

# Meest gestelde vragen Flexwoningenproject Toepad

Versie 17 juni 2024



**Op zaterdag 30 maart spraken we de leden van twee volkstuinverenigingen in De Esch: Kweeklust en Toepad. We deelden met hun de plannen voor de studentenwoningen, opgebouwd uit flexwoningen, op het lege veld van begraafplaats van de Joodse gemeenschap aan het Toepad. Dit is de plek tussen de twee tuindersverenigingen in. Hieronder lees je de vragen die gesteld zijn door de leden met een antwoord.**

## De plek

### 1. Waarom is er voor deze plek gekozen?

Er is een tekort aan woonruimte in Nederland en weinig ruimte om te bouwen in de stad Rotterdam. Op veel mogelijke plekken zoals bedrijventerreinen en lege kantoorgebouwen worden al plannen voor woningbouw ontwikkeld.

Het grasveld achter de Joodse begraafplaats is voor 30 jaar beschikbaar en perfect voor studentenwoningen. Het ligt namelijk op fietsafstand van Campus Woudestein. Wij kunnen met flexwoningen op een korte termijn iets aan de woningnood onder studenten doen.

## Hoe lang blijven de studentenwoningen staan

### 2. Wat gebeurt er na 30 jaar op de plek waar de nieuwe studentenwoningen komen (Toepad in de Esch)?

De woningen blijven 30 jaar staan. Voor deze periode huren wij de grond van de Joodse gemeenschap. Dit staat ook als afspraak in de vergunning van de gemeente Rotterdam. Na 30 jaar geven we de grond weer terug aan de Joodse gemeenschap. Zij gaan het dan gebruiken als begraafplaats.

Goed om te weten: we vragen eind 2024 een vergunning aan voor de bouw van een 'permanent bouwwerk' op een tijdelijke locatie. We kunnen geen vergunning voor een tijdelijk bouwwerk aanvragen, omdat de woningen er 30 jaar staan. En tijdelijke bouwwerken voor 15 jaar kunnen staan.

## Voor wie zijn de woningen

### 3. Worden de studentenwoningen alleen voor internationale studenten gebouwd?

Nee, de flexwoningen worden verhuurd aan nationale (Nederlandse) en internationale (uit het buitenland) studenten die een voltijds studie volgen. Niet aan studenten die een deel van een studiejaar naar Rotterdam komen. Mocht het aantal internationale studenten in de toekomst verminderen dan nog steeds is er grote woningnood en zijn deze woningen hard nodig.

### 4. Waarom mogen er alleen studenten in het gebouw wonen?

We kiezen ervoor alleen aan studenten te verhuren, omdat de plek erg afgelegen ligt van de stad en zijn voorzieningen als je geen student bent. Voor studenten is de locatie juist heel geschikt omdat het op fietsafstand van de campus Woudestein ligt.

### 5. Heeft dit project te maken met de nieuwe plannen van de Technische Universiteit (TU) Delft om ook een school in Rotterdam te openen?

Nee, het plan voor de bouw van deze studentenwoningen hangt niet samen met de plannen van de TU Delft.

---

6. Is het mogelijk dat deze flexwoningen verhuurd worden aan statushouders of asielzoekers?

---

Dat kan, maar wel alleen aan studerende statushouders of asielzoekers. Je moet dus ingeschreven staan bij een school in Rotterdam en een opleiding (gaan) volgen op mbo, hbo of wo niveau.

---

7. Wordt er gecontroleerd hoeveel personen er in een flexwoning wonen?

---

In het huurcontract is duidelijk aangegeven dat er maximaal één persoon op het adres mag wonen. Als wij zien dat er toch meer dan één persoon op het adres woont, dan worden de andere bewoners meteen gevraagd te vertrekken.

---

8. Mag er bezoek blijven logeren? En zo ja, voor hoelang?

---

Bezoekers mogen maximaal drie nachten per maand komen logeren. Dit staat ook in de algemene huurvoorwaarden. Deze regels gelden voor alle bewoners. Als we zien dat een bezoeker langer blijft of overlast veroorzaakt, dan gaan we meteen met de bewoner in gesprek.

---

9. Worden er ook ontmoetingsplekken voor de bewoners gemaakt?

---

Ja, we maken studieruimtes en ontmoetingsruimtes waar bewoners samen kunnen komen.

---

## **Ontwerp van het woongebouw**

10. Hoe hoog wordt het woongebouw?

---

Het woongebouw bestaat uit verschillende delen, die delen worden vier tot zeven verdiepingen hoog. Het laagste gebouw is ongeveer 15 meter hoog en het hoogste gebouw ongeveer 25 meter.

---

11. Hoeveel afstand zit er tussen het woongebouw en de tuinen van de Volkstuinverenigingen?

---

De afstand vanaf het woongebouw tot aan de tuinen is ongeveer 12 tot 15 meter.

---

12. Worden er buitenruimtes gemaakt bij het woongebouw?

---

Het woongebouw is ontworpen in een carré, dit is een vierkante vorm. In het midden is er dus een open ruimte. Deze ruimte wordt ingericht als een binnentuin voor alle bewoners. Ook komen er op een aantal plekken gedeelde balkons. De balkons liggen naast de hal met trappen en kijken uit op de binnentuin.

---

Een landschapsarchitect maakt het ontwerp voor rond het gebouw. Dit ontwerp is onderdeel van de vergunning die eind 2024 wordt ingediend.

---

13. Kan de galerij met de voordeuren verplaatst worden naar de buitenkant van het woongebouw? Zodat de ramen van de woonkamers aan de kant van de binnentuin komen?

---

Nee, het is niet mogelijk om de galerijen met de voordeuren aan de buitenkant van het woongebouw te plaatsen. Er komt dan te weinig daglicht in de woningen. Ook krijg je meer geluid te horen door de voordeuren die open en dicht gaan. En de lampen bij de voordeuren zorgen dan voor meer licht in de omgeving.

---

14. Is het ontwerp van de woongebouwen definitief?

---

De carrévorm van het woongebouw kan niet meer veranderen. Kleine wijzigingen zijn wel mogelijk.

---

Natuurlijk voeren we wel een gesprek met de omgeving over het ontwerp. We staan open voor ideeën en voorstellen om het ontwerp te verbeteren. Daarin zoeken we samen naar de mogelijke oplossingen met de toekomstige bewoners, bezoekers en omwonenden van De Esch.

15. Is het mogelijk om de gebouwen die gelijk lopen aan de tuinen van de Volkstuinverenigingen in de breedte (Oost-West richting) te plaatsen?

Door het gebouw in een vierkant te ontwerpen zorgen we ervoor dat alle buitenruimtes uitkomen op een binnentuin. Dit zorgt voor minder geluid voor de omgeving. Plaatsen we de woningen in de breedte? Dan ontstaan er rijen. Dat heeft twee nadelen:

- Er is meer geluid in de omgeving.
- Het is heel lastig om een goede buitenruimte te ontwerpen.

16. Is er in het budget rekening gehouden met een goede afwerking van de gebouwen?

Ja, er is bij het inschatten van de kosten rekening gehouden met een goede afwerking. Denk aan:

- De buitenkant en de voorkant van het woongebouw (gevel).
- Planten en bomen voor het gebied om het woongebouw.

17. Komen er zonnepanelen op het dak van het woongebouw?

Ja, we plaatsen zonnepanelen op het dak.

18. Wordt er rekening gehouden met duurzaam bouwen?

Ja, we bouwen zoveel mogelijk duurzaam. Zo doen we dat:

- We plaatsen zonnepanelen. Die verlagen het energieverbruik van de woningen van bijvoorbeeld de warmtepompen.
- Iedere woning krijgt een warmtepomp.
- We zorgen voor waterberging.
- Na 30 jaar kan een groot deel van de materialen van het woongebouw, op een andere plek, opnieuw worden gebruikt.

## **Parkeren en bereikbaarheid**

19. Hoeveel parkeerplekken zijn er beschikbaar?

Er worden ongeveer 30 parkeerplekken gemaakt voor auto's van bewoners en deelauto's. Dit is afgestemd met de afdeling Mobiliteit van de gemeente.

20. Mogen de parkeerplekken alleen door bewoners worden gebruikt?

Ja, het parkeergebied is alleen voor de bewoners en hun bezoekers.

21. Kunnen de tuinen die aan de toegangsweg voor de flexwoningen liggen, beter worden beschermd en afgeschermd worden tegen auto's?

We gaan dit bespreken en uitwerken met de gemeente Rotterdam. Zij zijn verantwoordelijk voor de inrichting van de straat.

---

22. Hoe zorgen we voor goede fietsveiligheid van de doorgaande fietsroute?

---

We gaan dit bespreken en uitwerken met de gemeente Rotterdam. Zij zijn verantwoordelijk voor de inrichting van de straat.

---

23. Is het mogelijk om hier een 'vervoershubs' (een verzamelplek voor deel scooters en fietsen) te vestigen?

---

We onderzoeken of het mogelijk is om een verzamelplek voor verschillende vormen van deel-vervoer zoals (bak)fietsen, scooters, auto's op het parkeerterrein te maken. Deze plek is alleen bedoeld voor de bewoners, niet voor andere bewoners in de wijk.

---

## Privacy

---

24. Is het mogelijk om voor meer privacy in de woning te zorgen?

---

Alle woningen worden verhuurd met vloerbedekking en gordijnen. De gordijnen kunnen helpen om de inkijk te verminderen.

---

25. Krijgt het gebied rond het woongebouw een muur/schutting/hek?

---

Dit is nu nog niet meegenomen in het ontwerp. Om de privacy vanaf de woningen naar de grenzende volkstuinen te verminderen, kijken we naar natuurlijke middelen zoals hoge beplanting.

---

26. Zijn of worden er afspraken gemaakt over bezoek, uitvaarten op de begraafplaats?

---

Wij overleggen dit met de Joodse Gemeenschap. Zij verwachten hiermee op dit moment geen problemen.

---

## Veiligheid

---

27. Hoe voorkomen jullie dat onbekenden op de terreinen van de Volkstuinverenigingen kunnen komen? Een extra uitgang geeft zorg voor inbraak.

---

Dit punt nemen we mee in het verder uitwerken van de plannen. We kijken graag samen hoe we de veiligheid nog verder kunnen versterken.

---

28. Worden er in het woongebouw camera's opgehangen?

---

Aan de binnenkant van het gebouw gaan we waarschijnlijk een aantal beveiligingscamera's ophangen. Voor de buitenkant van het gebouw zijn we dit niet van plan. Hoe we de veiligheid kunnen versterken, werken we graag verder uit met de omgeving in het ontwerp en beheerplan.

---

29. Is er in het woongebouw een huismeester aanwezig?

---

Er komt een aanspreekpunt voor alle vragen van de bewoners. Hoe we dit gaan doen, is nog niet uitgewerkt. Hierover later meer.

---

---

30. Is er voor de omwonenden een vast aanspreekpunt voor het woongebouw beschikbaar?

---

Zodra we starten met de bouw, maken we samen met de omgeving afspraken over een vast aanspreekpunt in het beheerplan. Zo zorgen we ervoor dat iedereen fijn en prettig in de Esch blijft wonen.

## Milieu

---

31. Is er gedacht aan geluidsoverlast voor- en van het woongebouw?

---

Ja, wij houden met het maken van het ontwerp rekening met mogelijk geluidsoverlast vanuit de omgeving. Wij houden ons aan de Wet geluidhinder. (zie de antwoorden op de vragen 13, 14 en 15).

---

32. Is er al onderzoek gedaan naar de mogelijke gevolgen van wind op het woongebouw?

---

Op een later moment wordt er een windhinderonderzoek uitgevoerd. Dit is een standaard onderdeel van de bouwvergunning. Dat moeten we uitvoeren voor het aanvragen van de bouwvergunning.

---

33. Ontstaat door het gebouw geluidweerskaatsing?

---

Geluidweerskaatsing hangt af van het materiaal dat gebruikt wordt in de gevel. We vragen de architect om hier rekening te houden bij de keuze van het materiaal voor de buitengevel.

---

34. Krijgt de omgeving last van uitstoot van auto's die van en naar het woongebouw rijden ?

---

We verwachten dat er rond het woongebouw niet veel auto's rijden/parkeren. De uitstoot van deze auto's zal weinig invloed hebben op de luchtkwaliteit. Vooral als je kijkt naar de totale uitstoot van het autoverkeer in de buurt.

---

35. Hoe zit het met schaduw, licht en zon? Kan het woongebouw schaduw geven op de zonnepanelen die op de daken van de volkstuin-huisjes liggen?

---

Voor een aantal volkstuin-huisjes valt er schaduw op de daken. In onze onderzoeken (bezonningsstudies) is precies te zien waar en hoelang de schaduw van het gebouw valt. Deze onderzoeken delen we nog met de omwonenden.

---

36. Kan de stand van het grondwater bij de volkstuinten veranderen door (of tijdens) de bouw van het woongebouw?

---

Nee, de stand van het grondwater zal niet veranderen. Het gebouw wordt op heipalen (beton) gebouwd, de rest van het terrein wordt iets opgehoogd. Het grondwaterpeil blijft na de bouw op hetzelfde niveau, hiervoor is het Waterschap Hollandse Delta verantwoordelijk.

We houden rekening met hoe we regenwater (tijdelijk) van de daken kunnen opvangen in de bodem of sloten. Ook hierin volgen we de regels van het Waterschap Hollandse Delta. Uiteindelijk is het waterschap verantwoordelijk voor het waterpeil in de omgeving. Zij hebben de taak om voor een vaste (grond)waterpeil te zorgen.

---

37. Wat is het effect van de windmolen in Capelle aan den IJssel op het woongenot?

---

Dat weten we nu nog niet. Dit wordt uitgezocht. Hierover later meer.

## **De bouw.**

---

38. Wordt er in het weekend op de bouwplaats gewerkt?

---

De afspraak is dat er alleen tijdens van maandag tot en met vrijdag wordt gewerkt. Het kan zo zijn dat er in het weekend iets moet gebeuren. Als dit nodig is, dan laten wij dit aan de omwonenden weten.

---

39. Kunnen de bouwwerkzaamheden worden doorgeschoven naar de herfst en de winter – als de volkstuintelers er minder last van hebben?

---

Het bouwen duurt zeker tien maanden. Dat betekent dat we in alle seizoenen aan het werk zijn. Doorschuiven heeft geen zin. Volgens de planning starten wij met de bouwwerkzaamheden in het voorjaar van 2025. De planning kan misschien wijzigen. We informeren altijd zo veel mogelijk twee weken vooraf bij werk dat overlast geeft.

---

---

40. Hoe gaan de heipalen de grond in?

---

Wij moeten nog uitzoeken hoe de heipalen (lange betonnen paal) de grond ingaan. Dit hangt af van de samenstelling van de bodem. Daar is een onderzoek voor nodig. Die wordt op een later moment uitgevoerd. . Waardoor we nu nog niet kunnen zeggen hoe we de funderingen aanleggen. Hierover later meer.

---

41. Wordt er rekening gehouden met de (riool)persleiding die in de buurt ligt?

---

De aannemer houdt hier rekening mee.

---

---

42. Hoe wordt het riool aangelegd?

---

Het riool aanleggen gebeurt door de gemeente Rotterdam. Wij bespreken deze vraag met hen.

---

43. Wordt de brug naar het terrein als eerste gebouwd?

---

Dat is nu nog niet duidelijk. De aannemer bepaalt in welke volgorde er gebouwd wordt. Op dit moment is het nog niet bekend of de blijvende brug als eerste wordt gebouwd. Of dat er eerst een tijdelijke bouwbrug komt om het werk uit te kunnen voeren. Hierover later meer.

---

---

44. Wordt er voordat de bouw start een nulmeting gedaan?

---

Ja, de aannemer maakt voordat de bouw start een nulmeting. Bij een nulmeting maken we foto's van de bouw. Dit wordt verwerkt in een rapport. Mocht er tijdens of na het project onduidelijkheden zijn over beschadigingen, dan kunnen we dat terughalen uit het rapport.

---

45. Welke route wordt gebruikt voor het aanvoeren van bouwmaterialen?

---

Dat is nog niet bekend. De route wordt in overleg met de gemeente Rotterdam en de wegbeheerder bepaald. Wat we wel weten is dat deze niet over het terrein van de Volkstuinverenigingen loopt.

---

46. Waarom wordt de onderkant van het terrein ongeveer 1,5 m hoger dan het huidige niveau?

---

Het Waterschap eist dit. De plek ligt op een heel laag punt, moet de begane grond op ongeveer 1,5 meter hoogte komen. Anders is er risico op overlast van water.

## Vergoeding

---

47. Krijgen de tuineigenaren van de volkstuinten een vergoeding als hun tuin minder waar wordt?

---

Er bestaat een regeling vanuit de gemeente Rotterdam: nadeelcompensatie. Op deze website vind je meer informatie: <https://www.rotterdam.nl/nadeelcompensatie-aanvragen>.

## Bezwaar

---

48. Welke bezwaar- en beroepsmogelijkheden zijn er?

---

Net als in ieder ander bouwplan kan dat. We doorlopen twee keer een vergunningsaanvraag:

- De eerste keer in najaar 2024 voor het plan en de bestemming
- De tweede keer in 2025 bij de aanvraag voor het bouwplan.

Je maakt een melding bij de gemeente via: [www.rotterdam.nl/afhandeling-bezwaren-bij-de-gemeente-rotterdam](http://www.rotterdam.nl/afhandeling-bezwaren-bij-de-gemeente-rotterdam).

---

49. Is de spoedprocedure die minister Hugo de Jonge wil invoeren van invloed op de wijze waarop bezwaar kan worden gemaakt en beroep kan worden aangetekend?

---

Deze spoedprocedure geldt niet voor dit project.