerd. Tussen het appartementengebouw van 6 lagen en de woningen van de Torenlaan wordt een klein blok rijwoningen gerealiseerd. Grondgebonden woningen met de sfeer van een tuindorp: voor- en achtertuinen, zadeldaken en hagen als erfafscheidingen. De tuinen van de woningen krijgen een uitstraling die past binnen de sfeer van een tuindorp. De nieuwe woningen, die aan de achterzijde van de Torenlaan grenzen, worden gespiegeld met de bestaande woningen. De achtertuinen komen dus tegenover elkaar te liggen. Hiermee wordt een prettige afstand gehouden tussen de bestaande en de nieuwe woningen.

Op de hoek van de Delfshavenseweg en de 2e Hogenbanweg komt inderdaad een gebouw met een hoger accent. Dit gebouw markeert het einde van de tuindorp-buurt, maar is ook één van de hoogteaccenten langs de (fiets)route noord-zuid langs de Delfshavense Schie, in lijn met de hoge wederopbouwflats naast de A20, de torens van Blijvenburg en, uiteindelijk, het dorpse rijtje woningen bij de Hogenbrug. Dit hoekgebouw oriënteert zich naar beide richtingen: de Delfshavense Schie en een plantsoen dat de beëindiging van de 2e Hogenbanweg vormt. Aan de overzijde van de 2e Hogenbanweg, naast de Spaanse Brug, is inderdaad ook woningbouw gerealiseerd. Het gaat om het project Samen aan de Schie. Vanwege deze ontwikkeling, waarbij een toren van 14 lagen is gebouwd, is het ook passend om een hoek- en hoogteaccent te realiseren naast de Spaanse Brug. Bovendien maakt dit appartementengebouw het mogelijk om 30% betaalbare woningen in het plangebied te realiseren.

Het plangebied ligt ook binnen het bestemmingsplan "Parapluherziening Cultuurhistorie Overschie". Binnen dit bestemmingsplan zijn echter geen bestemmingen of aanduidingen opgenomen voor de planlocatie.

Tenslotte is de educatieve tuin Tamarinde geen onderdeel van het plangebied en zijn op dit moment geen bouwplannen voor de educatieve tuin Tamarinde.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

B2. Aanpassen bouwvolume

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 4

Samenvatting van de zienswijze

Reclamant stelt, dat met inachtneming van het te behouden bouwvolume of zelfs meer woningen, een andere oplossing mogelijk is zodat dit nieuwe complex niet nodig is.

Reactie:

Met de huidige indeling van het plangebied en de bijbehorende bouwvolumes en gebouwen, is aangesloten bij de door de gemeente opgestelde Nota van Uitgangspunten. Door hier woningen te ontwikkelen wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van Rotterdam. De doelgroepen waarvoor hier gebouwd wordt sluit aan bij de vraag naar de woning typologie voor Overschie. Het middensegment is één van deze categorieën. Door middel van gestapelde bouw wordt hier invulling aan gegeven. Onderdeel van de Nota van Uitgangspunten is onder andere een hoogte-/hoekaccent naast de Spaanse Brug. Dit appartementengebouw maakt het mogelijk om 30% betaalbare woningen in het plangebied te realiseren.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

B3. Parkeerdruk en verkeersonderzoek

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 6,8,10,11,14

Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten stellen dat onjuiste uitgangspunten zijn gebruikt bij het verkeersonderzoek. Er is uitgegaan van een goed draaiende tennisbaan (326 verkeersbewegingen in de toekomst, huidige situatie 243 verkeersbewegingen). Volgens reclamanten is geen sprake van goed draaiende tennisbaan. Daarnaast komen de meeste tennissers op de fiets of lopend.

Reclamanten verwachten daarom een veel grotere toename van verkeersbewegingen op de hoek Torenlaan-2e Hogenbanweg en vrezen daarom gevaarlijke situaties.

Volgens reclamanten is ook geen rekening gehouden met pakketbezorgers. De hoeveelheid woningen die aan het woningbestand in de buurt wordt toegevoegd zal leiden tot meer voertuigbewegingen van pakket- en bezorgdiensten die ook afgewikkeld zal moeten worden via dezelfde smalle straten (2e Hogenbanweg en Torenlaan).

Ook verwachten reclamanten een toename van de parkeerdruk, doordat 56 parkeerplaatsen zijn opgenomen voor 48 woningen. Op dit moment is er volgens reclamanten al een tekort aan parkeerplaatsen en wordt de parkeerplaats van de tennisvereniging gebruikt.

Reactie:

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is een verkeersonderzoek uitgevoerd en een verkeersnotitie opgesteld dat als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan terinzage heeft gelegen.

De verkeersgeneratie is berekend conform kencijfers, afkomstig uit de landelijke CROW-richtlijnen. Bij deze berekening is uitgegaan van de 'worst-case' situatie. Momenteel worden de banen niet volledig benut en daarom is uitgegaan van de minimale verkeersgeneratie van een gemiddeld tennispark.

Uit de worst-case verkeersberekeningen blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling in de minst gunstige situatie 83 extra motorvoertuigbewegingen per weekdag genereert, ten behoeve van de 48 woningen. Het percentage pakketbezorgers zal hierin minimaal zijn. In absolute zin gaat het ten opzichte van het huidige verkeer aan de 2e Hogenbanweg maar om een beperkte toename. Er worden dan ook geen extra knelpunten verwacht, ook omdat het verkeer zich in verschillende richtingen kan verspreiden.

We begrijpen dat het kruispunt Torenlaan met de 2e Hogenbanweg eventueel aandacht vraagt. In de omgeving spelen namelijk verschillende ruimtelijke ontwikkelingen waaronder Samen aan de Schie. Voorgenomen ontwikkeling heeft in beperkte mate invloed op de totale verkeersafwikkeling op dit kruispunt. De toegang tot de nieuwe woonwijk via de 2e Hogenbanweg wordt 5,0 meter breed en is daarmee voldoende breed voor (calamiteiten)verkeer. Er is voldoende ruimte voor langzaam verkeer, kinderen en ouderen. Tevens wordt in de nieuwe ontsluiting een trottoir aangelegd van 2,10m breed. Vanaf de Torenlaan kan de nieuw aan te leggen straat worden bereikt via een uitritconstructie. Hier zal een snelheidsregime van 15km/h worden ingesteld. Dit betekent dat het een woonerf is waar alle verkeersdeelnemers gebruik maken van dezelfde ruimte, hier staat de verblijfsruimte centraal. De maximale toegestane snelheid van 15km/h in de nieuwe woonstraat wordt door de inrichting afgedwongen.

Op grond van de gemeentelijke beleidsregeling voor grondgebonden woningen van 85 tot 120 m² gbo geldt een parkeernorm van 1,80 autoparkeerplaatsen per woning. Voor de appartementen van 65 tot 85 m² gbo geldt een parkeernorm van 1,0 autoparkeerplaatsen per woning en voor appartementen van 85 tot 120 m² gbo geldt een parkeernorm van 1,4 autoparkeerplaatsen per woning. Voor de grondgebonden woningen zijn 57,6 parkeerplaatsen benodigd en voor de 16 appartementen 16,4 parkeerplaatsen. In totaal zijn

dus 74 parkeerplaatsen nodig. In het stedenbouwkundig plan worden drie parkeercoffers voorzien met in totaal 56 parkeerplaatsen. Sommige rij- en hoekwoningen krijgen parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit betreffen 18 parkeerplaatsen. In totaal wordt er binnen het plangebied dus voorzien in 74 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm van de gemeente Rotterdam.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

B4. Beleid provincie Zuid-Holland

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 4

Samenvatting van de zienswijze

Reclamant geeft aan dat het besluit van provincie Zuid-Holland met betrekking tot de maximale koopprijs van 350.000 voor 2/3e van het complex mee te nemen zodat in belangrijke mate tegemoet kan worden gekomen aan de grote vraag van starters op de woningmarkt.

Reactie:

We begrijpen de zorg van reclamant om tegemoet te komen aan de grote vraag van starters. Binnen het project wordt dan ook ongeveer 30% van de woningen gerealiseerd in het middensegment. Het proces van onderzoek naar haalbaarheid en voorbereiding van de bestemmingswijziging is vanaf 2020 gaande. De gemeente en projectontwikkelaar hebben tijdens dit proces afspraken gemaakt die aansloten op het op dat moment van toepassing zijnde beleid. Dit beleid is verwoord in de Woonvisie 2030 van de gemeente en omschrijft de noodzakelijke groei van kwalitatieve woningen voor gezinnen met een modaal en hoger inkomen om op die manier doorstroming binnen Overschie mogelijk te maken.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

B5. Uitzicht, privacy en planschade

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 2,4,5,6,8,10,11,14

Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten stellen dat het vrije uitzicht van bewoners verdwijnt en dat dit planschade met zich meebrengt.

Ook verwachten reclamanten inkijk vanuit het appartementencomplex in hun woningen wat inbreuk maakt op hun privacy.

Reactie:

We begrijpen dat reclamanten zich zorgen maken om het wijzigen van hun uitzicht en de gemeente erkent dat het uitzicht voor omwonenden zal wijzigen.

Maar vooropgesteld moet worden dat in stedelijk gebied geen recht op vrije uitzicht bestaat.

Daarnaast zijn we van mening dat er een kwalitatief hoogwaardig woongebied wordt gerealiseerd op de locatie van het tennispark, waarbij meer groen wordt gerealiseerd.

Het grootste deel van de nieuwe bebouwing bestaat uit 2 bouwlagen en een kap aansluitend op de bestaande woningen aan de Torenlaan. Het appartementengebouw wordt op ongeveer 50 meter van de woningen aan de Torenlaan en 150 meter van de woningen aan de Blijvenburgstraat gerealiseerd. In een regulier woonstraat is de afstand tussen woningen 14 meter.

Tussen het appartementengebouw en de woningen van de Torenlaan wordt ook nog een klein blok rijwoningen gerealiseerd. Dit zijn grondgebonden woningen met de sfeer van een tuindorp, dus met voor- en achtertuinten, zadeldaken en hagen als erfafscheidingen. De tuinen van de woningen krijgen een uitstraling die past binnen de sfeer van een tuindorp. De nieuwe woningen, die aan de achterzijde van de Torenlaan grenzen, worden gespiegeld met de bestaande woningen. De achtertuinten komen dus tegenover elkaar te liggen. Hiermee wordt een prettige afstand gehouden en door de tuinen en groenstructuren tussen de bestaande en de nieuwe woningen is er geen sprake van aantasting van privacy of inkijk.

Verder is vanwege de bestaande afscherming en groenstrook langs het tennispark in de huidige situatie enkel vrij uitzicht vanaf de bovenverdiepingen van de woningen langs de Torenlaan. Door de doorzichten in het plan blijft dit uitzicht deels behouden. De vermindering van uitzicht en privacy leidt in dit geval niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In opdracht van de projectontwikkelaar, is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd waarin wordt geconcludeerd dat de woningbouw voor de omliggende objecten per saldo geen verslechtering van het planologische regime met zich meebrengt. De vrees voor planschade van reclamanten is dus ongegrond.

Indien reclamanten toch van mening zijn dat zij nadelige gevolgen ondervinden door de wijziging van het bestemmingsplan kunnen zij planschade (nadeelcompensatie) aanvragen. Als de aanvraag compleet is, wijst het college een onafhankelijke adviseur of adviescommissie aan die onderzoekt of er sprake is van planschade en hoe hoog de planschade is.

De ontwikkelaar heeft met de gemeente Rotterdam afgesproken dat de ontwikkelaar de eventueel te vergoeden planschade voor haar rekening neemt. Dit is ook in het haalbaarheidsonderzoek opgenomen.

De indiening en behandeling van een dergelijk planschadeverzoek betreft echter een afzonderlijke procedure en kan pas na vaststelling van het bestemmingsplan.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

B6. Bezonnig en zonnepanelen

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 4,5,6,8,10,14

Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten stellen dat door de ontwikkeling bezonnig afneemt, met name in de herfst, winter en voorjaar.

Door de bouw van zo'n hoge flat zijn volgens reclamanten ook zonnepanelen niet meer rendabel

Reactie:

Voor het bestemmingsplan is een bezonningsstudie uitgevoerd. De bezonningsstudie heeft als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan voor eenieder terinzage gelegen. In de bezonningsstudie is door middel van plaatjes de schaduwwerking van het plan op omringende woningen weergegeven. In het kader van de beantwoording van de zienswijzen is een aanvullende notitie opgesteld met een toelichting op de bezonningsstudie. De notitie is als bijlage bij deze nota toegevoegd.

Binnen de gemeente Rotterdam is voor de effecten van bezonning op naastgelegen bebouwing het 'Afwegingskader bezonning' van de gemeente Rotterdam van toepassing.

Het uitgangspunt is minimaal 2 uur zon per dag op de gevel van omringende woningen.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat in nieuwe situatie op de maatgevende datum van 21 september om 11 uur bezonning op de noordoostgevels van alle woningen aanwezig is en om 16.00 uur nog steeds (op zuidwestgevel).

Hiermee wordt voldaan aan het Afwegingskader bezonning Rotterdam en is er geen sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

B7. Windhinder

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 6,8

Samenvatting van de zienswijze

Reclamant vraagt zich af of er onderzoek gedaan is naar de windbelasting door corridorwerking van hoogbouw en daarmee geluidtoename?

Reactie:

Door DGMR is een kwalitatief windonderzoek uitgevoerd, dat als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan voor eenieder terinzage heeft gelegen. Over het algemeen heerst er een acceptabel tot goed windklimaat in het plangebied. De implementatie van het plan Park OverdeSchie heeft geen nadelige invloed op het windklimaat naar de omgeving. Binnen het plangebied is wat lichte windhinder te verwachten rond de hoeken van de zuidwestgevel van het appartementencomplex maar dit leidt niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Geluidhinder door wind op woningen buiten het plangebied wordt niet verwacht.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

B8. Thuiswerkplek

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 6,10,11,15

Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten stellen dat de werkzaamheden, met name het heien, dermate veel overlast zullen veroorzaken, dat zij niet meer vanuit huis kunnen werken.

Reactie:

We begrijpen dat reclamanten zich zorgen maken over bouwoverlast. Het bouwen van de woningen zal inderdaad enige overlast met zich meebrengen. Dat is inherent aan het bouwen.

De ontwikkelaar zal uiteraard proberen de overlast zo veel mogelijk te beperken. Over het verloop van de bouwwerkzaamheden worden de omwonenden te zijner tijd geïnformeerd. Ook komt er een aanspreekpunt voor omwonenden.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

B9. Constructie dijk

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 6,15

Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten vragen zich af of de dijk bestand is tegen hoogbouwwerk en bouwwerkzaamheden en of dit onderzocht is.

Reactie:

Het concept bestemmingsplan is voor advies toegestuurd naar het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard die verantwoordelijk is voor de veiligheid van de dijk. Het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat de met het waterbeheer verbonden belangen voldoende geborgd zijn in het plan. De bebouwing staat ruim buiten de beschermingscontour van de dijk. Voor de aanvraag van de bouwvergunning dient ook een watervergunning te worden aangevraagd. Het hoogheemraadschap zal dan ook toetsen of de veiligheid van de dijk niet in het geding is.

Bij de bouw van de woningen aan de overzijde van de 2e Hogenbanweg is voor zover bekend geen schade opgetreden. De verwachting is dat dit ook voor dit gebied het geval zal zijn.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

C1. Bouwschade en waterschade

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 2,6,8,11,14

Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten stellen dat door de bouwwerkzaamheden en het ophogen van het terrein schade kan ontstaan voor omwonenden. Ook stellen reclamanten dat de geplande ophoging van de grond met 1 meter, leidt (regen)wateroverlast omdat kelders lopen onder water.

Er wordt een groter oppervlakte bestraat waardoor meer wateroverlast naar de omgeving zal plaatsvinden en het riool verder wordt overbelast.

Reactie:

Wij begrijpen dat reclamanten zich zorgen maken over mogelijke schade door de bouwwerkzaamheden. De projectontwikkelaar houdt hier uiteraard rekening mee en wil schade voor de buurt natuurlijk voorkomen.

Voorafgaand aan de bouwactiviteiten zal door een onafhankelijk en deskundig bureau een zogenaamde nulmeting (ook wel belendingenrapport) uitgevoerd worden in een nader te bepalen straal rondom de nieuwbouw. Tijdens de nulmeting zal de huidige situatie van de woningen in kaart gebracht worden zodat de oorzaak van eventuele toekomstige gebreken die ontstaan door bouwwerkzaamheden, makkelijker aan te tonen is. Schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden zullen uiteraard vergoed worden door de aannemer.

Het achterpad moet nog verder worden ingemeten. Hoe de aansluiting op dat achterpad gemaakt gaat worden en de wijze waarop regenwater op het terrein van het bouwplan wordt opgevangen en afgevoerd moet nog worden bepaald en worden besproken door de projectontwikkelaar met de bewoners van de woningen die gelegen zijn aan het tennispark. De exacte peilmaten moeten tussen gemeente en projectontwikkelaar nog worden vastgesteld, maar de woningen zullen inderdaad hoger komen te liggen dan de huidige tennisbanen (naar verwachting ca. 1 meter). Dit aspect en de wijze waarop de bodem eventueel moet worden gesaneerd wordt in het kader van de vergunningaanvraag verder uitgewerkt. Daarbij zoeken we uiteraard samen met de bewoners naar een oplossing die niet leidt tot overlast.

In het plangebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Dit betekent dat het huishoudelijk afvalwater via het vuilwaterriool wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuivering. Het hemelwater wordt via een drainage infiltratieriool afgevoerd. Hierbij zal rekening worden gehouden met dat het riool niet overbelast raakt. Dit aspect wordt in het kader van de vergunningaanvraag verder uitgewerkt.

Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning zal ook de inrichting in het plangebied en de benodigde maatregelen om wateroverlast tegen te gaan worden bepaald. Bij het kappen van bomen zullen de benodigde regels en voorschriften ten allen tijden worden gevolgd.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

C2. Bereikbaarheid brandweer en ambulance

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 6,8,10

Samenvatting van de zienswijze

Reclamant stelt dat de bereikbaarheid voor brandweer en ambulance verslechtert in verband met de smalle aanrijdweg en eenzijdige ontsluiting van de wijk.

Reactie:

In de Nota van Uitgangspunten is opgenomen dat voor nood- en hulpdiensten een rondgang nodig is. Hierin wordt voorzien door het voor calamiteitendiensten aan het eind van de nieuwe woonstraat in het gebied linksaf de dijk op te kunnen rijden om vervolgens voor de Spaansebrug weer terug te draaien naar de 2e Hogenbanweg/Torenlaan. De toegang via de 2e Hogenbanweg wordt 5,0 meter breed en is daarmee voldoende breed voor (calamiteiten)verkeer.

Ook zal de brandweer in het kader van de vergunningaanvraag toetsen of de planlocatie goed bereikbaar is voor hulpdiensten en daarover adviseren.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

C3. Filevorming in de wijk

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 6,8

Samenvatting van de zienswijze

Reclamant stelt dat filevorming naar rijkswegen in de wijk zal toenemen.

Reactie:

In het kader van het bestemmingsplan is een studie gedaan naar de toename aan verkeersbewegingen ten opzichte van een normaal functionerend tennispark. Er vindt een beperkte toename in verkeersbewegingen plaats. Uit de notitie blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling in de minst gunstige situatie 83 extra motorvoertuigbewegingen per weekdag genereert. In absolute zin gaat het ten opzichte van het huidige verkeer aan de 2e Hogenbanweg maar om een beperkte toename. Er worden dan ook geen extra knelpunten verwacht, ook omdat het verkeer zich in verschillende richtingen kan verspreiden.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

C4. Hoge geluidsbelasting nieuwe woningen

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 6,8,9

Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten stellen dat de huidige geluid- en veiligheidscontouren over de planlocatie liggen. De geplande woningen blijven niet binnen de geluidnormen en reclamanten stellen dat zelfs het vaststellen van hogere geluidwaarden niet volstaat. Er zijn dove gevels nodig om binnen de hogere grenswaarden te blijven. Reclamanten vinden daarom dat de planlocatie niet geschikt is voor woningbouw en leidt tot meer gehinderden.

Reactie:

Voor alle woningen dienen inderdaad hogere waarden te worden vastgesteld.

In het kader van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Bureau Bouwfysica dat als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan voor eenieder terinzage heeft gelegen.

In het onderzoek is berekend wat de geluidbelasting is van wegverkeer en industrie. Aan de geluidsnormen voor de andere wettelijke bron(nen) wordt voldaan. In het onderzoek wordt aangegeven welke maatregelen worden genomen om de geluidsbelasting te beperken en op welke wijze aan het Ontheffingsbeleid van de gemeente Rotterdam wordt voldaan.

Uit het rapport blijkt dat de geluidsbelasting bij de verschillende locaties hoger is dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, maar niet hoger dan de waarde waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde kan worden verleend.

Volgens het Ontheffingsbeleid van de gemeente Rotterdam dient iedere woning, waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld te beschikken over een geluidluwe gevel en indien aanwezig over een geluidluwe buitenruimte.

In het plan is bij de meeste woningen een geluidsluwe gevel en een geluidsluwe buitenruimte aanwezig. Bij 10 van de 16 appartementen is wel een geluidsluwe gevel maar geen geluidsluwe buitenruimte aanwezig. Al deze woningen beschikken over een afsluitbare buitenruimte. Bij het sluiten van de buitenruimte is de gevel erachter geluidsluw.

Verder moeten alle woningen voldoen aan de wettelijk voorgeschreven binnenwaarde. De binnenwaarden van woningen zijn op dit moment nog niet berekend, dit gebeurt pas ten behoeve van de aanvraag van de omgevingsvergunning. De binnenwaarden moeten dan voldoen aan de regels zoals opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Dit is echter geen formeel onderdeel van de bestemmingsplanprocedure.

Het plangebied valt inderdaad ook binnen de richtafstanden van de andere toegestane bedrijven op het industrieterrein 'Spaanse Polder'. Voor deze bedrijven is geluid het maatgevende aspect. Andere milieuaspecten, zoals geur en gevaar zijn niet van invloed op het plangebied. Er liggen geen geurcontouren over het plangebied heen. Bovendien veroorzaakt de naastgelegen groothandel op deze aspecten geen hinder. Verder is net ten zuiden en ten noorden van het plangebied al woningbouw gerealiseerd of in aanbouw, waardoor bestaande en toekomstige bedrijvigheid in die zin al wordt belemmerd.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

C5. Gezondheid nieuwe bewoners

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 6,8

Samenvatting van de zienswijze

Reclamant stelt dat de bouw van 48 woningen zal leiden tot toename van transportbewegingen en tot toename van geluidhinder en fijnstof, terwijl het gebied al belast is met fijnstof van A13, A20, vliegveld, spoor en industrieterrein Spaansepolder. Woningbouw leidt dus tot toename van geluidgevoelige bestemmingen en heeft vanwege bovenstaande en veiligheidsrisico's impact op de gezondheid van nieuwe bewoners.

Reclamant geeft aan dat onder de omgevingswet de gemeente ook de gezondheidsaspecten van ontwikkelingen bij besluitvorming moet betrekken.

Reactie:

In beginsel is een toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging. In juridische termen heet dat: *niet in betekenende mate*. Hiervan is sprake als er minder dan 1500 woningen worden gerealiseerd. In het plangebied worden slechts 48 woningen gerealiseerd dus de bijdrage aan de luchtverontreiniging is zeer gering.

Voor het bestemmingsplan is echter wel een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd door bureau Peutz dat als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan voor eenieder terinzage heeft gelegen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt.

De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) worden niet overschreden.

Het klopt wat reclamanten over de Omgevingswet zeggen maar dit plan wordt onder het overgangsrecht behandeld, doordat het ontwerpbestemmingsplan terinzage is gelegd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Met de onderzoeksverplichtingen en waarborgen onder de Wro is de gezondheid van nieuwe en huidige bewoners echter ook geborgd.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtelijk voorgestelde wijziging van het ontwerpbestemmingsplan

Op 14 maart 2024 heeft de gemeenteraad de Rotterdamse Woonvisie – een koers tot 2040 en acties voor de komende 5 jaar vastgesteld. Deze Woonvisie vervangt de Woonvisie uit 2016.

Wij stellen u voor de tekst over het Rotterdamse woonbeleid in hoofdstuk 2.3.3 van de Toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan te vervangen.

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 doet zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak.

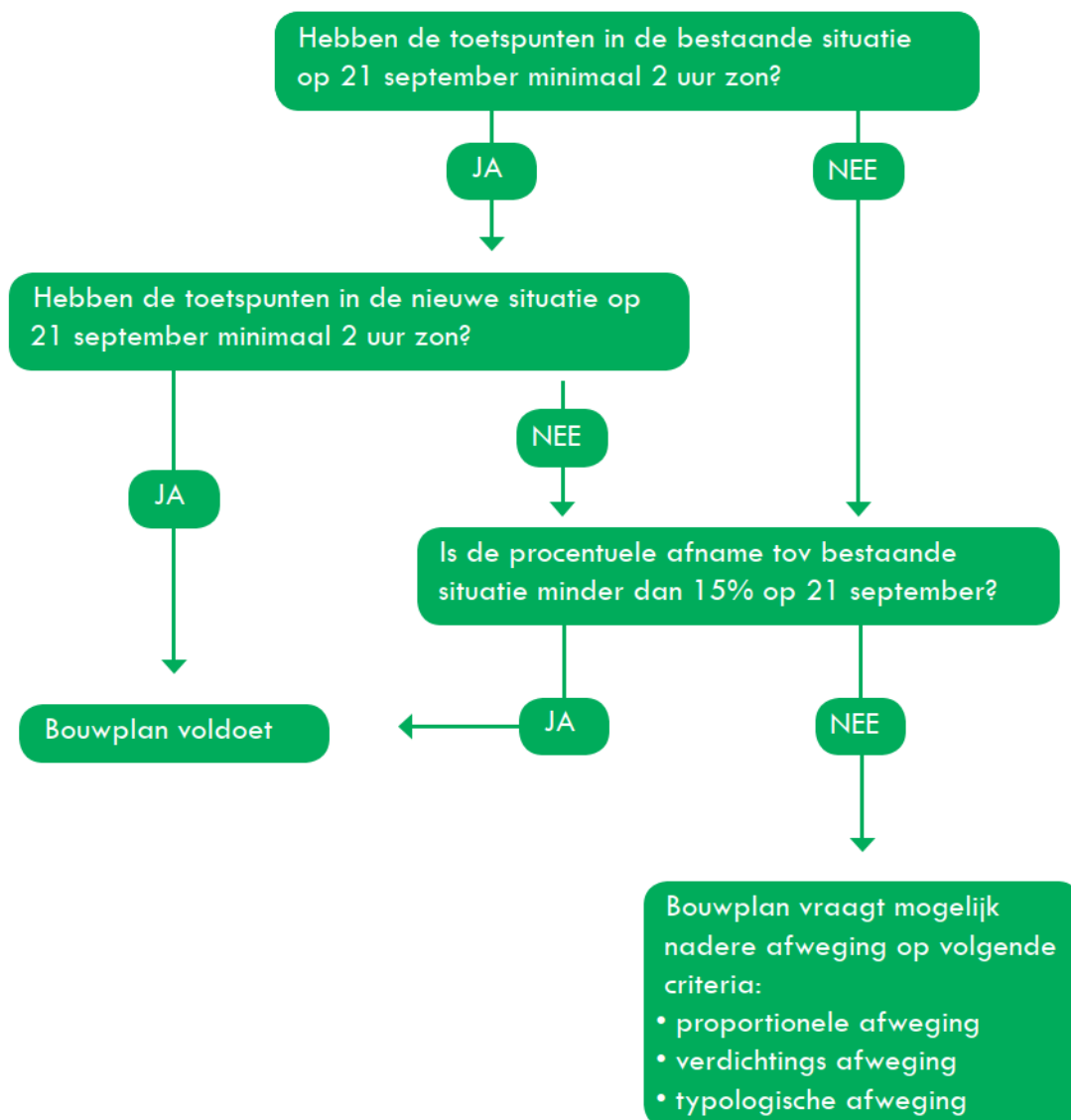
Park OverdeSchie – Torenlaan Rotterdam

Bezonning omliggende i.r.t. nieuwbouwplan Park OverdeSchie.

Als beantwoording op zienswijzen met betrekking tot schaduwwerking van het plan Park OverdeSchie op naastgelegen bebouwing volgt hieronder een toelichting.

Binnen de gemeente Rotterdam is voor de effecten van bezonning op naastgelegen bebouwing het 'Afwegingskader bezonning' van de gemeente Rotterdam van toepassing (versie juni 2021 <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR662444/1>).

Om te bepalen of het plan voldoet aan de in het afwegingskader gestelde normen kan op eenvoudige wijze onderstaande schematische weergave gevolgd worden.

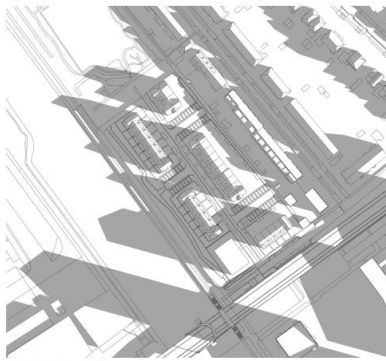


Er wordt primair uitgegaan van de 2 uur benedengrens voor bezonning zoals bij de lichte TNO-richtlijn, maar de toetsingsdata worden gelijkgetrokken met die van de Hoogbouwvisie 2019. In de Hoogbouwvisie (2019) is als maatgevende periode 21 maart t/m 21 september gehanteerd en dit afwegingskader sluit daarbij aan.

Omdat de hoogte van de zon op 21 maart en 21 september gelijk is, hoeft alleen op 21 september gemeten te worden (21 maart valt nog in wintertijd en kan onduidelijkheid opleveren).

Park OverdeSchie – Torenlaan Rotterdam

September



21 september - 9:00



21 september - 11:00



21 september - 14:00



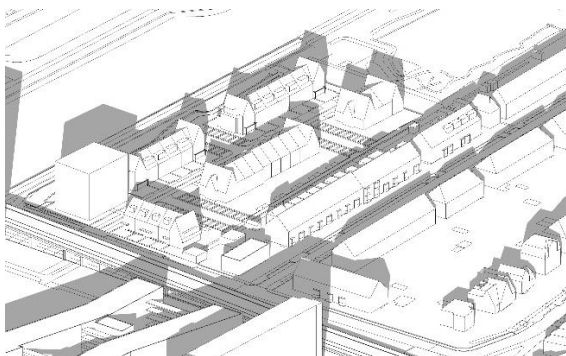
21 september - 16:00



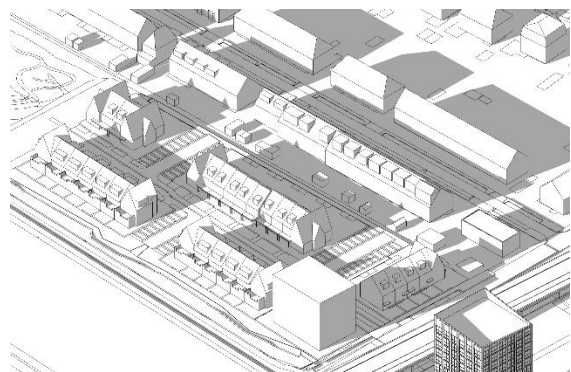
21 september - 18:00

In de huidige situatie hebben de gevels van de bestaande woningen in de directe omgeving tenminste 2 uur zon per dag. Uit het bezonningsstudie van Kokon van 11 januari 2024 van de nieuwe situatie blijkt dat op de maatgevende datum van 21 september om 11 uur bezonning op de noordoostgevels van alle woningen aanwezig is en om 16.00 uur nog steeds (op zuidwestgevel). In het plaatje van 18.00 uur is te zien dat het nieuwe plan schaduw werpt op de onderkant van de gevels aan de Torenlaan.

De exacte tijden zijn weergegeven in onderstaande 2 plaatjes. De bezonning van de gevels van de bestaande woningen is voor alle woningen van toepassing vanaf 09.10 uur en eindigt voor bijna alle woningen aan het eind van de middag om 17.33 uur.



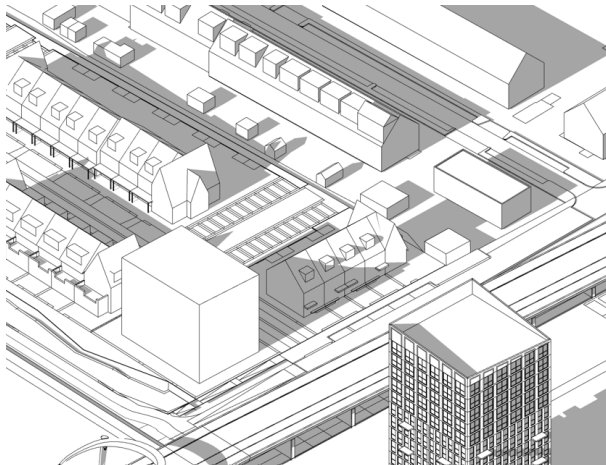
21 september - 9:10



21 september – 17:33

Park OverdeSchie – Torenlaan Rotterdam

Bij de woningen Torenlaan 90 en 92 komt iets eerder, namelijk vanaf 16.45 uur zon op de gevel.



Met deze kennis kunnen we de schematische afweging invullen en concluderen dat het plan voldoet aan de normen van het afwegingskader.

