

TENNIS CLUB OVERSCHIE

Opgericht 16 februari 1927

Aan de gemeenteraad

Rotterdam, 12 januari 2024

Geachte raadsleden,

Hierbij wil het bestuur van Tennisclub Overschie (TCO) reageren op de brief van burgemeester en wethouders (kenmerk M2307-2947-23bo009257) met als onderwerp Terinzagelegging PBP Park OverdeSchie d.d. 12 december 2023. Wij constateren dat deze brief een aantal onjuistheden bevat, waardoor de indruk kan worden gewekt dat er geen enkel bezwaar zou zijn om woningen op het huidige tennispark te realiseren. Dit is niet het geval, er zijn zeker bezwaren.

In de collegebrief staat dat er geen gesprekken zijn gevoerd door de parkeigenaar met de vastgoedpartij die de locatie zou willen herontwikkelen met behoud van tennis. Hiermee wordt een verkeerde suggestie gewekt. De parkeigenaar heeft steeds geweigerd om deze gesprekken te voeren. De Dutch Property Group en hun advocaat hebben hierover aan u brieven gestuurd die hier voor de volledigheid als bijlagen zijn toegevoegd.

NU Projectontwikkeling BV heeft aan TCO laten weten dat er inderdaad een koopovereenkomst is afgesloten. Deze projectontwikkelaar heeft TCO ook laten weten dat de eigendomsoverdracht pas plaatsvindt vlak voordat met de bouwwerkzaamheden kan worden begonnen en dat tot dat moment het tennispark nog steeds eigendom is van de huidige parkeigenaar.

Hoewel al een aantal keer geactualiseerde gegevens over de benodigde tennisbaancapaciteit in Rotterdam aan de gemeente is gestuurd, wordt ook in uw brief opnieuw verwezen naar het achterhaalde capaciteitsonderzoek dat destijds door de gemeente is gedaan. Stelselmatig wordt gebruik gemaakt van achterhaalde gegevens, waarom? Wij willen hier nogmaals wijzen op het onafhankelijk onderzoek dat recenter, in februari 2022, door de KNLTB is gedaan. Dit onderzoek, dat op 24 februari 2022 al is toegestuurd aan de betreffende medewerkers van de afdelingen Sport en Stadsontwikkeling, toont aan dat er juist een tekort is aan banen in delen van Rotterdam-Noord en dat verenigingen overvol zitten (zie bijlage). Uit het rapport van de KNLTB blijkt duidelijk dat de tennissport in Rotterdam in de periode 2018 – 2023 met 19,4 procent is gegroeid van 7940 naar 9476 (gerekend in aantal KNLTB leden). In Rotterdam-Noord ligt dit percentage zelfs boven de 20 procent.

Het mag duidelijk zijn dat een nog te realiseren nieuw zwembad en sporthal een tennispark niet kunnen vervangen. Wat betreft een alternatieve locatie voor het tennispark verwijzen wij u naar onze reactie op de brief van wethouder Achbar over “de afdoening toezegging alternatieve locatie tennisvoorziening” (23bb003423), waarin hij schrijft het niet zinvol te vinden om verder te zoeken naar een alternatieve locatie in Overschie. Hierdoor blijft voor het behoud van de huidige tennisvoorziening in Overschie alleen de huidige locatie over. De geïnteresseerde vastgoedpartij (Dutch Property Group) is er van overtuigd hier een mooi nieuw tennispark met diverse sport gerelateerde voorzieningen te kunnen realiseren dat wel exploitabel is. Zie de bijlagen.

Tenslotte moet ons van het hart dat wij als het bestuur van TCO op geen enkele wijze een positieve ondersteuning van Rotterdam Sportsupport hebben ervaren.

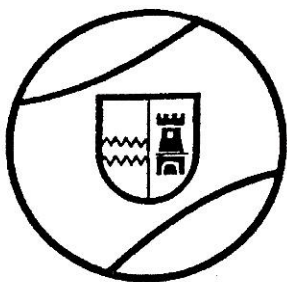
Het bestuur van TCO rekent er op dat door deze toelichting de verkeerde indruk die de brief van de burgemeester en wethouders zou kunnen wekken is weggenomen.

Met vriendelijke groet,
Het TCO bestuur

Kopie aan de Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte en de wijkraad Overschie

Bijlagen:

1. Brief van TCO als reactie op de brief van wethouder Achbar d.d. 23-11-2023
2. Rapport van de KNLTB d.d. 23-02-2022
3. Email intentieverklaring Dutch Property Group d.d. 27-11-2023
4. Brief Advocaat van Dutch Property Group d.d. 14-12-2023



TENNIS CLUB OVERSCHIE

Opgericht 16 februari 1927

Aan de leden van de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Rotterdam, 23 november 2023

Geachte commissieleden,

Naar aanleiding van de brief aan de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte, van wethouder Achbar over de “afdoening toezegging alternatieve locatie tennisvoorziening” (23bb003423) en na overleg met de KNLTB wil het bestuur van TCO hierbij graag een reactie geven.

Op aandringen van de commissie BWB heeft wethouder Achbar de toezegging gedaan om onderzoek te laten doen naar de mogelijkheden voor een alternatieve locatie in verband met het behoud van een tennisvoorziening voor de wijk Overschie. Immers door de plannen voor woningbouw op het huidige tennispark in Overschie dreigt een belangrijke maatschappelijke voorziening voor de wijk Overschie te verdwijnen terwijl in het coalitieakkoord is afgesproken dat tenminste de huidige voorzieningen in de wijk behouden moeten blijven.

Het bestuur vindt het niet correct om de voor TCO zo belangrijke inhoud van deze brief van de wethouder via derden te moeten vernemen. Ook vindt het bestuur het verbazingwekkend te lezen dat wethouder Achbar nog steeds vasthoudt aan het capaciteitsonderzoek dat destijds door de gemeente is gedaan. Wethouder Achbar negeert volkomen het onafhankelijk en betrouwbare onderzoek dat in februari 2022 door de KNLTB is gedaan. Dit onderzoek, dat op 24 februari 2022 al is toegestuurd aan de betreffende medewerkers van de afdelingen Sport en Stadsontwikkeling, toont aan dat er een tekort aan banen is in delen van Rotterdam-Noord en dat verenigingen overvol zitten (zie bijlage).

Over de voorgestelde locatie voor een nieuw tennispark grenzend aan het Sportcomplex Zestienhoven heeft wethouder Achbar laten weten dat het mogelijk nog jaren kan duren voordat met de start van de werkzaamheden ten behoeve van een nieuw tennispark kan worden begonnen. Eerst moet de tijdelijke school zijn verwijderd omdat de werkzaamheden de lessen zouden kunnen verstoren. Bovendien heeft de wethouder laten weten dat er sowieso geen toezegging kan worden gegeven dat op die plek een tennispark zou kunnen komen. Dus wat biedt de wethouder nu voor een alternatief? Dit verklaart het “negatief effect op het enthousiasme van TCO voor deze locatie” zoals de wethouder schrijft.

Ten aanzien van de kosten die gemoeid gaan met de ontwikkeling van een nieuw tennispark heeft het bestuur van TCO aangegeven hierover in gesprek te willen met de gemeente. Het gestelde in de brief van de wethouder dat TCO het niet eens is met de kosten is daarom niet correct. Voorts schrijft de wethouder deze locatie weinig kansrijk te vinden en beschouwt hij een verdere haalbaarheidsstudie voor een toekomstbestendig tennispark dan ook niet zinvol. De brief van de wethouder laat niet zien dat hij zich daadwerkelijk inzet om een sportvoorziening met een belangrijke sociale functie in een woonwijk te behouden. Het lijkt er op dat de wethouder veel energie heeft gestoken in het aantonen dat het allemaal niet nodig zou zijn.

Uit het door wethouder Achbar genegeerde rapport van de KNLTB blijkt duidelijk dat:

1. De omliggende tennisparken sinds 2021 vol of nagenoeg vol zitten.
2. De laatste cijfers laten zien dat de tennissport in Rotterdam in de periode 2018 – 2023 met 19,4 procent is gegroeid van 7940 naar 9476 (gerekend in aantal KNLTB leden). In Rotterdam-Noord ligt dit percentage boven de 20 procent. N.B Er zijn veel mensen die tennissen maar geen lid zijn van de KNLTB.
3. Er in de hele hoek Overschie-Zestienhoven straks geen tennispark meer dreigt te zijn maar er wel veel woningen worden gebouwd. Vooral voor de middenklasse en hogere klasse waarvan bekend is dat dit de mensen zijn die veelal voor tennis kiezen. Desondanks dreigt er een tennispark in Overschie te verdwijnen en wellicht op termijn ook het tennispark Plaswijck waar meer dan 1000 leden zijn, en er is al een tekort.
4. De KNLTB heeft geanalyseerd dat er alleen al voor de wijk Overschie een autonome vraag is voor tenminste 6 banen.

De wethouder gaat voorbij aan het feit dat er eigenlijk bij de omliggende parken alleen plaats is voor “overdagleden” terwijl de meeste tennissers in de avonden en/of de weekenden tennissen. De afgelopen zomer hadden vrijwel alle tennisverenigingen een wachtlijst. Wanneer alle tennissers uit Overschie voorrang krijgen om elders lid te worden zal er voor iedereen nog minder gelegenheid zijn om te tennissen. Er is al een capaciteitsprobleem en dit neemt op deze wijze alleen maar toe.

Door de verspreiding van de leden over de diverse parken is de bestaande sociale cohesie nu al langzaam aan het verdwijnen. Immers ook de sociale functie van het tennispark, die vaak al generaties bestaat, wordt Overschie afgenomen. Er is dan ook sprake van een enorme teleurstelling onder alle tennissers die elkaar op de baan zullen gaan missen.

In reactie op de in de brief genoemde redenen van de parkeigenaar om het park eind 2023 te sluiten willen we het volgende opmerken. Ons inziens zijn door de houding van de parkeigenaar en de door hem gemaakte keuzes veel leden opgestapt, zelfs al in een vroeg stadium. De parkeigenaar heeft veel leden in de afgelopen jaren actief gestimuleerd om lid te worden van een ander tennispark. Ondanks vele herhaaldelijke verzoeken van TCO heeft de parkeigenaar elk overleg met TCO geweigerd. Of het park nog rendabel is, weten we niet. Wel weten we dat de banen niet door de KNLTB zijn afgekeurd en dat de banen door één van de TCO leden keurig worden onderhouden. De beslissing van de parkeigenaar om het park eind dit jaar te sluiten, heeft tot gevolg dat een mooie maatschappelijke voorziening voor lange tijd ongebruikt zal komen te liggen en al binnen enkele maanden, vrezen we, een trieste aanblik zal gaan bieden.

Vrijwel iedereen hoopt op de huidige locatie te kunnen blijven tennissen. Het initiatief dat een groep lokale investeerders biedt om op de huidige locatie een nieuw tennispark te realiseren met diverse sport-gerelateerde voorzieningen, zou voor behoud zorgen van deze voor veel mensen belangrijke maatschappelijke voorziening. Ook in het belang van toekomstige bewoners van Overschie.

Nu wethouder Achbar heeft laten weten het zoeken naar een alternatieve locatie weinig zinvol te vinden, lijkt deze belangrijke maatschappelijke voorziening in Overschie alleen behouden te kunnen blijven door het bestemmingsplan niet te wijzigen en zo recht te doen aan het coalitieakkoord.

Met vriendelijke groet,

Het bestuur van TCO

Cc Wijkraad Overschie



Beknopte analyse tennismarkt Rotterdam

- omgeving Overschie -

Inhoud

Inleiding	3
1. Demografische ontwikkelingen Rotterdam.....	4
2. Ontwikkeling verenigingssporten en de tennissport	5
3. Relevante ontwikkelingen banendruk en aantal leden per baan	5
4. Ontwikkeling tennismarkt Rotterdam.....	6
a. KNLTB ledenontwikkeling Gemeente Rotterdam	6
b. KNLTB ledenontwikkeling ten noorden van de Nieuwe Waterweg	7
c. Analyse banendruk omliggende tennisparken	7
d. Toelichting banendruk en richtlijn aantal leden per baan van de KNLTB.....	8
e. Ledenontwikkeling TV Overschie	8
f. Gebruikers tennispark die geen lid zijn van TV Overschie	9
5. Autonome vraag in de wijk Overschie.....	9
Samenvatting bevindingen en conclusie	11

Rapportage: In opdracht van de KNLTB

Rapporteur: Herwin Brilleman

Datum: 23 februari 2022

Status: definitief



Inleiding

Er zijn plannen het tennispark Overschie plaats te laten maken voor woningbouw. Hiermee verdwijnt er een tennispark in Overschie. Dit maakt de vraag relevant of er een nieuw tennispark nodig is in de directe omgeving van Overschie ter vervanging.

In de brief van wethouder De Langen gedateerd op 13 april 2021 wordt aangegeven dat de gemeente er vanuit gaat dat bij opheffen tennispark de tennissers geabsorbeerd kunnen worden door de omliggende tennisverenigingen.

Het bestuur van TV Overschie heeft de KNLTB benaderd met de vraag of zij een analyse kan maken van de baanbehoefte in de wijk Overschie. De KNLTB heeft een ervaren adviseur toegewezen om deze analyse te maken. In dit schrijven wordt verslag gedaan van deze analyse.

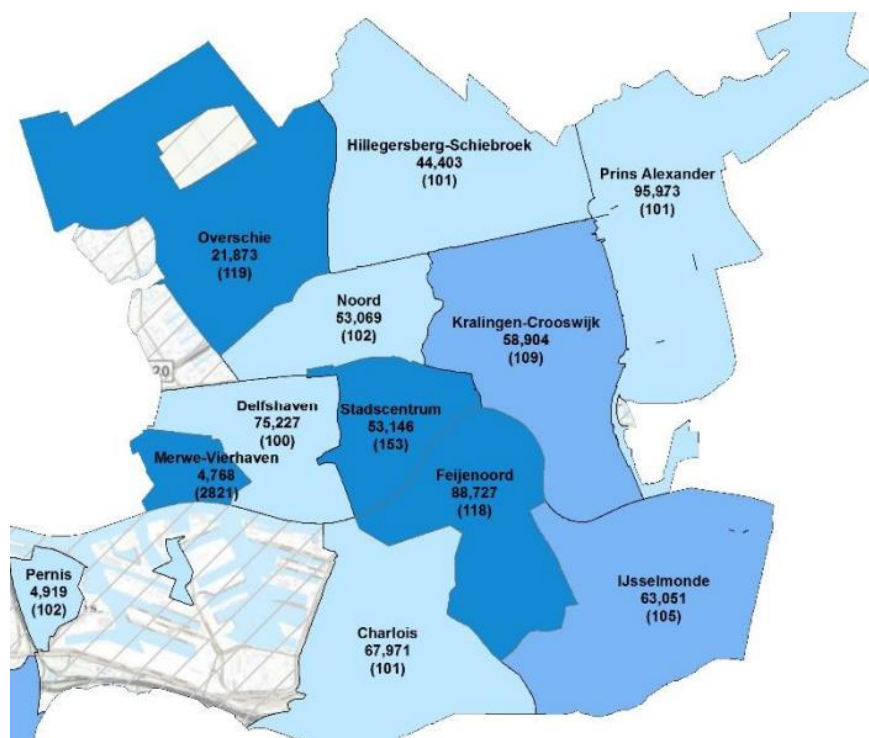
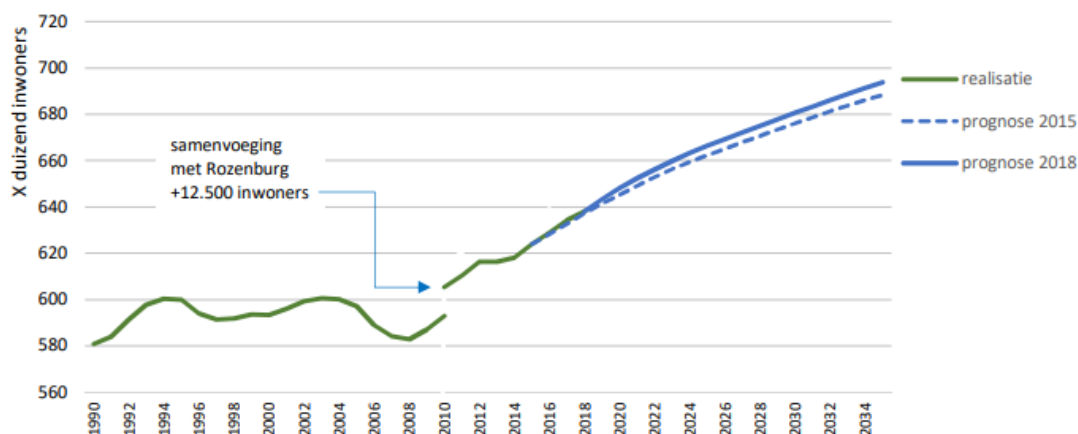
In deze analyse wordt onderzocht of de huidige en potentiële gebruikers van het Tennispark Overschie na opheffing van het park terecht kunnen bij de omliggende tennisverenigingen.



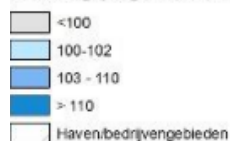
1. Demografische ontwikkelingen Rotterdam

Ontwikkeling 1: De bevolking van Rotterdam zal tot in ieder geval 2035 groeien is de prognose. Dit geldt tevens voor de wijk Overschie (nu ongeveer 20.000 inwoners).

Bevolkingsontwikkeling van Rotterdam gerealiseerd (1990-2018) en prognose (2018-2035)



Bevolkingsprognose voor de gebieden 2018-2035: verwachte bevolking in 2035 en indexcijfer (tussen haakjes)



Ontwikkeling 2: Het beleid van de gemeente Rotterdam is erop gericht meer balans te brengen tussen goedkopere woningen en middenduur/dure woningen. Dit zal tot gevolg hebben dat de balans tussen de verschillende inkomensgroepen ten voordele van de midden en hogere inkomens zal verschuiven.

Evaluatie demografische ontwikkelingen:

De bevolking van Rotterdam groeit de komende jaren. Hiernaast groeit het percentage midden- en hogere inkomens. De tennissport kent veel beoefenaars van de sport in de midden groepen en bij hoger opgeleiden. Het is te verwachten dat deze ontwikkelingen een positief effect hebben op de tennissport.

2. Ontwikkeling verenigingssporten en de tennissport

Ontwikkeling 1: Al jarenlang neemt het percentage volwassenen en tieners die via sportverenigingen aan sport doen af. Het marktaandeel van verenigingssport daalt langzaam maar gestaag en meer en meer mensen sporten via andere sportaanbieders. Dit betekent niet dat deze daling geldt voor alle verenigingssporten. Een sport als hockey is in de laatste 10 jaar enorm gegroeid terwijl tennis in dezelfde periode een daling heeft gekend. In de jaren negentig nam het aantal mensen dat bij sportverenigingen aan sport doet toe terwijl sporten als handbal en volleybal juist veel leden kwijt raakten in die jaren.

Ontwikkeling 2: De tennissport als geheel kende de laatste jaren een groei. In Rotterdam is die groei sinds 2018 waarneembaar. Opvallend is de sterke groei die plaats vindt in grote steden van het aantal tennissers in de leeftijdsgroep 25 t/m 34. Dit is ook in Rotterdam de leeftijdsgroep die het hardst groeit.

Evaluatie ontwikkeling tennissport en verenigingssport:

De verenigingssport verliest langzaam marktaandeel ten opzichte van de ongebonden sportbeoefening, maar de groei van tennis – versterkt door de opkomst van padel – lijkt de komende jaren verzekerd in met name de grote steden.

3. Relevante ontwikkelingen banendruk en aantal leden per baan

Door verschillende ontwikkelingen in de tennissport is de verwachting dat de richtlijn voor het aantal aanbevolen tennissers per baan (banendruk) in de toekomst wellicht verder omlaag aangepast zal moeten worden. Ontwikkelingen die hierbij een rol spelen zijn:

1. Latere pensioenleeftijd en lage werkloosheid met als gevolg meer mensen die langer blijven werken en niet overdag kunnen tennissen. De druk op de avond wordt hierdoor groter. Hierbij moet bedacht worden dat in Rotterdam maar 10 procent van de leden 65 jaar of ouder is.
2. Steeds minder tennisleden zijn zogenaamde 'slapende leden'. Door de vermindering van deze groep neemt de baandruk toe omdat een hoger percentage van de leden inderdaad tennist (dit is ervaringskennis).
3. Toenemende deelname aan competities bij de jeugd en volwassenen. De jeugd heeft bijvoorbeeld tegenwoordig competitie op de zondag en heeft veel banen nodig. Er is op dit moment bij veel verenigingen een tekort aan banen voor competities op de zaterdag en



vrijdagavond. Door het stilleggen van de competities in 2020 en 2021 kunnen we vooral naar de periode 2017-2019 kijken. In deze periode is het aantal leden met 3,5 procent gegroeid en de competitiedeelname met 13 procent (voorjaarscompetitie).

4. Afnemende bereidheid voor wachttijd als alle banen bezet zijn. Net als bij andere beweegactiviteiten wil de hedendaagse sportmens als zij tijd ergens voor reserveert, deze ook effectief gebruiken. Als maatschappij is het gewenst dat sportaanbieders hiermee rekening houden omdat door goed in te springen op trends en behoeftes er een aanbod is dat past bij de vraag. Dit zorgt ervoor dat meer mensen gaan sporten. Tennissers ouderwets zoals vroeger naar de club laten komen waar ze kunnen afhangen en eerst een half uur of langer moeten wachten voordat ze kunnen sporten, kan niet meer.
5. Mensen willen en gaan meer bewegen. Gezondheid, fitheid en de noodzakelijk voor versterken gezondheid zijn de belangrijkste drivers. Een logisch gevolg lijkt te zijn dat mensen die tennissen voor een deel hun lievelingssport gebruiken om vaker te sporten. Dit heeft een verhogend effect op de banendruk.

Evaluatie relevante ontwikkelingen in relatie tot banendruk en aantal leden per baan:

Door de hierboven genoemde ontwikkelingen zal de richtlijn voor het aantal tennissers per baan eerder afnemen dan toenemen.

4. Ontwikkeling tennismarkt Rotterdam

a. KNLTB ledenontwikkeling Gemeente Rotterdam

De tennisport in Rotterdam neemt toe aan populariteit. Sinds 2018 heeft zich een groei ingezet die in 2021 20 procent bedraagt. Belangrijk is het gegeven dat deze groei zich heeft ingezet voordat het Corona-tijdperk de tennisport een extra impuls lijkt te hebben gegeven.

Categorie	2017	2018	2019	2020	2021
0 t/m 5	11	6	11	11	8
6 t/m 8	243	234	217	188	223
9 t/m 10	362	331	357	315	308
11 t/m 12	413	400	354	336	354
13 t/m 17	651	680	682	603	613
18 t/m 24	567	468	647	603	986
25 t/m 34	942	998	1.180	1.416	1.657
35 t/m 44	1.073	1.017	970	1.004	1.089
45 t/m 54	1.239	1.244	1.209	1.222	1.389
55 t/m 64	751	788	815	831	888
65 t/m 74	523	550	551	578	534
75+	209	235	235	243	287
Totaal	6.984	6.951	7.228	7.350	8.336

Vooraf van belang voor toekomstige prognoses is de grote stijging binnen de leeftijdsgroepen 18 t/m 24 en 25 t/m 34 in Rotterdam. Deze leeftijdsgroepen schuiven in de toekomst als cohort op naar oudere leeftijdsgroepen waardoor de groei zich zal kunnen uitbreiden naar de oudere leeftijdsgroepen.



b. KNLTB ledenontwikkeling ten noorden van de Nieuwe Waterweg

Het beeld voor Rotterdam als geheel geldt ook voor de noordelijke deel van Rotterdam (groeipercentage 21% sinds 2018).

Categorie	2017	2018	2019	2020	2021
0 t/m 5	8	4	6	10	5
6 t/m 8	182	184	186	147	158
9 t/m 10	252	245	261	254	255
11 t/m 12	321	302	248	253	275
13 t/m 17	415	468	453	442	462
18 t/m 24	121	114	120	176	212
25 t/m 34	537	601	685	943	1.141
35 t/m 44	770	739	717	750	839
45 t/m 54	915	929	907	916	1.077
55 t/m 64	488	514	526	556	608
65 t/m 74	330	360	362	376	350
75+	114	136	133	142	171
Totaal	4.453	4.596	4.604	4.965	5.553

c. Analyse banendruk omliggende tennisparken

De bevolking van Rotterdam zal het komen decennium toenemen en het aantal tennissers neemt toe. Welke gevolgen heeft dit voor de mogelijkheid van tennisparken rondom Overschie om de ongeveer 350 tennissers te huisvesten vanaf het moment dat het tennispark Overschie verdwijnt?

Er zijn drie verenigingen die redelijkerwijs qua afstand als uitvalbasis zouden kunnen dienen indien het tennispark Overschie geheel verdwijnt. LTC Aeolus-Oledo heeft een wachtlijst, TC Nedlloyd heeft een enorme groei gekend de laatste jaren en zal haast geen nieuwe leden meer kunnen opnemen. Hetzelfde geldt voor Unilever TC.

Ledenontwikkelingen en banendruk tennisverenigingen Rotterdam ten noorden van de Nieuwe Waterweg									
Omliggende verenigingen van TV Overschie	Vereniging	Banendruk 18+				Wachtlijst	Ledenontwikkeling		
		Banen	18+ leden	Banendruk	Banendruk		2018	2021	groei
Omliggende verenigingen van TV Overschie	LTC Aeolus-Oledo	n.v.t.	700	n.v.t.		JA	664	904	36%
	TC Nedlloyd	2	185	93			66	185	180%
	Unilever TC	4	352	88			292	398	36%
Verenigingen buiten het verzorgingsgebied van Overschie	LTC Plaswijck '62	11	938	85		JA	1205	1247	3%
	LTV Dosh	3	270	90		JA	252	318	26%
	TV Ommoord (9,2 KM 31m)	4	265	66			343	401	17%
	TC TOEG (6,7 KM 22m)	7	388	55			544	551	1%
	TV Walenburg	3	?	?					
	RLTC Lommerrijk	4	?	?				310	
	TC Schiebroek	12	911	76			759	1080	42%
Totaal			4009				4125	5394	31%

Bron: KNLTB ledencijfers 1-12-2021 / wachtlijst betreft situatie gedurende het seizoen

Indien het Tennispark Overschie opgeheven wordt dan kunnen tennissers uit Overschie niet meer in de omgeving terecht om hun sport te beoefenen. De verenigingen in de omgeving hanteren wachtlijsten of kennen al een hoge banendruk.

d. Toelichting banendruk en richtlijn aantal leden per baan van de KNLTB

Een uitgangspunt voor het bepalen van het benodigde aantal banen is 50 tot 70 leden (senior + junior!) voor onverlichte banen wat kan oplopen tot maximaal 90 leden (senior + junior!) per baan als er verlichting aanwezig is. Hierbij is aangegeven dat er allerlei omstandigheden binnen een vereniging kunnen zijn die zorgen voor grote verschillen tussen verenigingen.

Uit onderzoek in Amsterdam (KNLTB najaar 2019) is gebleken dat ongeveer 80 procent van de Amsterdamse tennisverenigingen met meer dan 90 leden per baan een wachtlijst en/of een deelnamestop op competitie en lessen heeft (teruglopend naar 50% bij 70 tot 90 leden per baan).

Daar 22 procent van de KNLTB leden in Rotterdam jeugdlid is, komt een algemene richtlijn van 70 tot 90 leden per baan overeen met 55 tot 70 seniorleden per baan (78% van 70 en 90).

Zoals ook blijkt uit het onderzoek in Amsterdam gaat een hoger aantal 18+ leden per baan ten koste van speelmogelijkheden en kwaliteitsbeleving (kortere speeltijd afhangen, niet iedereen die wil kan competitie spelen of lessen volgen, te weinig mogelijkheden voor vrijspelen wat tot frustratie en spanningen binnen de vereniging kan leiden, door drukte kunnen leden niet meer hun tennismoment plannen e.a.).

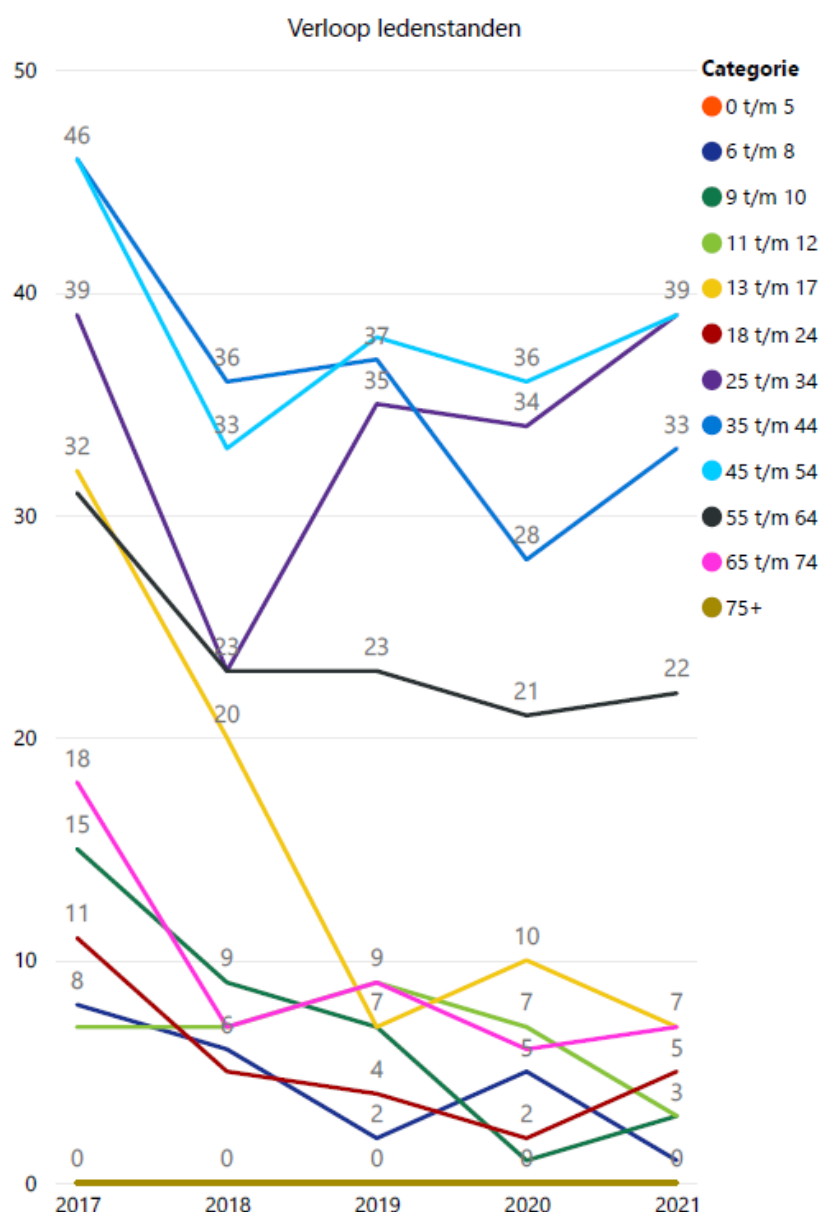
e. Ledenontwikkeling TV Overschie

TV Overschie weerspiegelt in beperkte mate het beeld van Rotterdam als geheel. Het aantal senioren is met 14% gegroeid na het dieptepunt in 2018. Vooral het aantal jeugdleden is drastisch gedaald. De jeugdleden werden ingeschreven en getraind door het tennispark en niet door de vereniging. Hierdoor is er geen inzicht in de reden van de snelle afname van het aantal jeugdleden die bij de KNLTB staan ingeschreven.

Junior/Senior	2017	2018	2019	2020	2021
Junior	62	42	25	23	14
Senior	191	127	146	127	145
Totaal	253	169	171	150	159

Ook bij TV Overschie groeit de leeftijdsgroep 25 t/m 34 jaar sterk sinds 2018. Opvallend is het enorme ledenverlies bij de jeugd en met name bij de leeftijdsgroep 13 t/m 17 jaar. Tevens is het verlies 65-plussers opvallend.





f. Gebruikers tennispark die geen lid zijn van TV Overschie

Het tennispark geeft aan dat er in 2021 338 gebruikers waren waarvan 159 lid zijn van TV Overschie en 178 tennisers áls ongebonden tennisers op het park spelen. Het is onbekend hoeveel jeugd op het park tennist.

5. Autonome vraag in de wijk Overschie

De wijk Overschie heeft op dit moment ongeveer 20.000 inwoners. Ongeveer 2,1 procent van de bevolking van Rotterdam-Noord speelt tennis (zie berekening hieronder). Dit zijn in ieder geval 5.553 KNLTB-leden. Volgens het rapport van Rotterdam Sportsupport "Kampioen in

verenigingen” zijn dit er ongeveer 7.000 in heel Rotterdam. Een eigen inschatting maakt duidelijk dat dit erg optimistisch is. In onze analyse wordt uitgegaan van 4.000 voor de stad Rotterdam –

wat nog steeds een schatting is - waarvan 2.560 (gerelateerd aan verdeling tennissers in de stad) in de stadsdelen ten noorden van de Nieuwe Waterweg.

Met een percentage van 2,1 procent aan tennissers in deze wijken van Rotterdam kan de autonome vraag voor de wijk Overschie gesteld worden op 426. Dit getal komt overeen met de conclusies uit een postcodeanalyse van de leden van de KNLTB en de inschatting van het aantal niet gebonden tennissers in Rotterdam.

Inwoners wijken Rotterdam-Noord	
Centrum	36.600
Delfshaven	76.900
Overschie	20.000
Noord	52.500
Hillegersberg-Schiebroek	44.600
Kralingen-Croostwijk	54.400
Prins Alexander	95.500
	380.500

Aantal KNLTB leden Rotterdam-Noord	5.553
Aantal ongebonden tennissers (schatting)	2.560
Percentage tennissers	2,1%
Aantal inwoners Overschie	20.000
Geschat aantal tennissers in Overschie	426
Huidige vraag Overschie in banen	6

Op dit moment is de autonome vraag van 6 banen. Echter, indien de tennissport zich positief blijft ontwikkelen, er een bevolkingsgroei is, en de andere tennisparke in de omgeving niet kunnen uitbreiden betekent het dat de vraag voor tennisbanen in dit deel van Rotterdam verder kan groeien naar 6 tot 8 banen.

Ontwikkelingen padelsport

De padelsport ontwikkelt zich snel. In stedelijke gebieden waar verenigingen padelbanen aanleggen leidt dit tot veel aanloop en extra leden. Een tennisvereniging in Overschie zou naast de 6 tot 8 banen ook een aantal padelbanen in gebruik kunnen nemen.

Het doel van Sportsupport Rotterdam is om tenminste 50 padelbanen tot stand te brengen.

Deze doelstelling wordt moeilijk gerealiseerd.

Een nieuw tennispark in de omgeving van Overschie zou helpen dit aantal te realiseren. Tevens wordt hiermee bereikt dat er een nieuwe vereniging van voldoende omvang kan ontstaan.

Ervaringen in andere grotere steden leert dat nieuwe padelfaciliteiten snel het maximale aantal gebruikers bereiken. Verder onderzoek moet inzicht geven in het aantal padelbanen dat een nieuwe vereniging in Overschie zou kunnen realiseren.



Samenvatting bevindingen en conclusie

Samenvatting bevindingen

1. Het aantal inwoners van Rotterdam en van de wijk Overschie blijft groeien. Hiernaast groeit het aandeel van de hogere inkomensgroepen. Het is aannemelijk dat dit een positief effect heeft op de ledenontwikkeling van tennisverenigingen.
2. In Rotterdam ten noorden van de Nieuwe Waterweg groeit de tennisport sterk. Dit is een ontwikkeling die ook te zien is de andere grote steden zoals Eindhoven, Amsterdam, Utrecht en Haarlem. Landelijk groeit het aantal tennisleden.
3. Er is een sterke groei in de leeftijdsgroep 18 t/m 34 jaar in Rotterdam. Met het ouder worden van dit cohort schuift de groei door naar de oudere leeftijdsgroepen.
4. De richtlijn voor het aantal leden per baan zal in het komende decennium eerder afnemen dan gelijk blijven door de groei van de competitiedeelname, deelname aan lessen en de groei van de doelgroep jongvolwassenen. Tevens is de verwachting dat mensen meer gaan sporten en bewegen en dat dit ook haar effect zal hebben op tennissers.
5. De drie verenigingen die als uitvalsbasis zouden kunnen dienen voor de huidige gebruikers van tennispark Overschie kennen een bovengemiddelde groei sinds 2018 en kunnen nauwelijks tennissers vanuit het tennispark Overschie absorberen.
6. Kijkend naar het percentage Rotterdamse tennissers en de groei van de tennisport, heeft de wijk Overschie een behoefte aan tennisbanen van tenminste 6 en oplopend tot 8.
7. Op dit moment is er geen padel in de omgeving van Overschie. Een tennisvereniging in Overschie zou kunnen uitbreiden met padelbanen wat de businesscase positief zal beïnvloeden. Dit moet nader onderzocht worden.

Conclusie

De huidige tennissers op Tennispark Overschie kunnen in zeer beperkte mate terecht bij omliggende tennisverenigingen. Tevens verdwijnt er de mogelijkheid om als overloop te fungeren voor de tennisparken in de omgeving met een wachtlijst. Het wegvallen van Tennispark Overschie zal naar verwachting bijdragen aan een oplopende tekort aan tennisbanen in de omgeving en zo de deelname aan sport negatief beïnvloeden.

Ongeveer 80 procent van de tennissers op het tennispark zijn bewoners van de wijk Overschie die een laagdrempelige sportgelegenheid verliezen. Zonder de inzet van de gemeente voor het behoud van een deel van het huidige park of de aanleg van een nieuw tennispark in de wijk gaat het tennis in de wijk verloren. Dit is spijtig omdat tennisverenigingen laagdrempelig sport aanbieden voor een grote groep inwoners.

Het zou onze aanbeveling zijn tenminste 6 tennisbanen te behouden op de huidige locatie of op een nieuwe locatie. Inhakend op de snelle positieve ontwikkeling van de padelsport zou een tennisvereniging in de wijk versterkt kunnen worden door de aanleg van een aantal padelbanen.

Voor inhoudelijke vragen, aanvullingen of opmerkingen:

Neem contact met Herwin Brillemans 0654646011 of herwin@brillemansmarketing.nl



Geachte griffie en raadsleden van Rotterdam,

Ons is kenbaar gemaakt door de heer R. Storm dat er behoefte is aan meer duidelijkheid bij de Gemeente Rotterdam betreffende de serieuze van het overnemen en ontwikkelen van het tennispark in Overschie aan de Torenlaan 100.

Bij deze dan ook onze e-mail met onze intentie verklaring.

Rotterdam 27 november 2023

Aan de Gemeente Rotterdam,

Geachte dames en heren,

Namens Dutch Properties Group, Westpointgroep, PNL Vastgoed Maatschappij B.V., Rentevast Invest B.V., en Multi Property Management Netherlands B.V., brengen wij hierbij onze formele interesse naar voren in de aankoop en ontwikkeling van het tennispark gelegen aan de Torenlaan in Overschie.

Onze groep vertegenwoordigt diverse Overschiese bedrijven met expertise in vastgoedbeheer en -belegging. Velen van ons zijn goed bekend met de regio Overschie door aanzienlijke vastgoedinvesteringen in het gebied. Onze aandacht werd getrokken door de uitdagingen waarmee het tennispark de afgelopen jaren te kampen had, waarbij ons meerdere malen is gesuggereerd dat de faciliteit niet optimaal presteerde.

In het verleden hebben we onze interesse in het park uitgesproken, maar werden we geïnformeerd dat er geen intentie was om te verkopen. Recent vernamen wij echter dat er plannen zijn om het tennispark te vervangen door woningbouw. Dit heeft ons ertoe aangezet om onze interesse opnieuw en nadrukkelijk naar voren te brengen.

Wij geloven sterk in het potentieel van deze locatie als sportfaciliteit, vooral wanneer gecombineerd met andere sport- en recreatieactiviteiten. We zien een unieke kans om het tennispark te transformeren in een veelzijdige sportlocatie die niet alleen winstgevend kan zijn, maar ook een belangrijke sociale functie in de gemeenschap zal vervullen.

Het behoud van deze locatie voor sportieve doeleinden is cruciaal, gezien er in de wijk geen vergelijkbare faciliteiten beschikbaar zijn. Daarnaast zijn wij van mening dat er voldoende alternatieve locaties zijn voor woningbouw, zonder dat dit ten koste gaat van waardevolle sportvoorzieningen.

Wij bevestigen hierbij dat de financiering voor dit project is veiliggesteld. Wij hopen op een positieve reactie van uw kant, zodat wij samen kunnen werken aan het behoud en de verbetering van de sportfaciliteiten in Overschie.

Hoogachtend, P. Fernandez Rijdsdijk

Best regards / Met vriendelijke groet,



Pio Fernandez Rijdsijk
Managing Director

Multi Property Management Netherlands

Burg. Baumannlaan 127

3043 AJ Rotterdam, The Netherlands

T: +31 6 53 21 35 93

E-mail: pfernandez@multi.eu

W: www.multi.eu



Geachte Raadsleden,

Als advocaat van Dutch Properties Group B.V., Westpoint Beheer B.V., PNL Vastgoed Maatschappij B.V., Rentevast Invest B.V. en Multi Property Management Netherlands B.V. vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Gezamenlijk vormen mijn cliënten een groep van gerenommeerde investeerders die graag de sportlocatie aan de Torenlaan 100 te Rotterdam-Overschie willen aankopen. De personen achter deze investeerders hebben allemaal een zeer bijzondere band met de wijk Overschie en willen **niet** dat deze "oeroude" sportlocatie en het tennispark gaat verdwijnen, zoals het College van B&W u dat heeft voorgesteld.

Mijn cliënten realiseren zich terdege dat de sportlocatie in handen is van een particuliere partij die de sportlocatie in de markt heeft gezet om woningbouw daarop te realiseren en dat de gemeente/de Raad geen zeggenschap heeft over de particuliere eigendom. Waar u echter wel over gaat, is of de locatie als sportlocatie behouden blijft. Deze e-mail heeft in zoverre niet als insteek om u voor commerciële doeleinden te beïnvloeden, maar louter om de prachtige locatie als sportlocatie te behouden en te voorkomen dat tennis als buitensport in Overschie tot een einde komt en het daarmee verband houdende sociale netwerk van bijna 100 jaar uit elkaar valt. Mijn cliënten zijn ervan overtuigd dat met de juiste investeringen de locatie als sportlocatie financieel rendabel zal zijn.

Aansluitend op het voorgaande hebben mijn cliënten met lede ogen moeten aanschouwen dat er de afgelopen tien jaren niet of nauwelijks in de sportlocatie is geïnvesteerd. Waar, bijvoorbeeld, op andere tennisparken padelbanen en nieuwe tennisbanen zijn aangelegd, is er op de sportlocatie in kwestie helemaal niets gebeurd en verkeren de tennisbanen in slechte staat. Hiervan uitgaande zou op zijn minst kunnen worden gedacht dat de tennispark eigenaren, die van buiten de wijk Overschie komen, al jaren geleden niet sport maar verkoop van de locatie voor woningbouw als hoofddoel hebben gesteld.

Mijn cliënten hebben begrepen dat tijdens een eerdere vergadering van uw commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte dit jaar een groot deel van u heeft aangegeven dat sport zoveel mogelijk voor de wijk Overschie moet worden behouden en dat u heeft laten blijken dat u niet voor een bestemmingsplanwijziging – van recreatie naar wonen – wilt stemmen indien er geen alternatieve locatie voor het tennispark is gevonden in de wijk Overschie.

Welnu, naar mijn cliënten hebben begrepen, is die alternatieve locatie niet gevonden.

Een vertegenwoordiger van mijn cliënten heeft in het verleden meerdere malen contact gezocht met de eigenaar van het tennispark om de sportlocatie te verwerven, maar is steeds zonder nadere motivatie de deur gewezen. Onlangs hebben mijn cliënten andermaal een poging gedaan. Zij zijn er toen echter op gestuit dat de tennisparkeigenaars de sportlocatie intussen aan een derde partij zouden hebben verkocht (zie de bijlage), kennelijk het in Den Haag gevestigde NU Projectontwikkeling B.V. zoals in andere stukken naar voren is gekomen. Het blijkt echter dat de sportlocatie wel nog steeds op naam staat van dezelfde tennisparkeigenaars, en wel op naam van de door hen bestuurde vennootschap RacketMix B.V.

Mijn cliënten zouden bijzonder graag in de gelegenheid worden gesteld om hun plannen met de sportlocatie – waarbij een aanzienlijke en kostbare renovatie gaat plaatsvinden – aan u voor te houden, met als doel (zoals hiervoor beschreven) dat de sportlocatie (en tennissen uiteraard) voor Overschie kan worden behouden.

Wilt u mijn cliënten deze gelegenheid bieden? Zij staan overigens in nauw contact met tennisvereniging TCO die op de sportlocatie gevestigd is en andere sportverenigingen in Overschie die zich daar maar al te graag zouden vestigen.

In de tussentijd zullen mijn cliënten nader in overleg treden met de tennisparkeigenaars en de partij die kennelijk de sportlocatie zou hebben gekocht.

Ik verneem graag van u.

Een open cc dezes zend ik onder meer aan de Wijkraad Overschie.

Met vriendelijke groet,

Martin Hoogenboom,
advocaat

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. Het kantoor aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald, te vermeerderen met het verschuldigde eigen risico. Alle opdrachten van een cliënt worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door de uit rechtspersonen bestaande maatschap Den Engelsman Hoogenboom die als enige opdrachtnemer geldt. De artikelen 7:404 en 7:407 lid 2 BW zijn uitdrukkelijk niet van toepassing.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The office accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent to the electronic transmission of messages. Any liability is limited to the amount paid out in each case concerned under our professional liability insurance policy plus the applicable excess, to be borne by us. Den Engelsman Hoogenboom is a partnership which consists of professional corporations. Any assignment by a client is given to Den Engelsman Hoogenboom and not to any individual person associated with Den Engelsman Hoogenboom. Sections 7:404 and 7:407 subsection 2 of the Dutch Civil Code (Burgerlijk Wetboek) are herewith excluded.