

PARTICIPATIE-DOCUMENT

datum 27 maart 2025
betreft Participatie bij project Toepad



Voor het Flexwonenproject Toepad heeft Woonstad Rotterdam vroegtijdig en regelmatig met de omgeving gecommuniceerd.

Bij analyse van het speelveld, de actoren in het gebied en het bepalen van de communicatie- en participatiestrategie hebben we drie niveaus onderscheiden.

- De belangrijkste stakeholders, dus niveau één, zijn de leden van de tuindersverenigingen aan weerszijde van het plot. De tuinders hebben allen ooit de keuze gemaakt een stuk grond te huren in een natuurlijke en rustige omgeving. De komst van een woongebouw met 380 appartementen in hun directe nabijheid (soms op ongeveer 10 meter van de erfgrans) heeft voor deze groep grote implicaties.
- Tot het tweede niveau behoren de nabijgelegen bedrijven (autostrada), de Van Ghentkazerne, de sportverenigingen en de bewonersorganisatie van de wijk De Esch en de wijkraad Kralingen. Dit zijn deels partijen die ofwel in de nabijheid van het te ontwikkelen plot gevestigd zijn. Maar ook zijn het belangenverenigingen of invloedrijke organisaties in het gebied.
- Tot het laatste, derde niveau behoren de inwoners van de wijk De Esch en de toekomstige bewoners (studenten). Deze groep heeft een (licht) belang bij de ontwikkeling.

In alle gevallen is het doel om deze groepen te informeren, en in het geval van niveau 1 en 2 te raadplegen.

Overzicht van de participatie-momenten.

2 december 2022 en 30 januari 2023 – eerste overleg met besturen Tuindersverenigingen

Eerste overleg met de besturen van de tuindersverenigingen. Als eerste met het bestuur van Kweeklust, de tweede datum was het overleg met ATV Toepad. In beide overleggen hebben we hen mondeling geïnformeerd over ons voornemen. Dit deden we samen met het bestuur van de Joodse Gemeenschap Rotterdam, de eigenaar van de grond en (mede) initiatiefnemer van het plan. Het plan bevond zich in de onderzoeksfase en de haalbaarheid ervan was nog redelijk onzeker.

13 december 2023 en 15 januari 2024 – tweede overleg met besturen Tuindersverenigingen

Bijna een jaar later informeren we de besturen wederom, nu met de boodschap dat het project steeds kansrijker wordt en de ontwikkeling verder vorm krijgt. We bespreken de hoofdlijnen van het plan en de wijze waarop we de leden van de tuindersvereniging willen betrekken.

8 januari 2024 – wijkraad Kralingen

In een besloten overleg informeren we de wijkraad over het plan en voeren we overleg. We nemen een aantal vragen van de raad mee om intern te bespreken en koppelen later onze reactie terug.

18 maart 2024 – gesprek met bestuur van Bewonerscollectief De Esch

De leden van het bestuur waren in de loop van de tijd al informeel geïnformeerd over het voornemen. Deze avond hebben we het project nader toegelicht en vragen opgehaald. Deze bijeenkomst had dezelfde vorm en inhoud als het gesprek met de wijkraad.

Zaterdag 30 maart 2024 – informatiebijeenkomsten voor tuindersverenigingen

We houden twee maal een informatiebijeenkomst, voor de leden van elke tuindersvereniging afzonderlijk. Er zijn beide keren 30 tot 40 leden aanwezig. We informeren hen over de plannen, de totstandkoming, de eerste schetsen en de planning. Natuurlijk beantwoorden we de vragen en we noteren de bezwaren en zorgen van de aanwezigen. Alle gestelde vragen worden gebundeld en beantwoord in een schriftelijk document dat we twee weken na de bijeenkomst rondsturen. Deze ongeveer 50 veel gestelde vragen zijn downloadbaar op de projectwebsite.

We koppelen veel gehoorde bezwaren terug aan de ontwerpers, die dit betrekken in de afwegingen van het ontwerp.

Woensdag 24 april 2024 – informatieavond met architect en bouwer voor tuindersvereniging Kweeklust

Op verzoek van deze vereniging organiseren we een avond waarbij de architect en de bouwer toelichting geven op het ontwerp, en met de bewoners in gesprek gaan over mogelijkheden om het ontwerp beter aan te laten sluiten op de wensen van aanwezigen. Er zijn zo'n 25 leden aanwezig.

Maandag 3 juni en zaterdag 29 juni 2024 – gesprek met eigenaren aangrenzende volkstuinen

We houden per vereniging een gesprek met de tuinders die direct grenzend aan het bouwplot een tuin hebben. Zij ervaren in de toekomst de meeste hinder omdat hun vrije zicht wordt onttrokken door het te bouwen gebouw. Het gaat bij Kweeklust om acht direct aanwonenden, en bij Toepad om vier direct aanwonenden.

In dit gesprek krijgen alle aanwonenden de gelegenheid om aan te geven welke bezwaren en zorgen ze hebben.

We noteren de bezwaren en ordenen deze tot issues. Op een later moment (waarschijnlijk november 2024) gaan we hier inhoudelijk op reageren in een nieuw gesprek.

Woensdag 3 juli 2024 – Informatieavond voor De Esch

We organiseren samen met de gemeente, bouwer en architect een informatieavond voor de gehele wijk in het Pompgebouw, het wijkcentrum van De Esch. We informeren de wijk via posters en aankondigingen (oa de buurtapp).

Er komt deze avond één wijkbewoner naar deze avond. Deze bewoner krijgt in een persoonlijk gesprek een toelichting van de projectleider en de architect.



Informatieavond 3 juli 2024 – op de voorgrond de deskundigen, links voor, zittend, de enige aanwezige buurtbewoner samen met de projectleider.

Woensdag 18 september 2024 – presentatie voorlopig ontwerp aan leden tuindersvereniging Kweeklust en 29 oktober presentatie voorlopig ontwerp aan leden van tuindersvereniging Toepad

We presenteren het voorlopig ontwerp, zoals dat in oktober (grosso modo) werd ingediend bij de BOPA aanvraag, en we lichtten het vergunningentraject toe. Er waren zo'n 25 tot 30 leden aanwezig bij beide avonden waar we dezelfde presentatie gaven.

In december is de ingediende BOPA weer ingetrokken en is het ontwerp significant aangepast omdat het eerder ingediende plan te duur was en er bij de welstandscommissie ook onoverkomelijke bezwaren bleken.

Dinsdag 25 maart 2025 – infoavond over het vernieuwde ontwerp (Woonstad) en het ontwerp voor de toegangsweg (Gemeente Rotterdam)

We presenteren het aangepaste ontwerp aan de omgeving voor alle betrokkenen: de twee tuindersverenigingen, ondernemers Autostrada en andere belangstellenden in De Esch.

Er zijn zo'n 25 tot 30 bezoekers aanwezig. Deels plenair en deels in 1-op-1 gesprekken geven we informatie en worden vragen beantwoord.

Resultaten participatie

Tijdens de participatie-bijeenkomsten zijn er veel vragen gesteld. Een groot deel van de vragen was tijdens de bijeenkomsten te beantwoorden. Een deel van de vragen had betrekking op onderwerpen die we in het vervolgtraject verder moeten uitwerken. Met de belanghebbenden hebben we afgesproken dat we hen hierbij betrekken. Hieronder zijn de belangrijkste drie onderwerpen beschreven. Ook is omschreven hoe we hier in het vervolgtraject mee omgaan. Op de website van Woonstad is er onder de projecteninfo een overzicht te vinden van alle vragen met het antwoord.

Verkeersveiligheid fietsstraat

Het huidige fietspad tussen de Abram van Rijckevorselweg en Toepad wordt de ontsluitingsstraat voor het nieuwe complex. De gemeente laat dit fietspad vanaf het Toepad tot de entree naar de locatie verbreden tot een fietsstraat (auto te gast). Leden van de volkstuinverenigingen maken zich zorgen over de toename van het verkeer, de verkeersveiligheid en sociale veiligheid. Dit aspect behoort tot de taak en rol van de gemeente Rotterdam. In de informatieavond van 25 maart 2025 heeft zij hierover een toelichting gegeven. Het vervolgstappen in het participatieproces hiervan worden logischerwijs door de gemeente Rotterdam gezet.

Beheer

Leden van de volkstuinverenigingen willen weten hoe het beheer van het complex is geregeld en waar zij terecht kunnen met klachten. Rond de start van de bouwwerkzaamheden stellen wij samen met de omgeving een beheerplan op.

Zorgen m.b.t. mogelijke overlast door toekomstige bewoners

De volkstuinverenigingen hebben hun zorgen geuit over mogelijke overlast door de toekomstige bewoners. Hierbij zijn verschillende vormen van overlast benoemd: In de eerste plaats gaat het om mogelijke geluidsoverlast door de bewoners. Daarnaast gaat het om de bereikbaarheid van het terrein van de volkstuinverenigingen door onbevoegden. Tenslotte is de inkijk genoemd vanuit de woningen.

1. Geluidsoverlast

Vanaf de locatie wordt geluidsoverlast zo veel mogelijk voorkomen door de opzet van het plan in een carré-vorm rondom een gemeenschappelijk binnengebied. Openingen tussen de gebouwen richting de aangrenzende volkstuinverenigingen worden ofwel dichtgezet met een geluidsscherm ofwel afgeschermd met een natuurlijke barrière. Op woningniveau worden de gevelopeningen uitgevoerd met vast glas met een spui-mogelijkheid in de vorm van een ventilatie-opening. Dit beperkt niet alleen de geluidsoverlast vanuit de omgeving naar de woningen. Maar ook vanuit de woningen naar de omgeving.

2. Bereikbaarheid terrein van de volkstuinverenigingen door onbevoegden

De volkstuinverenigingen hebben hun zorgen geuit over de bereikbaarheid van hun terrein door onbevoegden vanaf de locatie. In het plan wordt hier rekening mee gehouden door ervoor te zorgen dat de oevers niet of moeilijk bereikbaar zijn voor de bewoners van het complex en door de oevers uit te voeren met een plasdras-zone.

3. *Inkijk vanaf de woningen*

In de bijeenkomsten met de volkstuinverenigingen hebben we uitgelegd dat inkijk vanaf de woningen niet te vermijden is. Wel worden er maatregelen genomen zodat deze inkijk acceptabel blijft. Zo worden er in de NvU van de gemeente minimale afstanden voorgeschreven vanaf de rooilijn tot de belendende kavels. Daarnaast levert Woonstad de woningen standaard op met gordijnen, wat voorkomt dat gebruikers van de volkstuinverenigingen in de avond inkijk ervaren. Tenslotte hebben we na opmerkingen vanuit de volkstuinverenigingen besloten om bij het oostelijke bouwdeel de galerij aan de buitenzijde te plaatsen i.p.v. aan het binnenterrein. De galerij wordt voorzien van een scherm dat deels van glas is. Aan deze zijde hebben de woningen geen ramen. De galerij is alleen bedoeld om de woning te bereiken, niet als verblijfsruimte. Ook bij bezoekers van het kerkhof is er bezorgdheid over aantasting van de rust en privacy door inkijk vanaf de woningen.

4. *Gevelaankleding en landschapsinrichting*

De detaillering van de gevelaankleding is nog niet uitgewerkt. Bewoners hebben zorgen over de materialisatie, de kleur en de uitstraling van de gevel. Een groene inpassing is gewenst, dan past het gebouw beter in de groene omgeving. Materiaalgebruik van de gevel gaat ook bepalen in welke mate het geluid van de snelwegen wordt teruggeketst naar het deel ten Oosten van het plot.

Ook de inrichting van het groene gedeelte om het nieuwe woongebouw heen heeft invloed op de beleving van het gebouw voor de leden van de tuindersverenigingen.

We gaan in de nabije toekomst met een afvaardiging van de bewoners in gesprek en stemmen met hen af hoe we rekening kunnen houden met de wensen en verwachtingen.