

Reactie van Woonbron op het advies van de bewonerscommissie en Klankbordgroep op het schetsplan: 'Plan voor Sportdorp'

Op 11 juli 2025 hebben wij het document: 'Advies Varkenoord 1 en 3 definitief 9 juli 2025' van de bewonerscommissie en klankbordgroep in goede orde ontvangen. Middels onderstaande geven wij een reactie op dit advies.

Sportdorp is een bijzondere buurt in Rotterdam-Zuid. Wij zijn trots op het unieke dorpse karakter van Sportdorp. Veel woningen zijn verouderd en er is vraag naar méér en andere type woningen. Daarom maakt Woonbron een plan voor deze buurt. Ons doel is om grootschalige maatregelen te nemen om Sportdorp te behouden en versterken voor de toekomst. Ook willen wij verder te kijken dan alleen de woningen. Met deze gebiedsaanpak streven wij naar een comfortabele, groene en gezellige buurt waar mensen fijn wonen, nu én in de toekomst. Dit doen wij samen met de klankbordgroep en de gemeente.

Woonbron is onder andere van plan om 80% van de woningen te verbeteren en verduurzamen en 20% van de woningen te slopen. Voor elke woning die wij slopen bouwen wij er minimaal 3 terug. Dat betekent dat wij voornemens zijn om 300 tot 400 nieuwe woningen te bouwen aan de randen van het gebied. Op die manier realiseren wij de wens van bewoners in Sportdorp voor een nieuw thuis voor starters, gezinnen én senioren. Ook sluit de ontwikkeling aan bij andere projecten in de omgeving. Wij zullen dit schetsplan de komende periode, in de oriëntatie- en ontwikkelfase, verder onderzoeken en uitwerken. Hierin zullen wij keuzes moeten maken waardoor wij niet aan alle wensen van alle bewoners kunnen voldoen, maar wij zullen wel ons best doen om dit zo goed mogelijk te doen.

In onderstaande alinea's gaan wij dieper in op de hoofdonderwerpen uit het adviesdocument van de bewonerscommissie (BC) en klankbordgroep (KBG).

De schuine teksten zijn referenties aan teksten uit dit adviesdocument.

Dialogoog en participatie

De BC en KBG geven aan dat er voor hen geen waardevolle samenwerking en vroege betrokkenheid geweest is in dit proces. Dit vinden wij jammer. Het is namelijk uitzonderlijk om in zo'n vroeg stadium al zo uitvoerig met bewoners in gesprek te gaan. Gebruikelijk doen wij dit in een (veel) later stadium, als planvorming al definitief is. Aangezien er in een vroeg stadium nog minder met zekerheid gedeeld kan worden over de plannen. Juist vanwege de omvang van dit project en de impact voor de bewoners hebben wij besloten eerder de wijk in te gaan om de ideeën, wensen, zorgen en vragen van bewoners te verzamelen en deze te verwerken in ons schetsplan.

Wij hebben de inloopbijeenkomsten en klankbordgroepen als zeer waardevol ervaren en zijn ook blij dat wij veel van deze input hebben kunnen vertalen in het schetsplan. Uit deze avonden waar bewoners hun ideeën konden uiten kwamen een paar dingen praktisch unaniem naar voren; Sportdorp moet zoveel als mogelijk behouden blijven, Sportdorp heeft meer en diverse woningen nodig, Sportdorp moet in eerste instantie voor de Sportdorpers blijven.

Deze drie pijlers hebben wij meegenomen in de plannen. Verdichting (meer woningen) aan de randen en meer diversiteit aan woningen, voor de oude én jonge Sportdorpers. De kern blijft zoveel mogelijk onaangetast om juist in de kern het dorpse karakter te bewaren en versterken.

Verbeteronderhoud en verduurzaming (renovatie)

Wij zijn blij dat wij, Woonbron, de BC en de KBG allemaal vinden dat verbeteren en verduurzamen noodzakelijk is. De BC en KBG benoemen de woningen die Woonbron wil verkopen als de huidige huurder verhuist en de zorgen over het niet verduurzamen van die woningen in de tussentijd. Deze zorgen kunnen wij wegnemen, wij willen ook die woningen in dit project verbeteren en verduurzamen naar minimaal label D. Wel kan het zijn dat een woning vrijkomt vóórdat de uitvoering van het project gestart is. In dat geval zal de woning verkocht worden met een opknapverplichting. Het huidige energielabel, de beschikbare informatie over de huidige onderhoudsstaat van de woning en de opknapverplichting zullen bij verkoop gedeeld worden met de taxateur en/of toekomstige koper.

Wij begrijpen de vragen van de BC en KBG over ‘hoe’ wij gaan verduurzamen en of dit in bewoonde staat gedaan kan worden. Ons streven is om de werkzaamheden zoveel mogelijk in bewoonde staat te verrichten. Dit is ook onze boodschap geweest bij de inloopbijeenkomsten en in de Q&A.

Uiteraard zijn hier uitzonderingen mogelijk, waardoor er in sommige gevallen (maatwerk) toch een tijdelijk ander onderkomen gezocht moet worden. Woonbron zorgt in dat geval voor een wisselwoning. In deze wisselwoning verblijft de bewoner dan gedurende de werkzaamheden. De uitwerking hiervan maken we, samen met de klankbordgroep en samen met de bewoners, in de volgende fase (de ontwikkelfase) wanneer echt duidelijk is wat wij precies waar gaan doen. Maar de insteek van Woonbron is om de werkzaamheden zoveel als mogelijk in bewoonde staat uit te voeren.

Te veel sloop

De BC en KBG geven aan dat de bewoners tegen het slopen van zoveel woningen zijn (20% van totaal). De BC en KBG geven aan dat een slechtere staat of geringe grootte van woningen geen geldig argument is omdat identieke woningen met dezelfde onderhoudsstaat wél worden gerenoveerd.

Wij begrijpen deze zorg dat het karakter van het tuindorp door deze sloop veel verandert. Wij willen de komende tijd dan ook graag met de klankbordgroep in overleg om onderstaande punten verder uit te werken. Waarbij wij wel oog moeten houden voor onder andere de woningnood, de wens voor een toekomstbestendige mix aan woningen en de haalbaarheid van het schetsplan.

In onderstaande alinea's gaan wij uitgebreider in op de door de BC en KBG genoemde zorgen.

De BC en KBG stellen specifiek veel vragen waarom het schetsplan uitgaat van sloop van de noordelijke helft van de Tennis- en Hockeystraat. De meeste redenen voor sloop hebben wij genoemd in het boekje: 'Plan voor Sportdorp', het boekje wat alle bewoners van Varkenoord Noord en Zuid via de post van ons hebben gehad en/of kunnen vinden op de projectpagina: www.woonbron.nl/sportdorp. Voor deze blokken lichten we de keuze nog verder toe naar aanleiding van de vragen van de BC en KBG. De voornaamste reden is dat de woningen in de noordelijke helft van deze straten een iets smallere beukmaat hebben en dus iets kleiner zijn dan de woningen aan de zuidelijke helft van deze straten. Omdat wij de karakteristieke dorpskern graag zoveel mogelijk behouden willen we deze woningen verbeteren en verduurzamen.

De BC en KBG vragen zich af waarom de noordelijke helft van de Tennis- en Hockeystraat wel als sloop in het schetsplan staan, maar de noordelijke helft van de Rugby- en Wielrenstraat niet. Bij de noordelijke helft van de Rugby- en Wielrenstraat kiezen wij ervoor om de woningen te verkopen zodra de huidige huurder opzegt. Ook grenst de noordelijke helft van de Tennisstraat aan de opgang van/naar de tramhalte. Stedenbouwkundig wordt de Tennisstraat daarom aangemerkt als 'route fietsers en voetgangers', zie pagina 17 in het boekje 'Plan voor Sportdorp'. Nieuwbouw aan de noordelijke helft van de Tennisstraat zou direct de mogelijkheid geven te onderzoeken of de straat beter ingericht kan worden als 'route fietsers en voetgangers. Daarnaast is tijdens de participatie de wens gedeeld voor een speel- en ontmoetingsplek in Varkenoord Noord. Sloop-nieuwbouw op deze blokken biedt de mogelijkheid om dit te realiseren.

Ook werd er vanuit de participatie aangegeven dat er rondom de brug richting de tram af en toe overlast was van hangjongeren. De ambitie van het schetsplan is ook om bij de herontwikkeling van deze blokken hier een verbetering aan te brengen. *Nu blijkt uit reacties van de bewonersbijeenkomsten afgelopen mei, van de BC en de KBG dat er zorgen zijn of het huidige ontwerp in het schetsplan wel zorgt een verbetering van bovenstaande punten. Wij stellen voor om in de volgende fase, de ontwikkelfase, deze blokken in overleg met de klankbordgroep en de gemeente verder te onderzoeken en een passende oplossing te vinden.*

Nieuwbouw te massaal

De BC en KBG geven aan dat bewoners unaniem tegen het toevoegen van 400 woningen zijn. Als Woonbron willen wij opmerken dat het boekje spreekt van ongeveer 300 tot 400 nieuwe woningen. Het precieze aantal wordt nog verder onderzocht op basis van onder andere het Tuindorpkarakter, de stedenbouwkundige opbouw en het parkeren. Dit getal is dus nog niet definitief.

De BC en KBG merken op dat het lijkt of Woonbron en de gemeente zich voor Sportdorp schamen en het willen verstoppen. Dit willen wij ten zeerste tegenspreken. Wij zijn juist trots op dit stukje dorp in onze stad. Juist om die reden behouden wij de dorpskern in het hart van Sportdorp.

Aansluiten bij ontwikkelingen in de omgeving?

De BC en KBG geven aan de doelstelling om Sportdorp aan te laten sluiten bij de ontwikkelingen in de omgeving (doelstelling 2) vreemd te vinden. Gezien het bestaan van het Sportdorp hadden de plannen voor de Sportcampus juist rekening moeten houden met de geringere hoogte van Sportdorp. Niet andersom.

Ook al kunnen wij deze argumenten voor een deel volgen, hebben wij gekeken naar passende plekken waar wij mogelijk nieuwe woningen kunnen toevoegen. Daarbij kiezen wij voor de kant van de groene helling tussen de Stadionlaan en de Atletiekstraat omdat hier ruimte is. Hierdoor ontstaat een logische overgang naar de Sportcampus aan de overzijde.

Nieuwbouw Varkenoord Noord

De BC en KBG geven aan zich zorgen te maken dat overlast juist groter zal worden, wanneer wij ontmoetingsplekken in dit stuk van de wijk gaan versterken en uitbreiden. Het lijkt de BC en KBG onverstandig om juist op deze plek openbaar toegankelijke ontmoetingsplekken te creëren.

Wij begrijpen deze zorgen om het gevoel van veiligheid bij de sloop-nieuwbouw van de twee blokken aan de noordkant van de Tennisstraat en de Hockeystraat. Wij stellen voor om in de volgende fase deze blokken in overleg met de klankbordgroep en de gemeente nader te onderzoeken en een passende oplossing te vinden.

Nieuwbouw Varkenoord Zuid sluit de verbinding met het groen af

De BC en KBG geven aan dat zij zich niet kunnen vinden in de omschrijving ‘lege plek’ wat het boekje geeft voor het groen langs de Sportlaan. Wij zijn het daarmee eens: Groen en speelplekken zijn van essentieel belang voor klimaatadaptatie, ontmoeting en spelen. Wel blijven wij kansen zien om deze plek beter te benutten.

De BC en KBG geven aan dat de nieuwbouw door de positionering de toegang tot het groen juist zal afsluiten. Hiermee zouden bewoners zich eerder opgesloten voelen en is het niet meer mogelijk om zicht op de spelende kinderen te houden.

Wij stellen voor om in de volgende fase de plaatsing van deze woonblokken op die locatie ten opzichte van het groen en de speelplaatsen in samenspraak met de klankbordgroep en de gemeente verder te onderzoeken. Hierin zullen ook bewoners aan de overkant van de Sportlaan worden bevroegd. Wij willen met de overgebleven groenstructuur juist meer kwaliteit creëren dan met het huidige groen.

Toename verkeersdruk

Deze zorg delen wij en dit hebben wij ook altijd eerlijk verteld tijdens de informatiebijeenkomsten. Om die reden zijn wij ook in contact met gemeente Rotterdam om dit verder te onderzoeken. Wij nemen de zorgen om verkeersdruk en de ontsluiting van de wijk hierin zeker mee.

Sociaal plan

Het schetsplan voor de buurt bevatte een aantal eerste contouren voor een Sociaal plan. *De BC en KBG geven aan dat er behoefte is aan aandacht voor mensen met een hoger inkomen en eigenaar-kopers.* Op basis van de vragen en zorgen hierover hebben wij deze zomer het Sociaal plan alweer een stukje verder uitgeschreven. Deze nieuwe versie zal besproken worden met de klankbordgroep. Op deze manier zal het Sociaal Plan in de volgende fase in overleg met de KBG steeds verder worden uitgewerkt. De schetsplannen zullen namelijk steeds verder worden uitgewerkt, waardoor er ook meer bekend is wat de gevolgen per straat of zelfs per woning zijn. Het sociaal plan gaan wij dus samen met de KBG maken. Daarnaast is er binnen Rotterdam sinds december 2024 ook een Sociaal Statuut waarin veel punten goed en standaard geregeld zijn. Deze is leidend. Naast deze standaard regelingen zal er altijd ruimte blijven voor maatwerk waar nodig.

Samenvattend slot

De BC en KBG geven een negatief advies op dit schetsplan. Wij merken op dat dit negatieve advies voornamelijk geldt voor de schetsplannen sloop-nieuwbouw, aangezien verbetering en verduurzaming als noodzakelijk worden omschreven. Ook geven de BC en KBG aan dat zij ervan uitgaat dat hun uitgebreide reactie op het schetsplan bij Woonbron tot nieuwe inzichten leidt. De BC en KBG geven aan dat zij de vroege dialoog op een eerder moment verwacht had.

Wij bevestigen dat het boekje inderdaad een schetsplan bevat en dat er met de verschillende inzichten, zaken nader onderzocht gaan worden. Dit zal in samenwerking met de gemeente Rotterdam en met de klankbordgroep gebeuren. Het participatieproces zoals afgelopen jaar gevoerd zien wij als een vroege dialoog en wij stellen alle reacties op prijs omdat wij daarmee het schetsplan beter en completer kunnen maken.