





	<p>Het college heeft na een positief advies van de omgevingstafel en na toetsing van het planinitiatief op de gemeentelijke doelstellingen een positief principebesluit genomen en de intentie uitgesproken om voorlopig medewerking te verlenen aan het toevoegen van 38 appartementen aan het woningbouwprogramma. De haalbaarheid van het plan hangt af van verdere planologische uitwerking.</p> <p>De voorgeschiedenis en de gebruikelijke gang van zaken planontwikkeling:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 8 september 2020 behandeling op intaketafel</li><li>• 27 oktober 2020 behandeling omgevingstafel</li><li>• 23 februari 2021 besluit college</li><li>• 26 februari 2021 brief omwonenden</li><li>• 1 maart 2021 persbericht</li><li>• 19 april 2021 bewonersbijeenkomst</li></ul>	
2	<p><b>Aanleiding en uitgangspunten</b></p> <p>Leonard Batenburg legt uit wat er vooraf is gegaan tot aan de koop van de grond van Lidl. Leonard Batenburg heeft een bod uitgebracht bij de Lidl. Hij was de beste bieder en daarmee was de grond verkocht aan BO Wonen. Leonard Batenburg heeft samen met de architect gekeken naar het gemeentelijke beleid en hebben een planstudie gemaakt. Met het uitgewerkte plan is hij vervolgens naar de gemeente gegaan en is het plan bij de intaketafel aangeboden.</p>	
3	<p><b>Planpresentatie architect</b></p> <p>Nico Brouwer licht zijn plan toe met een presentatie.</p> <p>Hij heeft een studie gedaan over de herontwikkeling van deze locatie. Eerst heeft hij contact opgenomen met de gemeente over de wensen en het beleid. In de Oosterse Gorzen is zoals in de hele Hoeksche Waard behoefte aan woningen voor ouderen en starters.</p> <p>Nico Brouwer geeft uitleg over de bestaande en de nieuwe situatie.</p> <p>De 2 appartementengebouwen met elk 19 appartementen bestaan uit 10 studio's en 28 3-kamer appartementen die geschikt zijn voor senioren.</p> <p>De groenzone wordt verbeterd, er wordt groen en water toegevoegd.</p> <p>Ook de oevers worden verbeterd, door het gebouw iets van het water af te plaatsen.</p>	



	<p>Het appartementengebouw heeft 4 bouwlagen en is dus hoger dan de omgeving. In het plan staat de wand van het gebouw verder van de weg af, met een trottoir ertussen.</p> <p>Ook wordt de hoogte en bezonning besproken en toegelicht. De schaduwworps per seizoen is berekend, gedurende de dag zijn hier verschillende schetsen van gemaakt en laten zien. De belemmering vanwege schaduw is nagenoeg niet aanwezig.</p> <p>Er worden 52 parkeerplaatsen gerealiseerd op de huidige parkeerplaats.</p> <p>Gemeente Hoeksche Waard heeft parkeernormen, de plannen zijn volgens deze normen gemaakt.</p> <p>De oude en toekomstige verkeersbewegingen worden vergeleken.</p> <p>De informatie is opgevraagd bij de Lidl, er zijn 1400 verkeersbewegingen per dag gemeten.</p> <p>Straks is dat conform de normen voor dit type woningen naar verwachting gemiddeld 186 verkeersbewegingen per etmaal. Door de functiewijzigingen zal er geen sprake meer zijn van bevoorradingsverkeer in de straat.</p> <p>Ook worden de voetpaden beter verbonden.</p> <p>Er komen bergingen en een fietsenstalling. Ook komt er een lift en zijn alle appartementen rolstoel toegankelijk.</p> <p>De gebouwen hebben alleen voorgevels, ze zijn alzijdig. Ook zijn de woningen aardgasvrij en komen er zonnepanelen.</p> <p>Met betrekking tot de gestelde vragen over privacy geeft Nico Brouwer aan dat de geplande appartementen uitzicht krijgen op de voorzijde van de aangrenzende woningen. Dit is de zijde waar vanwege de openbare weg al sprake is van verminderde privacy; de achtertuinen zijn geheel aan het zicht onttrokken.</p> <p>Verder geeft Nico Brouwer aan dat dit een eerste visie is en dat er nog zaken verder uitgewerkt moeten worden.</p>	
4	<p><b>Vervolg procedure</b></p> <p>Henk Groeneveld geeft uitleg over het vervolg. Hij geeft aan dat er veel vragen zijn binnengekomen via de chat (zie bijlage). Het valt op dat er zorgen zijn over de parkeermogelijkheden, lichtinval en de privacy (inkijk) in de woningen van de omwonenden. Door met de vragen aan de slag te gaan en het plan bij te stellen aan de wensen en behoeften</p>	



	<p>van de omwonenden en eventuele geïnteresseerden hopen we draagvlak te krijgen voor het plan.</p> <p>Als er voldoende draagvlak is voor het plan en het college stemt in komt er een ondertekende anterieure overeenkomst. In deze anterieure overeenkomst liggen de afspraken vast tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Daarna gaan we met het bestemmingsplan aan de slag.</p> <p>Dan volgt de mogelijkheid voor het indienen van een zienswijze en vervolgens de mogelijkheid tot beroep bij de Raad van State.</p>	
5	<p><b>Vragen in de chat</b></p> <p>Henk Groeneveld neemt verschillende vragen door die in de chat gesteld zijn:</p> <p>Waarom zijn de adviezen van de omgevingstafel niet bekend gemaakt? De adviezen delen we tijdens de volgende sessie.</p> <p>Lidl heeft een schuin dak en niet plat? Nico Brouwer licht toe dat het klopt. Op verschillende schetsen is te zien dat het Lidl-gebouw verschillende schuine dakjes heeft.</p> <p>Vragen over het woongenot door een verminderende lichtinval en privacy. De gepresenteerde bezonningsstudie geeft meer informatie over de lichtinval. Henk Groeneveld geeft aan dat het mogelijk is om een persoonlijk gesprek hierover aan te gaan.</p> <p>De parkeervoorzieningen zijn een bron van zorgen. Hier gaan we mee aan de slag door het breder te bekijken. We bespreken dit bij de volgende bijeenkomst.</p> <p>Er zijn nu geen verkeersbewegingen en straks 186? Henk geeft aan dat dit nu het geval is door leegstand van de Lidl. De vraag is of de situatie vergeleken moet worden met de huidige situatie of met de situatie dat de Lidl nog in gebruik was. Dat laatste is meer voor de hand liggend.</p> <p>Er zijn zorgen over de inblik en privacy, deze zorg is begrijpelijk. Nico Brouwer legt uit dat vanaf de publieke kant in de woningen te kijken is zoals nu. De afstand is goed gewaarborgd doordat het nieuwe gebouw verder van de straat komt te staan met een groenstrook ertussen.</p>	



<p>Door de vlonders en het penthouseterras kan er geluidsoverlast ontstaan.</p> <p>Nico Brouwer geeft aan dat er in het verleden geluidsoverlast was van de Lidl en hangjongeren. In de nieuwe situatie zal er een extra garantie komen door een huishoudelijk reglement om geluidsoverlast en misdragingen van bewoners tegen te gaan.</p> <p>Er is onzekerheid over de lichtinval in de tuin.</p> <p>Henk Groeneveld biedt een persoonlijk gesprek aan om dit nader te bespreken.</p> <p>Wat is de manier van heien?</p> <p>Dit is nog niet aan de orde, hier wordt later een keuze over gemaakt. Er wordt ook gekeken naar de omgeving, zijn de huizen daar onderheid? Dit komt later aan de orde, rekening houdend met de omgeving.</p> <p>Worden er bomen gekapt?</p> <p>Alleen enkele kleinere bomen aan de voorkant op het parkeerterrein worden gekapt, er wordt nieuw groen gepland.</p> <p>Halen de vlonders het groene karakter van het water weg?</p> <p>Dit zal een natuurlijke oeverbegrenzing worden.</p> <p>Het personeel van Kivido en schoolpersoneel parkeren ook hun auto op de Lidl parkeerplaats.</p> <p>Met deze vraag gaan we aan de slag door de parkeermogelijkheden breder te bekijken.</p> <p>Zijn de woningen die er komen alleen voor starters?</p> <p>Het zijn woningen voor starters, doorstomers en senioren. Zodat er meer eengezinswoningen vrij komen voor gezinnen.</p> <p>Ook bij de Duifhuizenlocatie hebben ze straks behoefte aan parkeervoorzieningen.</p> <p>Henk Groeneveld geeft aan dat we desbetreffende projectleider ook betrekken bij deze plannen.</p> <p>Wat houdt de gemeente over van het verkopen van de parkeerplaatsen?</p> <p>Henk Groeneveld geeft aan dit niet te weten. De gemeente heeft nog geen gesprek gevoerd met BO Wonen over de grondaankoop.</p> <p>Wie is er uiteindelijk verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de openbare ruimte?</p>	
--	--



Gemeente ziet toe dat de ontwikkeling verantwoord gebeurt en BO Wonen is verantwoordelijk voor de aanleg.

Kan het huidige riool de extra aansluitingen aan?  
Henk Groeneveld geeft aan dat het gebruikelijk is om dit van te voren te toetsen.

Is er een windtunneltest nodig?  
Als hier twijfel over is komt er een onderzoek, maar meestal ontstaat er windhinder bij hoge gebouwen. Om de onrust hierover weg te nemen kunnen we een onderzoek laten plaatsvinden.

Een jaar geleden is er een initiatief geweest van een buurtjongen, is dit initiatief opgepakt?  
Deze jongen is uitgenodigd door de naast gelegen school om mee te denken met een speelplein bij de school dat toegankelijk is voor jongeren uit de wijk.

Henk Groeneveld bedankt iedereen voor de aanwezigheid en gestelde vragen. Verder raadt hij aan een persoonlijk gesprek aan te vragen als daar behoefte aan is. Geef uw telefoonnummer door in deze chat, via e-mail aan Henk Groeneveld ([henk.groeneveld@gemeentehw.nl](mailto:henk.groeneveld@gemeentehw.nl)) of Annerie Evers ([annerie.evers@gemeentehw.nl](mailto:annerie.evers@gemeentehw.nl)). Wij treden graag met u in contact.

Voor de zomervakantie organiseren wij weer een bijeenkomst, waarin we zullen aangeven wat wij met alle opmerkingen hebben gedaan. Ook worden opmerkingen zoveel mogelijk meegenomen naar college en raad voor besluitvorming.