



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor het Gebiedsambitiedocument Hart van Overschie vast te stellen. Daarnaast stellen wij u voor de motie 'Starrenburg op 1' (24bb007213) als afgedaan te beschouwen.

Waarom dit voorstel? /Waarom nu voorgelegd?

Conform het ruimtelijk besluitvormingsmodel leggen wij het Gebiedsambitiedocument Hart van Overschie ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad. Het document omvat voor drie projecten ambities: Starrenburg, Kouwenhoek en het Sportcentrum. Hiernaast is verkennend onderzoek gedaan naar een voetgangers- en fietstunnel onder de A13 ter hoogte van de Willem Hedaweg en Kedichemweg.

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

- Ruimtelijk Raamwerk Starrenburg-Kouwenhoek (22bb882) en begeleidende collegebrief (22bb880)
- Integraal Huisvestingsprogramma Sport
- Integraal Huisvestingsprogramma Onderwijs
- Motie 'Starrenburg op 1' (24bb007213)
- Motie 'Overschie Open' (24bb007216)
- Actieplan Bedrijfsruimte
- Rotterdamse Woonvisie
- Wijkakkoord Overschie 2023-2026
- Omgevingsvisie Rotterdam 'de Veranderstad'

Toelichting:

De gemeente Rotterdam wil investeren in Overschie en doet dat door een modern sportcentrum met zwembad en meer woningen te bouwen. Het gaat om drie locaties in de wijk. Overschie wordt door de projecten compacter, levendiger en beter verbonden. In Overschie komt meer ruimte voor beweging en sport en om te wonen, ondernemen en ontmoeten. De plannen zijn afgestemd met de bewoners, ondernemers en de wijkraad.



De locatie.

Op de eerste locatie, de plek voor het sportcentrum, zijn momenteel basisschool Het Podium en het zwembad te vinden. Beide gebouwen zijn einde levensduur. De school gaat samen met De Regenboog verder aan de Pieter van Asschstraat. Op de locatie die vrijkomt wil de gemeente een nieuw sportcentrum met zwembad bouwen. Het bestaat uit 4 gymzalen, waarvan 3 samen een sporthal vormen, en een 25-meterbad.

De tweede locatie is het centraal gelegen Starrenburg, vlak bij de centrale winkelstraat. Dit ontwikkelgebied bestaat uit de verouderde onderwijsgebouwen aan de Willem Hedaweg en 2e Hogenbanweg. Deze worden nu gebruikt door BSO Norlandia en de tijdelijke huisvesting van de Daltonschool. De gemeente maakt plannen zodat hier maximaal 250 woningen en verschillende voorzieningen gebouwd kunnen worden, de gemeente denkt aan horeca, bedrijfsruimte of maatschappelijke functies. Ook is het de wens om het stuk van het Sidelingepark tussen de geplande nieuwbouw als groen hart van de wijk in te richten. Dit is een ontmoetingsplek met ruimte voor sport en spel, met meer groen en ruimte voor water. In lijn met de wensen van bewoners is het de ambitie dat de woningen vooral voor ouderen en starters zijn, en 65% valt in het betaalbare segment (25% sociaal en 40% middensegment). De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om nieuwbouw lokaal toe te wijzen.

De derde locatie waar de gemeente ambities voor heeft is Kouwenhoek. Dit is een verouderd bedrijventerrein aan de Piet Cottaarstraat en Abraham van Beyerenstraat.



Ondernemers vragen de gemeente al jaren naar het toekomstperspectief voor bedrijvigheid op dit terrein. Een revitalisatie van het terrein is daarom gewenst. De gemeente onderzoekt of er woningen gebouwd kunnen worden in Kouwenhoek in samenhang met nieuwe bedrijfsruimte: het doel is een gemengd gebied voor werken en wonen. Het is essentieel om de bestaande bedrijfsruimte te behouden. Er kunnen tot 200 woningen worden toegevoegd voor verschillende doelgroepen. De gemeente nodigt ontwikkelaars, eigenaren en bedrijven uit om samen na te denken over de toekomst van het gebied. De gemeente let daarbij erop dat de openbare ruimte in het gebied wordt verbeterd, door meer ruimte voor routes naar en langs de Schie.

Hiernaast is verkennend onderzoek gedaan naar een voetgangers- en fietstunnel onder de A13 ter hoogte van de Willem Hedaweg en Kedichemweg. Dit verbetert de bereikbaarheid tussen West- en Oost-Overschie en naar de nieuwbouwwijk Zestienhoven.

De ambities voor Hart van Overschie zijn:

- Stimuleer beweging en sport
- Ondernemen en ontmoeten in een levendige omgeving
- Leven aan het groen en aan het water
- Fijnmaziger Overschie
- Compact bouwen, compleet even
- Wat we doen, doen we duurzaam

Als de gemeenteraad het document vaststelt, gaat de gemeente de plannen verder uitwerken. Als alles volgens verwachting verloopt, kan uitvoering in Starrenburg en van het Sportcentrum starten in 2028. Het tempo in Kouwenhoek is afhankelijk van de andere partijen. Ook in volgende fases zal overleg met de wijk plaatsvinden.

Afdoeningsvoorstel motie 'Starrenburg op 1'

In de vergadering van 17 oktober 2024 is de motie "Starrenburg op 1" (24bb007213) van raadsleden M. Verhoef (LR), M. Crielaard (LR) en T. de Haan (D66) aangenomen. De motie verzoekt het college om bij de realisatie van de Starrenburg Kouwenhoek in de planning voorrang te geven aan de bouw van het beoogde sportprogramma en dit niet af te laten hangen van de overige ontwikkelingen aldaar. Tevens wordt verzocht dit als eis vast te leggen in het gebiedsambitiedocument Starrenburg Kouwenhoek.

In het Gebiedsambitiedocument 'Hart van Overschie' hebben wij de ontwikkeling van het sportcentrum losgekoppeld van de woningbouwontwikkeling in Starrenburg. Dat is een wijziging ten opzichte van het Ruimtelijk Raamwerk. Daardoor is de realisatie van het sportcentrum niet meer afhankelijk van de woningbouwontwikkeling. De ontwikkeling van het sportcentrum kan daarmee met voorrang worden opgestart.

Wel blijft er sprake van een afhankelijkheid met onderwijshuisvesting. De beoogde locatie van het sportcentrum komt pas definitief vrij, zodra basisschool Het Podium verhuist naar het gerenoveerde schoolgebouw aan de Pieter van Aschstraat. De renovatie van het schoolgebouw aan de Pieter van Aschstraat kan eind 2027 gereed zijn als alles meezit. Als die verhuizing door onvoorziene omstandigheden vertraagt, dan leidt dat tot een vertraging in de start bouw van het sportcentrum. Het is dan ook van belang de risico's voor een vertraagde verhuizing van Het Podium tot een minimum te beperken. De



internationale schakelklassen, die ook gehuisvest zijn in het Podium, moeten ook elders ondergebracht worden. We onderzoeken de mogelijkheden daarvoor.

Het zwembad aan de Burgemeester Koningssingel heeft zijn levensduur overschreden en er is dringend behoefte aan vervangende huisvesting. Daarnaast kampt Overschie met een tekort aan gymzalen en zijn er meerdere verouderde gymzalen die op termijn vernieuwd moeten worden. Door een deel van deze voorzieningen samen te voegen, ontstaat de kans om een sportcentrum met zwembad te realiseren. Dit sluit aan bij de bredere sportambities voor het gebied zoals beschreven in het ambitiedocument.

Wij stellen u voor hiermee de motie als afgedaan te beschouwen.

Participatie

Het Gebiedsambitiedocument is tot stand gekomen in overleg met de belanghebbenden in de wijk. Er hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden met de wijkraad, de BIZ en andere lokale belanghebbenden. Op 30 januari 2025 is er een openbare inloopbijeenkomst gehouden, er waren zo'n 70 geïnteresseerden. Over het algemeen steunen de belanghebbenden de plannen en hopen ze dat de gemeente de plannen snel uitvoert. Ze zien graag meer woningen, een nieuw sportcentrum, voldoende parkeerplaatsen, meer groen en een veiligere woonomgeving. De belangrijkste inbreng uit de participatie is te vinden op pagina's 6 en 7 van het Ambitiedocument.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Na de vaststelling van het Gebiedsambitiedocument door de gemeenteraad gaan we parallel aan de slag met de vervolgproducten. Rotterdam past situationeel grondbeleid toe, waarbij we afhankelijk van de situatie en ambities bepalen welke rol we als gemeente nemen. Elke locatie binnen Hart van Overschie heeft zijn specifieke kenmerken ten aanzien van huidig gebruik en grondeigendom en het beoogde toekomstige programma en elke locatie kent dan ook een andere aanpak en vervolgproces.

Financieel

Starrenburg: Ter dekking van de volgende stap (gecombineerd Masterplan & Stedenbouwkundig Plan) wil de gemeente een IVA openen als voorloper op de grondexploitatie. Uit een globale financiële quick scan komt dat er een aanzienlijke kans is dat er aanvullende (externe) middelen nodig zijn om te komen tot een sluitende grondexploitatie. Dit wordt primair veroorzaakt door de ambitie voor het parkeren: die is namelijk bebouwd inpandig parkeren voor 1) het nieuwbouwprogramma, 2) compensatie voor het huidig parkeerterrein van de Dirk van den Broek-supermarkt en 3) het huidig parkeren in de openbare ruimte. Daarnaast brengt de geluidsbelasting op de locatie kostenverhogende geluidswerende maatregelen met zich mee.

In de vervolgfase is het belangrijk om, gekoppeld aan de stedenbouwkundige opzet, de parkeeropties te verkennen en nader geluidsonderzoek uit te voeren. In de verdiepingsfase zal een uitgebreide financiële verkenning naar de haalbaarheid plaatsvinden. Kostenbepalende factoren, zoals de parkeeroplossing, worden in die fase uitgewerkt en afgewogen. Mocht een haalbare businesscase niet mogelijk zijn, dan is te verwachten dat er parkeerplaatsen in de openbare ruimte ingepast moeten worden.



Sportcentrum: Na vaststelling van het Gebiedsambitiedocument gaat het opdrachtgeverschap voor het Sportcentrum van MO Sport en Onderwijs naar een Ambtelijk Opdrachtgever Maatschappelijk Vastgoed van SO Vastgoed. Het project, inclusief de planvorming vanaf dit moment, wordt betaald uit het Integraal Huisvestingsplan 2024-2027 (vastgesteld 30 januari 2025).

Kouwenhoek: Het uitgangspunt is behoud van bedrijvigheid met verdichting naar een woon- en werkmilieu. De gronden zijn niet in eigendom van de gemeente. Omdat we als gemeente geen grondpositie hebben, willen we faciliterend optreden en het initiatief aan de markt laten. De gemeente sluit anterieure (voor)overeenkomsten om haar kosten te verhalen.

Voetganger- en fietstunnel onder A13 tussen Starrenburg en Kouwenhoek: Het ingenieursbureau heeft in beeld gebracht welke mogelijke kosten de tunnel met zich meebrengt. De eerste globale kosteninschatting wijst op kosten van 11,5 miljoen euro. Er zijn nog veel onzekerheden. Met name de randvoorwaarden van Rijkswaterstaat moeten duidelijker worden. Hierover zijn de gesprekken recent opgestart. Er is nog geen budget voor de uitvoering van de tunnel beschikbaar gesteld.

Juridisch

Starrenburg: Het verouderde onderwijsvastgoed en de grond van de twee ontwikkellocaties in Starrenburg zijn in eigendom van de gemeente. Voor het gemeentelijk vastgoed in Starrenburg lopen nog tijdelijke huurcontracten, deze zijn nog niet beëindigd.

Kouwenhoek: Er is momenteel één initiatief bekend, binnenkort volgen meer inventariserende gesprekken met eigenaren/bedrijven. Er zijn enkel verkennende gesprekken gevoerd en nog geen contracten gesloten.

Sportcentrum: De locaties van 'Het Podium' en het huidige zwembad zijn in eigendom van de gemeente.

Publiekrechtelijk: De ambities wijken af van wat de regels uit het omgevingsplan op de genoemde locaties toelaten. Voor de projecten Starrenburg, Sportcentrum en de initiatieven in Kouwenhoek zullen daarom drie aparte ruimtelijke procedures doorlopen moeten worden. Dit kan via een vergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) of een procedure tot wijziging van het omgevingsplan. In de volgende fase zal nader worden onderzocht welk van deze opties voor welke locatie het meest geschikt is, waarbij in ieder geval de geluidssituatie en de afhankelijkheid van particuliere grondeigenaren medebepalend zullen zijn voor de uiteindelijke keuze.



Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten

Bijlage(n):

1. Gebiedsambitiedocument Hart van Overschie



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 april 2025

gelet op de kaderstellende rol van de gemeenteraad en het besluitvormingsmodel voor ruimtelijke plannen en art 147 jo. 108 Gemeentewet;

overwegende dat het wenselijk is ambities vast te stellen om tot ontwikkeling van het Sportcentrum, Starrenburg en Kouwenhoek in Overschie te komen,

besluit:

Het Gebiedsambitiedocument Hart van Overschie vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,