
PARK OVERDESCHIE

≈ ROTTERDAM ≈



75 DEELNEMERS



48% OMWONENDEN
51% GEÏNTERESSEERDEN IN
DE WONINGEN
1% OVERIG

PROGRAMMA INFORMATIEAVOND

INFORMATIEAVOND
Maandag 3 februari 2025
Theater In de Lugt, Overschie

Onderdeel 1

Plenaire presentatie

- Programma van de eisen en het ontwerp van de buitenruimte is door de gemeente gepresenteerd
- Korte introductie over de vervolgstappen voor het 'achterpad' van de aangrenzende woningen aan de Torenlaan door de ontwikkelaar

Onderdeel 2

Vrije inloop

- Op informatiepanelen is het definitieve ontwerp van de woningen getoond
-

INFORMATIEAVOND PARK OVERDESCHIE - ROTTERDAM

Introductie

Tijdens de bijeenkomst heeft de gemeente het programma van de eisen voor de buitenruimte van het plan Park OverdeSchie plenair gepresenteerd aan omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden in de woningen. In een programma van eisen worden kaders gesteld waarbinnen het uiteindelijke ontwerp vormgegeven moet worden. Met impressies is daarbij getoond hoe e.e.a. is uitgewerkt in het ontwerp van de buitenruimte. Deelnemers konden hierop reageren.

In het tweede onderdeel van de bijeenkomst werd het definitieve ontwerp van de woningen op informatiepanelen getoond en konden deelnemers in gesprek gaan met het team, van zowel vertegenwoordigers van de gemeente als van de ontwikkelaar.

Tot slot is tijdens de plenaire bijeenkomst kort stilgestaan bij de mogelijkheid om het bestaande achterpad van de bestaande woningen, grenzend aan het projectgebied, samen met de realisatie van het plan Park OverdeSchie te verbeteren. Hierover volgt nadere communicatie met de betreffende omwonenden.

STATUS EN PLANNING PROJECT

2021

Participatietraject doorlopen en afgesloten met een (online) eindbijeenkomst.

2022

Haalbaarheidsstudie naar woningbouw afgerond, op basis van de Nota van Uitgangspunten die door de gemeente is opgesteld.

Eind 2023

College van B&W ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan.

Oktober 2024

Het bestemmingsplan van Park OverdeSchie, zoals vastgesteld in de raadsvergadering, heeft ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn er door belanghebbenden beroepschriften ingediend bij de Raad van State. Dit heeft gevolgen voor de planning van het project.

2025

De voorbereidingen voor de woningontwikkeling op de locatie gaan door, maar de verwachting is dat de verkoop van de woningen niet eerder dan zomer 2025 opgestart kan worden. Volgens de huidige planning start in het 2^e kwartaal van 2025 de Presale, waarbij woningen voorafgaand aan de start van de verkoop gereserveerd kunnen worden.

VRAGEN EN ANTWOORDEN, GESTELD TIJDENS DE PLENAIRE PRESENTATIE

- **De parkeerplekken bij de brug beschikbaar worden nu al voornamelijk gebruikt door bewoners van de nieuwe appartementen blokken aan de andere zijde van de brug. Dit geeft een hogere parkeerdruk op het gebied. Is dit bekend en hoe wordt dit opgelost?**
Reactie: Binnen het project kan de gemeente niet alle parkeerproblemen van de omliggende woningen oplossen, wel hebben we ervoor gezorgd dat binnen het project voldoende parkeerplaatsen zijn ingetekend (conform de parkeernormen van de gemeente Rotterdam). Omdat de gemeente meerdere opmerkingen heeft ontvangen over de parkeerdruk in het gebied, wordt er een parkeeronderzoek gestart. Dit om feitelijk te constateren hoe groot de parkeerdruk is. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek wordt vervolgens gekeken of er oplossingen nodig en mogelijk zijn.
- **Betekent dit dat deze oplossing gezocht wordt in het invoeren van betaald parkeren?**
Reactie: Op dit moment denkt de gemeente nog niet na over oplossingen, aangezien eerst nog het parkeeronderzoek plaats moet vinden.
- **Hoe wordt de aansluiting van het project op de bestaande woningen in de Torenlaan vormgegeven?**
Reactie: Er ontstaat een kans om met de realisatie van het project, het aanwezige achterpad bij de bestaande woningen te verbeteren. De ontwikkelaar heeft hierop aan het eind van de plenaire presentatie alvast een korte toelichting gegeven. Het inmeten en mee-ontwikkelen van het bestaande achterpad is uitsluitend mogelijk indien alle bewoners hier toestemming voor geven. De ontwikkelaar zal contact opnemen met de betreffende omwonenden om dit verder toe te lichten en de vervolgstappen te bespreken.
- **Blijven de schooltuinen gehandhaafd? Dit is toch eigendom van de gemeente?**
Reactie: Dat klopt, op dit moment zijn er geen plannen op de locatie van de educatieve tuin. Deze bevinden zich inderdaad op gemeentegrond, de grond is uitgegeven en in beheer bij de Stichting Natuurstad.
- **Klopt het dat deze tuinen straks openbaar toegankelijk worden als het project is gerealiseerd?**
Reactie: Dit is inderdaad besproken met Stichting Natuurstad. Zij zouden het namelijk leuk vinden als er een wandelroute door het gebied wordt gerealiseerd. Er is wel afgesproken dat de tuinen buiten openingstijden afgesloten zullen worden. In dat kader is er gesproken over een hek op de brug. Op dit moment is nog niet exact bekend hoe dit vormgegeven gaat worden. Hierover zijn we nog in overleg met Stichting Natuurstad.
- **De beoogde plannen voor de dijk, met fiets- en wandelmogelijkheden, zien er mooi uit, maar wordt dit ook echt op deze manier gerealiseerd?**
Reactie: Ja, in de plenaire presentatie is het programma van eisen voor de buitenruimte toegelicht. Hiermee stelt de gemeente de kaders waarbinnen de buitenruimte in het project vormgegeven moet worden. Hier is vervolgens door de ontwikkelaar een ontwerp voor gemaakt, waarin de gemeente nadrukkelijk heeft meegekeken. Dit betekent dat het vanuit zowel de ontwikkelaar als de gemeente nadrukkelijk de bedoeling is om het gebied conform de getoonde beelden te ontwikkelen.

- **Is daarbij ook rekening gehouden met de eventuele bezwaren van de bewoners aan de Delfthavense Schie?**
Reactie: De collega's van de afdeling Mobiliteit van de gemeente hebben gesproken met deze bewoners. Mede op basis van die gesprekken is gekeken naar het ontwerp van het fietspad op de dijk. In het buitenruimte plan is rekening gehouden dat in de toekomst de fietsverbinding zou kunnen aftakken via de 2^e Hogebanweg/Torenlaan naar de Rotterdamse rijweg. Wel is het zo dat dit slechts een klein stukje van die mogelijke toekomstige route betreft. Over de realisatie van de verdere route is op dit moment nog geen zekerheid. Voorlopig zal de fietsdruk dus nog blijven.
- **Het is een tuindorp, het ziet er prachtig uit. Waarom moet er dan toch hoogbouw komen?**
Reactie: We hebben het vaker gehad tijdens gesprekken over dit plan over de appartementen. De gemeente heeft de eis gesteld dat er ook 'bereikbare woningen' in het plan moeten komen. Met bereikbaar wordt het middensegment bedoeld en dat kenmerkt zich door een bepaalde bovengrens aan de prijs. Dat is uiteindelijk ingevuld door middel van een 6-laags appartementencomplex met koopwoningen. Wij zijn van mening dat dit hier past, ook in samenhang met de woongebouwen van 14 bouwlagen aan de andere zijde van de brug (samen aan de Schie).
- **Er zijn 2 vuilcontainers gepland; staan deze bij elkaar? Moeten de nieuwe bewoners daar naartoe lopen?**
Reactie: Voor dit nieuwe plan is er een apart regime: er komen 2 ondergrondse containers. Dit heeft verder geen invloed op de afval afhandeling van de rest van de wijk.
- **Heeft de gemeente een visie over hittebestendig bouwen en bijvoorbeeld wateropslag?**
Reactie: Ja, hier wordt rekening mee gehouden. In het plan is veel groen mee-ontworpen, waarbij bomen voor schaduw kunnen zorgen. De parkeerplaatsen worden gedeeltelijk uitgevoerd met grastegels, wat ook bijdraagt aan voorkoming van hittestress.
- **Is er ook rekening gehouden met toekomstige normen over duurzaam bouwen?**
Reactie: Ten aanzien van duurzaamheid vraagt het bouwbesluit bijna energie neutrale woningen (BENG). De eengezinswoningen worden energie neutraal, dus daarmee gaan we al verder dan wat volgens het bouwbesluit vereist is. Er komen in het project bodemwarmtepompen bij de woningen en de appartementen hebben luchtwarmtepompen (dit is zo vormgegeven dat dit niet vanaf de straat is te zien). Ten aanzien van waterberging: we maken veel extra water, zodat er voldoende hemelwater afgevoerd kan worden. Onder de parkeerplaatsen worden bovendien water vertragende maatregelen genomen door middel van infiltratiekratten, zodat het regenwater eerst daarheen kan en langzaam kan wegsijpelen. Daarmee is er voldoende tijd om regenwater verder af te voeren en wordt voorkomen dat het direct op de riolering wordt geloosd. Ook de groenvakken in de woonstraat dragen bij aan de infiltratiemogelijkheden voor hemelwater.

VRAGEN EN ANTWOORDEN VANUIT DE CONTACTFORMULIEREN EN DE INLOOP

- **Hoe hoog wordt het waterpeil in de verbrede sloot aan de Noord kant? Komt hierin bij een piek bui ook hemelwater van het plangebied terecht en is er dus kans dat het waterpeil hierdoor (gevaarlijk) hoger wordt?**
Reactie: Net zo hoog als het bestaande waterpeil in het slootje dat er nu ligt. Dat is ca. 2,50 meter minus NAP. Binnen het plan zijn maatregelen genomen ten aanzien van de waterberging. We maken veel extra water, zodat er voldoende water afgevoerd kan worden. Onder de parkeerplaatsen worden bovendien water vertragende maatregelen genomen door middel van waterkratten, zodat het regenwater eerst daarheen kan en langzaam kan wegsijpelen.
- **De voorgestelde brug naar de schooltuin is niet wenselijk in verband met ongenode gasten.**
Reactie: Het doel van de brug is om toegang te bieden aan de educatieve tuin tijdens openingstijden. De toegang wordt geregeld door de beheerders van Stichting Natuurstad. Als zij niet aanwezig zijn is het niet mogelijk om door de tuin te wandelen. Als blijkt dat het verkeerd publiek aantrekt, zal de Stichting Natuurstad daar zelf ook maatregelen tegen willen nemen.

- **Fietsers en voetgangers over de dijk voldoende ruimte bieden, dus meer dan nu het geval is.**
Reactie: Ter hoogte van Park OverdeSchie wordt naast het fietspad een voetpad gemaakt, waardoor fietsers niet meer gehinderd hoeven te worden door wandelaars.
- **Het openbaar vervoer is onvoldoende in de wijk. Wordt daar ook naar gekeken door de gemeente?**
Reactie: Deze opmerking neemt de gemeente mee als ontvangen inbreng ten behoeve van het ambitiedocument voor Hart van Overschie.
- **Waar gaan de bewoners van de appartementen parkeren?**
Reactie: De parkeerplaatsen voor de appartementen bevinden zich in de parkeerkoffer schuin tegenover de ingang van het gebouw. Ieder appartement krijgt een eigen parkeerplaats toegewezen.
- **Kunnen de hekken onder de Spaanse brug weer weg om zo extra parkeerplaats te realiseren?**
Reactie: Eerst wordt een parkeeronderzoek (parkeertelling) gedaan. Aan de hand van de uitkomsten van de parkeertelling wordt gekeken naar mogelijke oplossingen. Daarnaast wordt gekeken naar de functie van de hekken, aangezien er volgens omwonenden in het verleden ook sprake is geweest van overlast van hangjongeren onder de brug.
- **Het verkeer staat vaak vast in Overschie. Google maps geeft vaak de verkeerde route, waardoor het verkeer vastloopt en ook het OV stil staat. Kan dit onderzocht worden?**
Reactie: Deze opmerking wordt doorgegeven aan de afdeling Mobiliteit van de gemeente.
- **Parkeerdruk: bewoners uit de hoge flat parkeren nu al op de ‘tennisbaan’ parkeervakken. Wat is daaraan te doen?**
Reactie: Daartegen kan nu niet direct iets gedaan worden. De gemeente gaat een parkeertelling uitvoeren. Aan de hand van die uitkomsten wordt gekeken naar wat er wel of niet mogelijk is m.b.t. parkeren.
- **Op welke termijn moet er een uitspraak zijn van de Raad van State?**
Reactie: Er is geen standaard termijn waarbinnen de Raad van State moet reageren. Wel geeft de Raad van State momenteel voorrang aan woningbouwprojecten om zo voortgang van woningbouw te stimuleren. De zaak moet nog ingepland worden, maar we verwachten dat de Raad van State na de zomervakantie uitspraak zal doen.
- **Hoe wordt een waardevermindering van de bestaande woningen vergoed?**
Reactie: Wij verwachten niet dat woningen in de omgeving in waarde dalen. Als u echter van mening bent dat uw woning ten gevolge van de wijziging van de bestemming van het perceel naast/bij uw woning financieel gecompenseerd zou moeten worden, bestaat hiervoor een planschadeprocedure. Deze dient ingediend te worden bij de gemeente. Na de vaststelling van te compenseren planschade door een onafhankelijk bureau, zal deze door de ontwikkelaar betaald worden. Er wordt in de planschadeprocedure ook rekening gehouden met een bepaald eigen risico van woningeigenaren.
- **Is er een reden om zetting, dan wel scheurvorming te verwachten bij de bestaande woningen aan de Torenlaan? En zo ja, komt er een nulmeting?**
Reactie: Ja, er komt een opname van de woningen die direct gelegen zijn langs de randen van het project. De aannemer zal hiervoor met de eigenaren van de woning die hiervoor in aanmerking komen contact opnemen. De opname vindt uiteraard plaats vooruitlopend op de werkzaamheden. We verwachten niet dat de werkzaamheden effect hebben op de bestaande woningen, maar door deze opname (nulmeting) kan in ieder geval aangetoond worden of een eventuele scheur is ontstaan tijdens de werkzaamheden.

- **Kan ik me alvast aanmelden/inschrijven voor de woningen? Wanneer start de verkoop van de woningen?**
Reactie: Tijdens de terinzagelegging van het bestemmingsplan zijn er door belanghebbenden beroepschriften ingediend bij de Raad van State. Dit heeft gevolgen voor de planning van het project.

De voorbereidingen voor de woningontwikkeling op de locatie gaan door, maar de verwachting is dat de verkoop van de woningen niet eerder dan zomer 2025 opgestart kan worden. Volgens de huidige planning start in het 2^e kwartaal van 2025 de Presale, waarbij woningen voorafgaand aan de start van de verkoop gereserveerd kunnen worden.

- **Wat wordt de overlast van bouwverkeer en hoe wordt dit in goede banen geleid/bepikt? De huidige straat is niet voorzien op zwaar bouwverkeer. Hoe worden omwonenden geïnformeerd tijdens de bouw?**
Reactie: Het is gebruikelijk dat de toekomstige bouwer voorafgaand aan de bouw met de direct omwonenden nader kennis maakt. Tijdens deze kennismaking worden meestal zaken zoals rijrouten/parkeren/veiligheid/werktijden en te verwachten overlast besproken. Tijdens de bouw onderhoudt de bouwer rechtstreeks contact met de direct omwonenden.
- **Geldt er bij de verkoop van woningen voorrang voor bewoners uit Overschie?**
Reactie: De gemeente heeft hiervoor geen voorwaarden gesteld en de ontwikkelaar heeft op dit moment geen toewijzingscriteria voor ogen. De ontwikkelaar hanteert een eerlijk en transparant beleid op basis van gelijke kansen voor iedereen.

NB. De vragen over het verbeteren van het achterpad bij de bestaande woningen aan de Torenlaan (grenzend aan de projectlocatie) worden behandeld in de vervolggcommunicatie over dit onderwerp. De betreffende bewoners ontvangen hiervoor binnenkort een uitnodiging.