

Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte

25 september 2024

Mijn naam is Lorenz Mooij van NU Projectontwikkeling, ontwikkelaar van Park OverdeSchie.

Met deze inspraak wil ik graag onze beleving van de ontwikkeling delen en het beeld dat de afgelopen jaren is ontstaan over de ontwikkeling nuanceren of zelfs corrigeren.

Het tennispark is altijd in bezit geweest van particuliere tennis-ondernemers. Al enkele decennia is er sprake van een tekort aan spelende leden, waardoor eigenaren steeds genoodzaakt waren het park te verkopen.

De huidige eigenaar heeft het park overgenomen in 2013. Hij heeft geprobeerd het aantal leden toe te laten nemen, helaas zonder succes. Omdat doorgaan zakelijk gezien niet vol te houden was heeft hij eind 2017 de gemeente gevraagd of gedeeltelijke ontwikkeling van de locatie met woningen bespreekbaar was. De eigenaar heeft toen ook buurt en de leden hiervan op de hoogte gebracht.

Dat voorstel is toen afgewezen; Ontwikkeling was alleen in z'n geheel mogelijk en bovendien waren er twijfels over de geluidsbelasting vanuit de Spaanse Polder.

Wij zijn als ontwikkelaar in 2019 betrokken geraakt. Nadat we duidelijkheid hadden over de geluidsbelasting is eind 2019 gevraagd of de gemeente bereid was om haalbaarheid van nieuwbouw te onderzoeken voor de hele locatie. In mei 2020 is een planvisie voorgelegd aan het Ruimtelijk Intake Team van de gemeente. Na beoordeling van het RIT heeft wethouder Kurver begin 2021 toegezegd dat we de haalbaarheid van woningbouw konden onderzoeken.

In de eerste helft van 2021 hebben we een participatietraject doorlopen. Zo'n participatie moet worden georganiseerd door de initiatiefnemer en niet door de gemeente. We hebben in de participatie vragen gesteld over diverse thema's die van belang kunnen zijn voor de planontwikkeling, zoals verkeersontsluiting, buitenruimte, woningtypologie en stedenbouwkundige opzet. We hebben diverse bijeenkomsten georganiseerd, waarbij altijd alle besproken onderwerpen en ingebrachte ideeën hebben gedeeld op de "participatie website". Bovendien is er een klankbordgroep met belanghebbenden waarmee we al diverse keren hebben gesproken.

Eind 2021 is door de gemeente een Nota van Uitgangspunten voor het plan opgesteld. Medio 2022 hebben we een haalbaarheidsonderzoek afgerond, waarbij het plan getoetst is op gemeentelijk beleid en alle facetten van de ruimtelijke ordening. Hieruit bleek een ontwikkeling haalbaar.

We hielden al rekening met de Torenlaan door bijvoorbeeld achtertuinen op elkaar aan te sluiten. Naar aanleiding van het participatieproces hebben we meer afstand gecreëerd door een woningblok te draaien, maken we de woningen extra duurzaam en wordt er uitgebreid aandacht besteed aan een groene ecologische inrichting van de openbare ruimte.

In 2023 is een plan uitgewerkt, is een anterieure overeenkomst gesloten en is de bestemmingsplanwijziging ingediend.

De bezwaren tegen de plannen richten zich vooral tegen het verdwijnen van de sportbestemming en de hoogte van bebouwing.

Meer woningen past binnen het beleid van de gemeente.

De wens tot behoud van tennis op de locatie is vanuit de oud tennissers begrijpelijk. Feit is echter dat het aantal tennissers al jaren veel te laag is voor een gezond tennispark.

De eigenaar heeft zich de laatste periode ingespannen om voor de leden een passend ander park te vinden. Hiervoor heeft hij overleg gevoerd met 5 omliggende parken.

De parken hadden voldoende capaciteit om nieuwe leden op te nemen.

Het tennispark is sinds januari dit jaar gesloten en alle tennissers die dat wilden hebben ergens anders een plek gevonden.

Het andere punt van bezwaar betreft het appartementengebouw. Dit gebouw is bewust kleinschalig ontwikkeld. Het betreft 16 appartementen in 6 lagen. 15 appartementen bevinden zich in het betaalbare segment. Er is bewust niet gekozen voor hoge torens, zoals de 14 lagen aan de andere kant van de brug. Dat vonden we op deze plek niet passend.

Er is een bezonningsstudie gemaakt, waaruit blijkt dat de nieuwe woningen in de wintermaanden zeer beperkt schaduw op bestaande woningen geven. Dit voldoet echter ruimschoots aan de voorwaarden die hieraan gesteld worden.

Een belangrijke belanghebbende die u tot nu toe nog niet heeft gehoord zijn de woningzoekenden van Rotterdam. Zij hebben (nog) geen stem. Dat wil niet zeggen dat zij geen mening hebben over de woningbouwontwikkeling.

Het is dan ook goed om te weten dat zich in 2 maanden tijd inmiddels meer dan 1.000 belangstellenden voor een woning in het plan hebben aangemeld.