



Vastgoed &
ontwikkeling

EENTIEN
ARCHITECTEN

OUD-BEIJERLAND

LIDL LOCATIE



gemeente
Hoeksche Waard

BEWONERSBIJEENKOMST

15-07-2021

PROJECTNR. 2265



01

WELKOMSTWOORD

02 VOORSTEL- RONDE

HENK GROENEVELD



LEONARD BATENBURG



NICO BROUWER



Procedure en spelregels

De planpresentatie vanavond is informatief van aard en zal op diverse vragen antwoord geven.

Vragen naar aanleiding van deze presentaties kunnen tijdens de presentaties alleen via chat  gesteld worden, tot 8 uur, en zullen zo mogelijk aan het eind van de presentaties, of anders later, beantwoord worden.

Alle vragen en antwoorden zullen door de gemeente worden gebundeld en aan iedereen die zich voor deze informatieavond heeft aangemeld worden toegestuurd. Daarnaast zal alle informatie van deze avond op de gemeentelijke website worden gepubliceerd.

03

SPELREGELS



- 01 WELKOMSTWOORD**
- 02 VOORSTELRONDE**
- 03 SPELREGELS**
- 04 TERUGBLIK AFGELOPEN PERIODE**
- 05 AANDACHTSPUNTEN VANUIT 1E
INFORMATIEAVOND EN
INDIVIDUELE GESPREKKEN**
- 06 RESULTAAT ONDERZOEKEN**
- 07 PLANPRESENTATIE**
- 08 PLANNING EN VERVOLG**
- 09 KLANKBORDGROEP**
- 10 BEANTWOORDING VRAGEN**
- 11 AFSLUITING AVOND**



04 TERUGBLIK OP DE AFGELOPEN PERIODE

- **19 APRIL 2021:** **EERSTE INFORMATIEAVOND**
- **20 MEI TOT EN MET 9 JUNI:** **INDIVIDUELE GESPREKKEN**
- **MEI-JULI 2021:** **DIVERSE ONDERZOEKEN**
- **15 JULI 2021:** **TWEEDE INFORMATIEAVOND**

05

AANDACHTS- PUNTEN

**VANUIT 1E INFORMATIE-AVOND EN
INDIVIDUELE GESPREKKEN**

- **VERKEER EN PARKEREN (ONDERZOEK MEGABORN)**
- **BEZONNING (ONDERZOEK EENTIEN)**
- **GROEN EN WATER (BEA DOOR SOLITAIR)**
- **PRIVACY (TOELICHTING EENTIEN)**
- **PROGRAMMA, BOUWVORM (NIEUWE TOETS GEMEENTE)**
- **WINDHINDER (ONDERZOEK ACTIFLOW)**
- **OVERLAST EN SCHADE DOOR BOUWWERKZAAMHEDEN**

06

**RESULTAAT
ONDERZOEKEN**

Om een duidelijk beeld te krijgen van de geworpen schaduw, zijn de schaduwen van de nieuwbouw oranje gemaakt. Alleen de gebouwen produceren schaduw, de schaduw van de bomen is achterwegen gelaten.

Er is rekening gehouden met de zomertijd

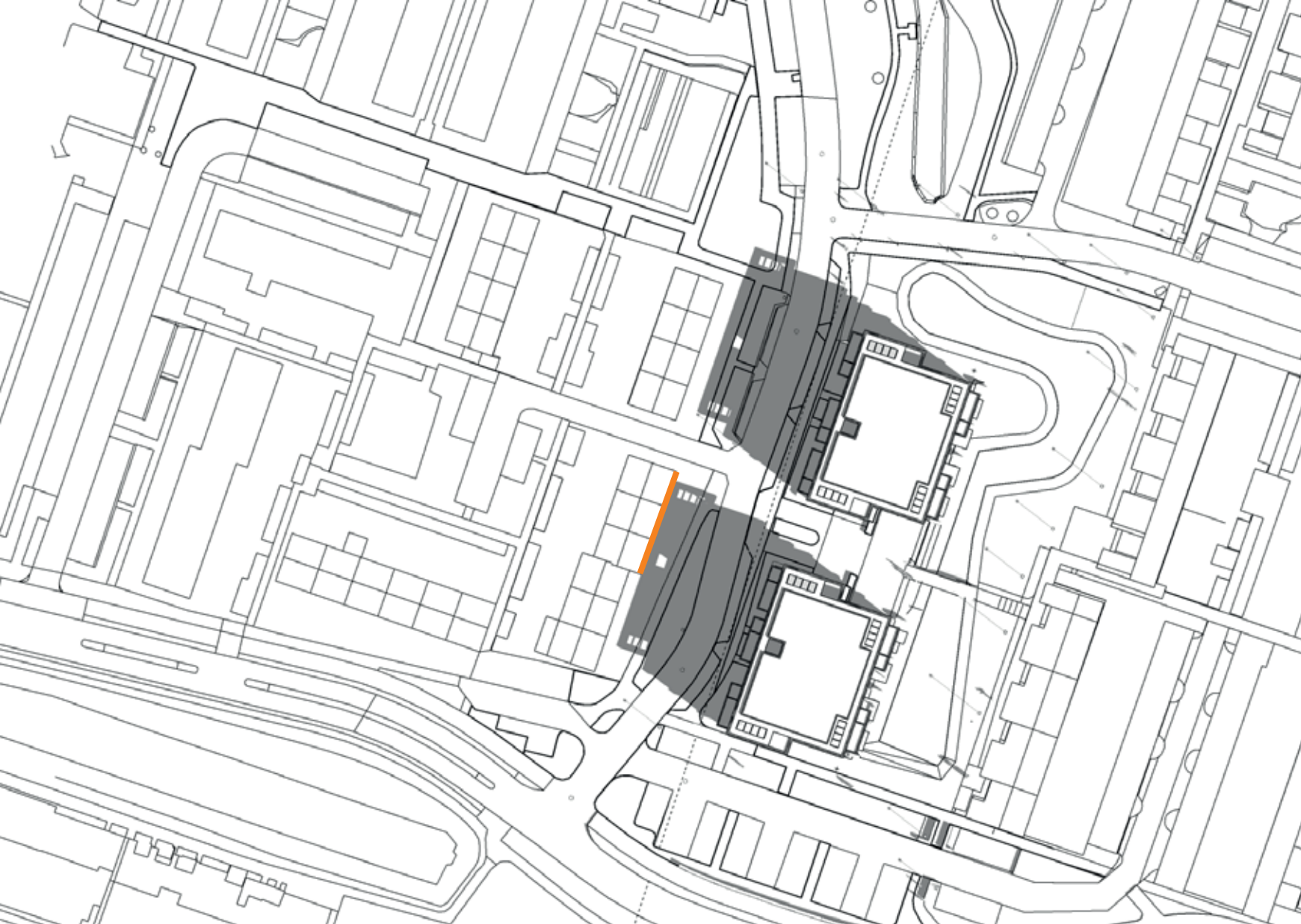
BEZONNING

21-MAART-SEPTEMBER 09 UUR



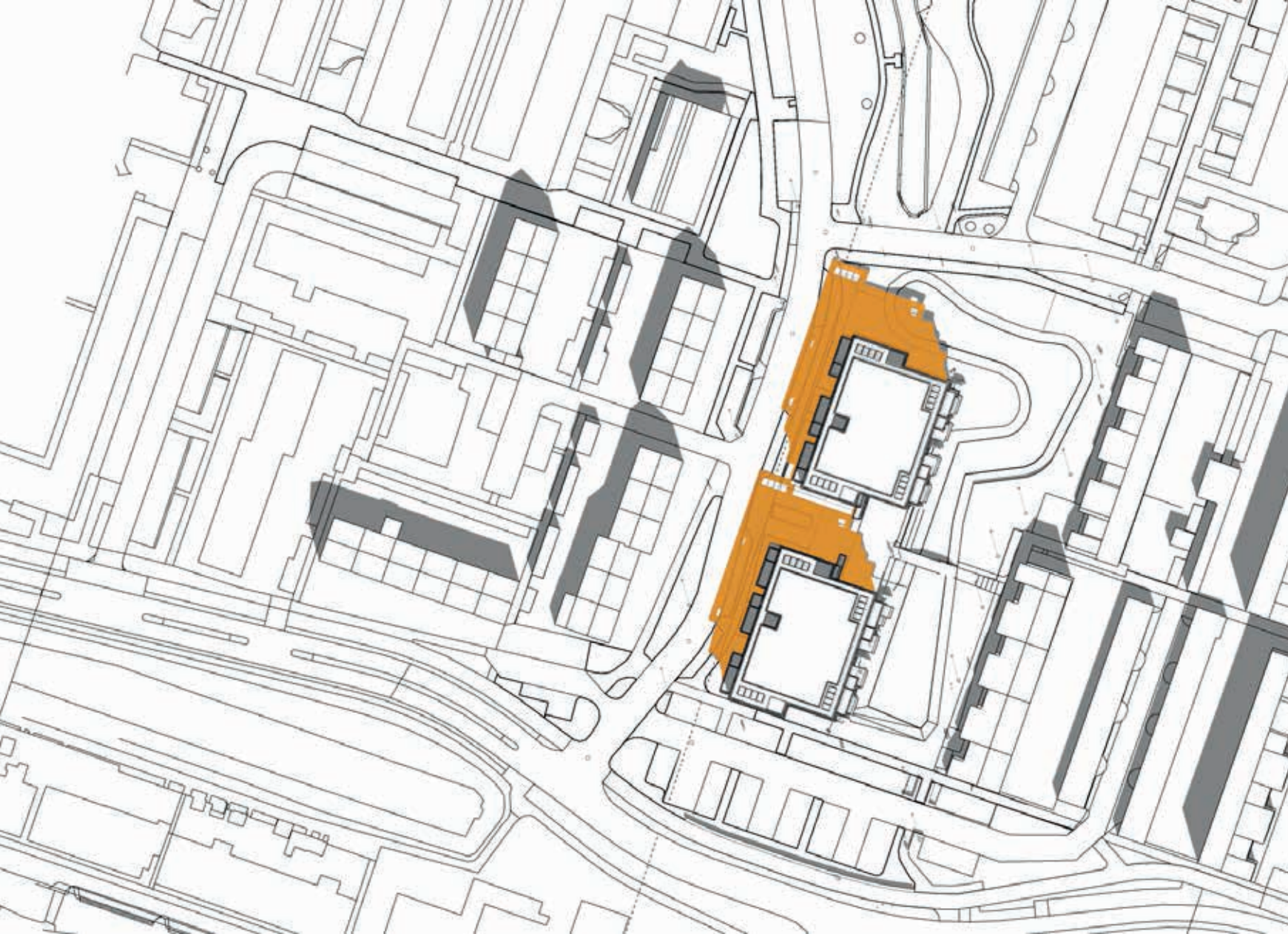
BEZONNING

21-MAART
SCHADUW TOT 9.50 UUR



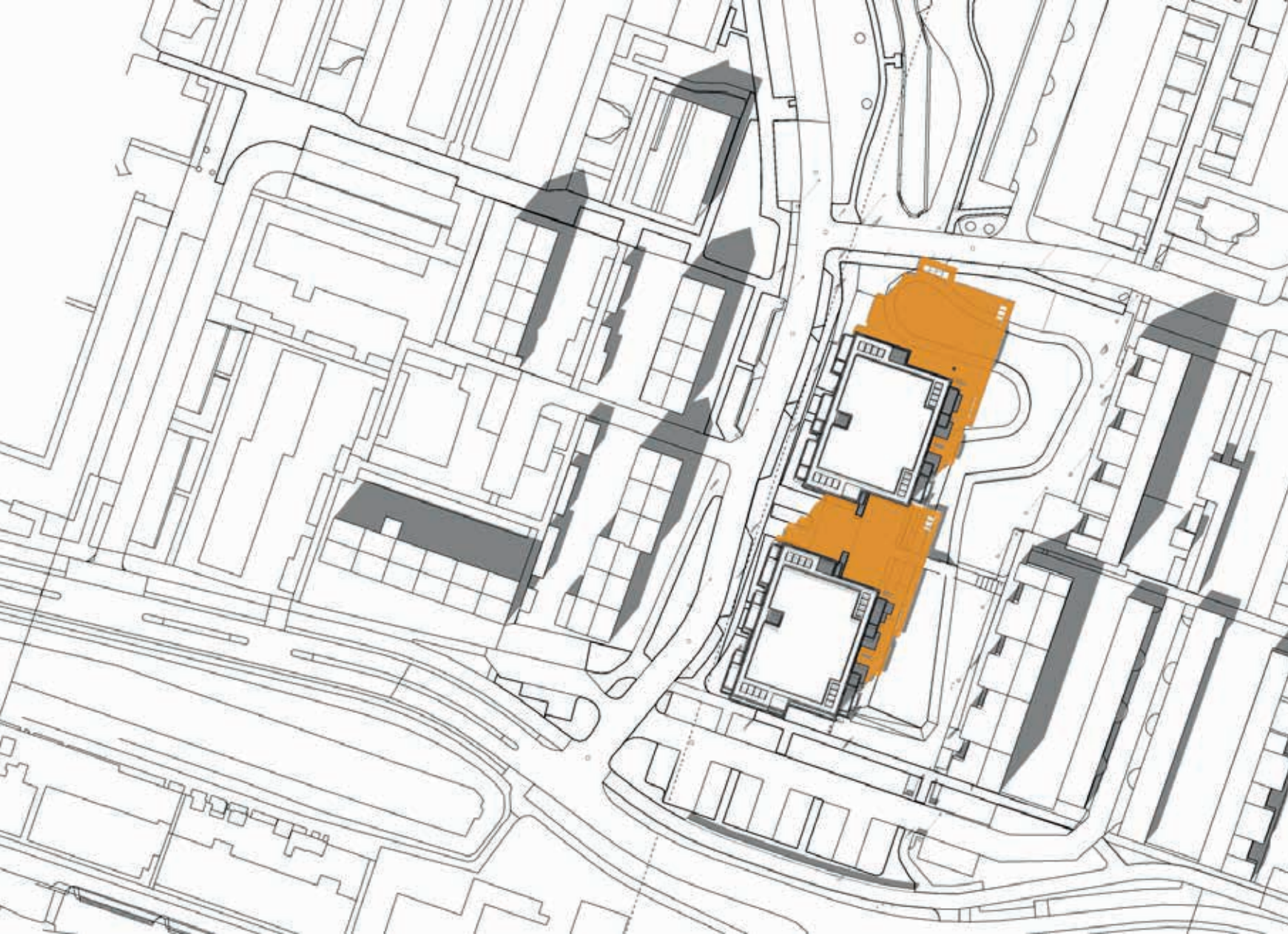
BEZONNING

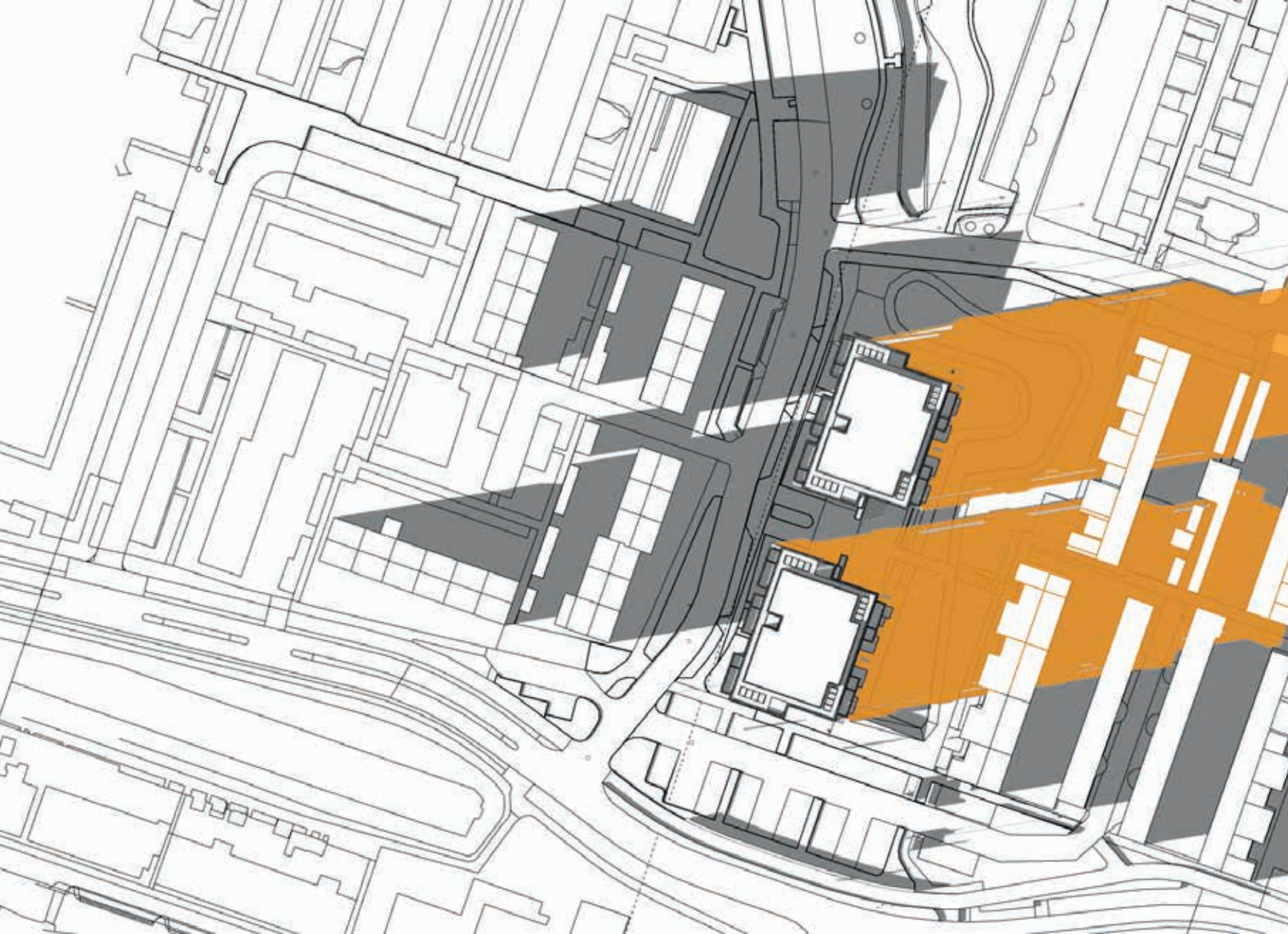
21-MAART-SEPTEMBER 12 UUR



BEZONNING

21-MAART-SEPTEMBER 15 UUR



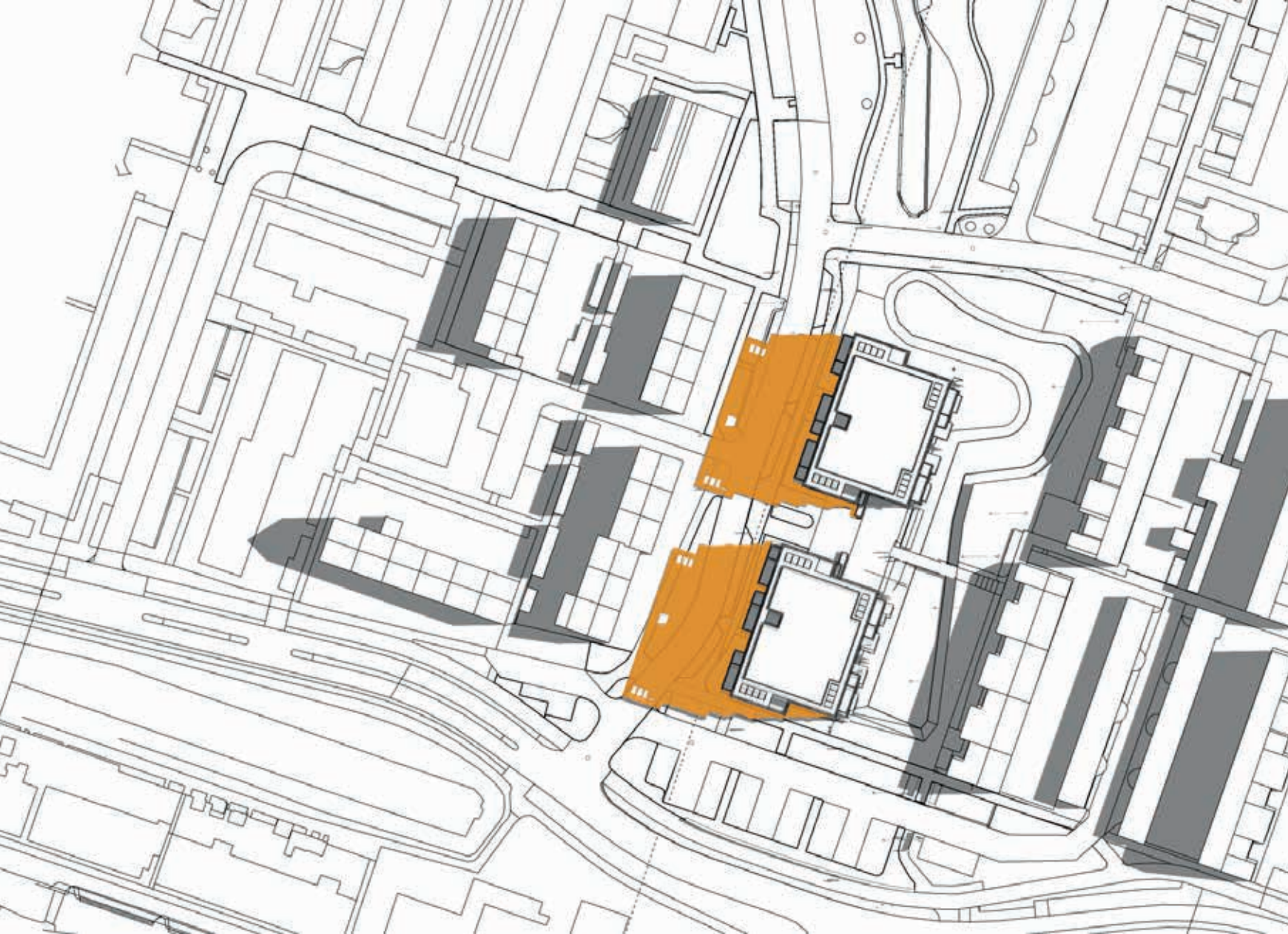


BEZONNING

21-MAART-SEPTEMBER 18 UUR

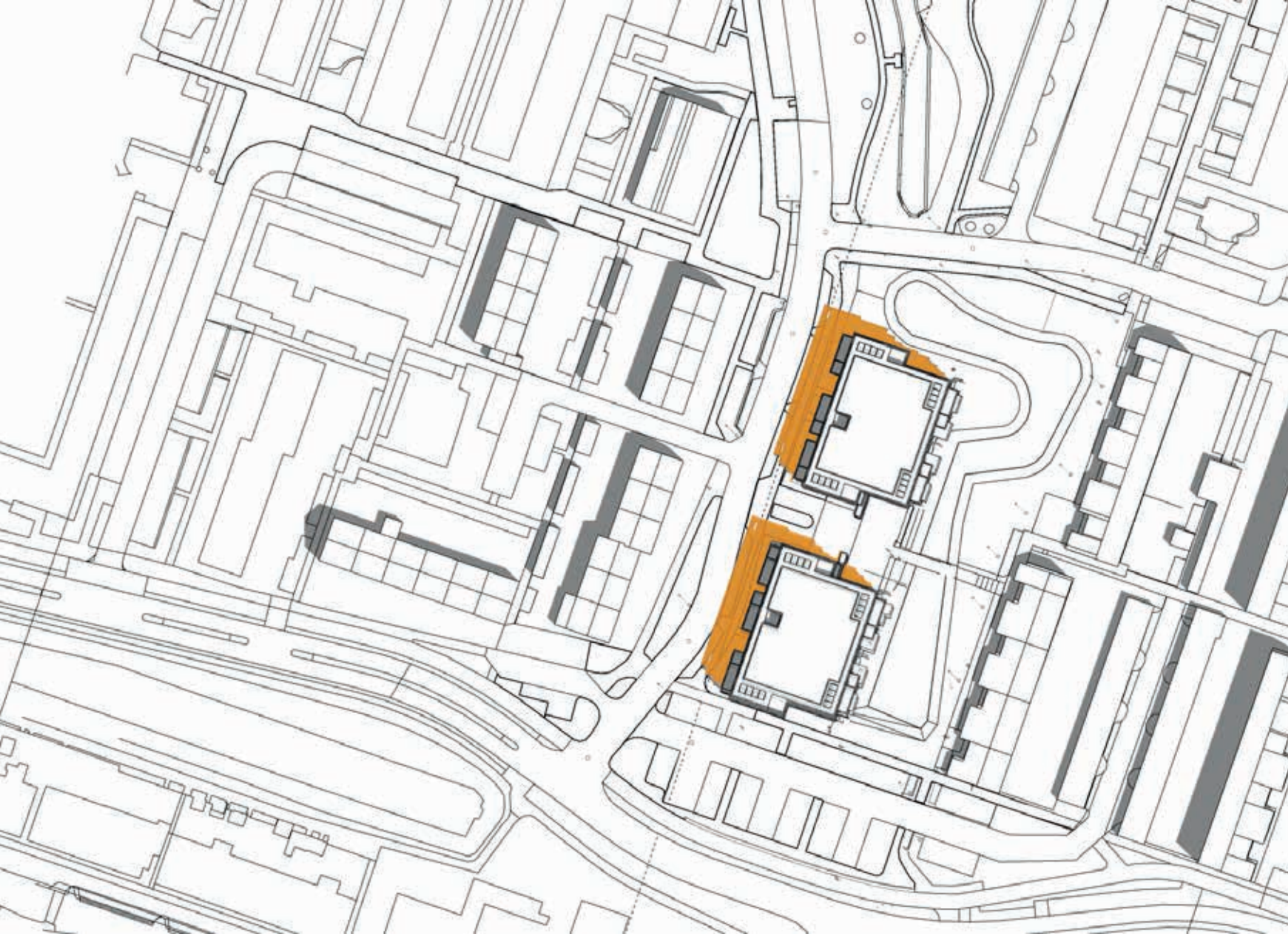
BEZONNING

21-JUNI 09 UUR



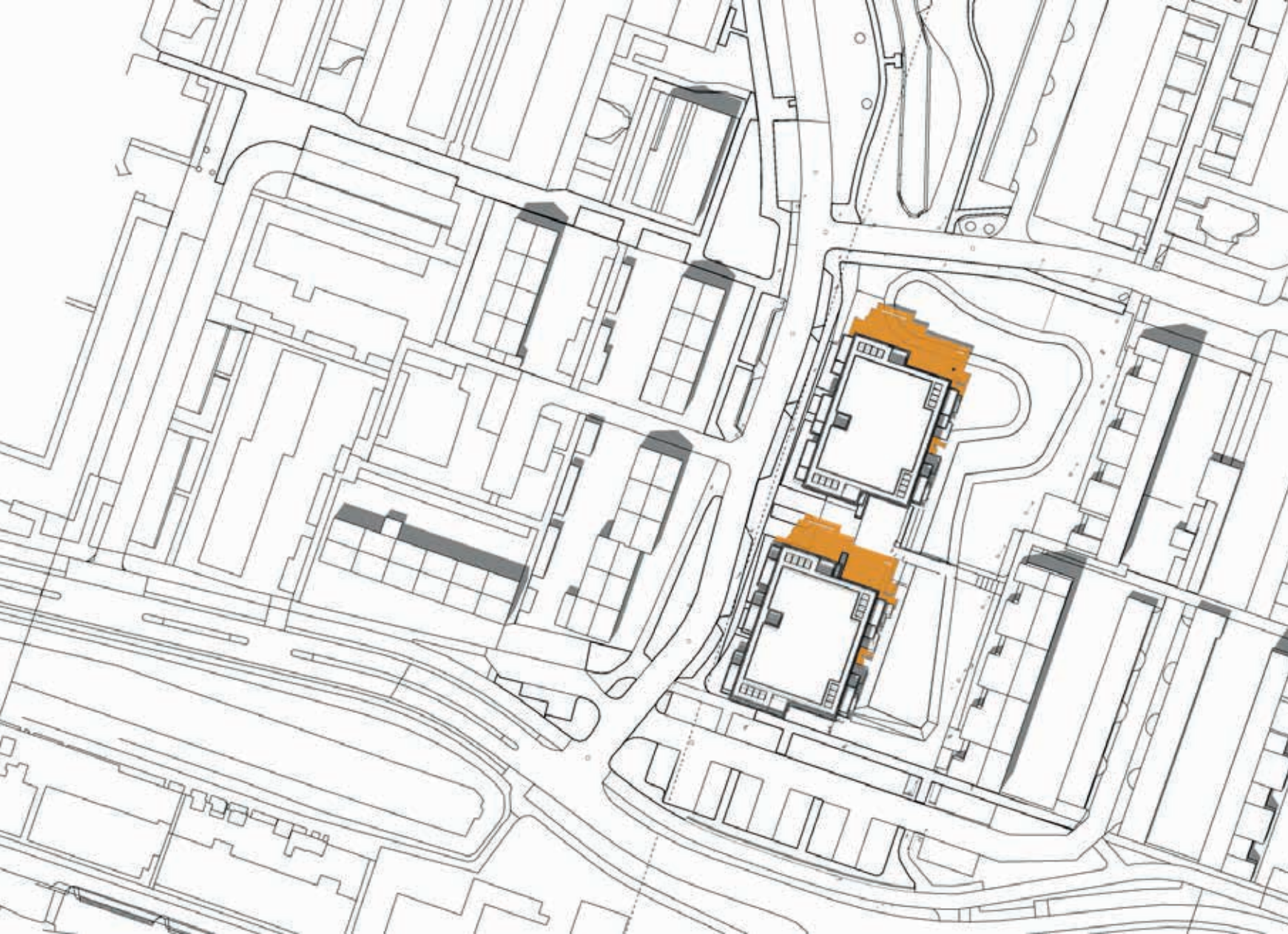
BEZONNING

21-JUNI 12 UUR



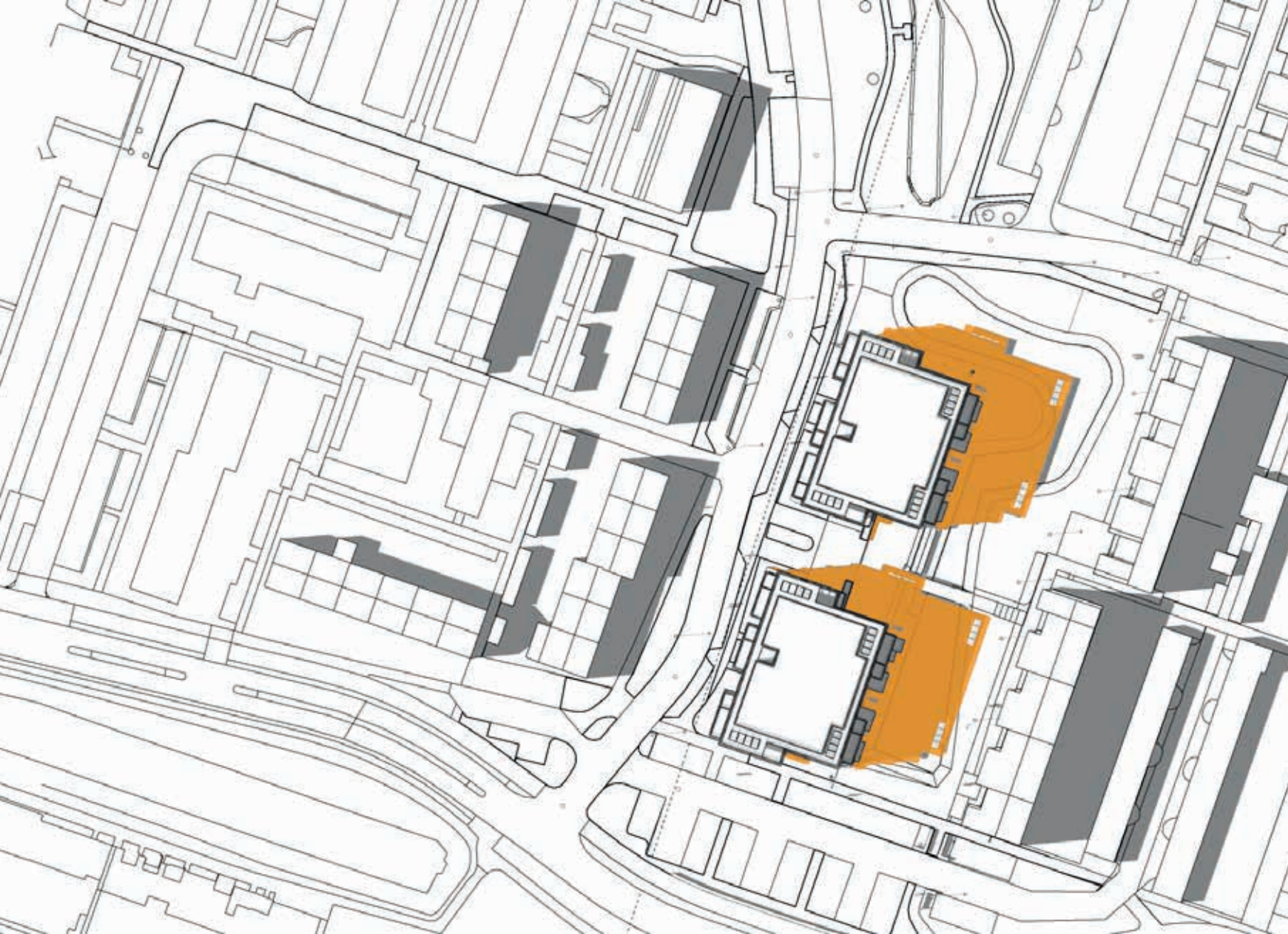
BEZONNING

21-JUNI 15 UUR



BEZONNING

21-JUNI 18 UUR





Boom Effect Analyse

In opdracht van:

BO Vastgoed & ontwikkeling

Kerkstraat 132

3262 PH Oud-Beijerland

Locatie:

Lidl

Burg. De Vries Broekmanlaan 2

Oud-Beijerland

Uitgevoerd door : Pieter van de Weijden – Boomtechnisch adviseur en
European Tree Technician (ETT)
Solitair Boomadvies

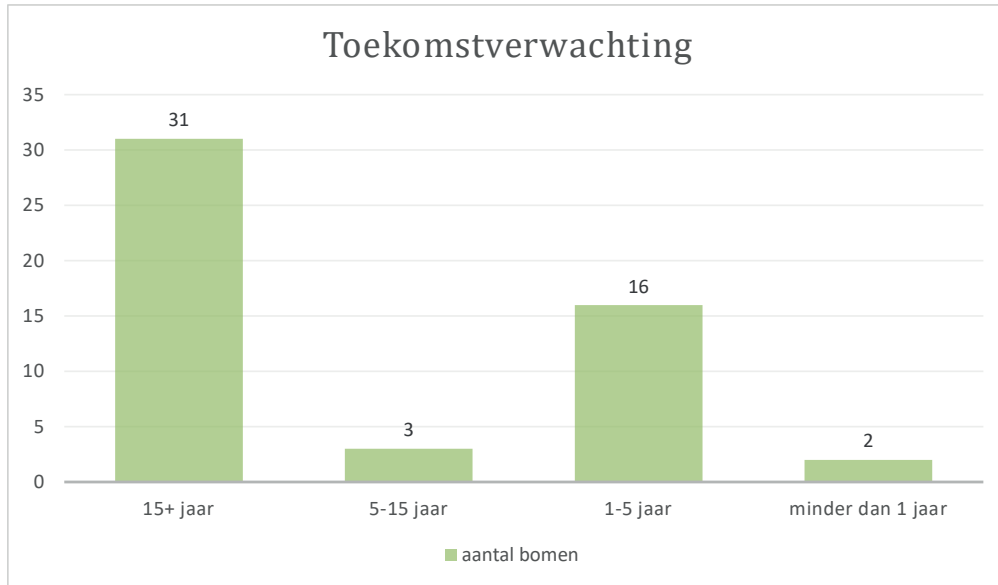


Vastgoed &
ontwikkeling

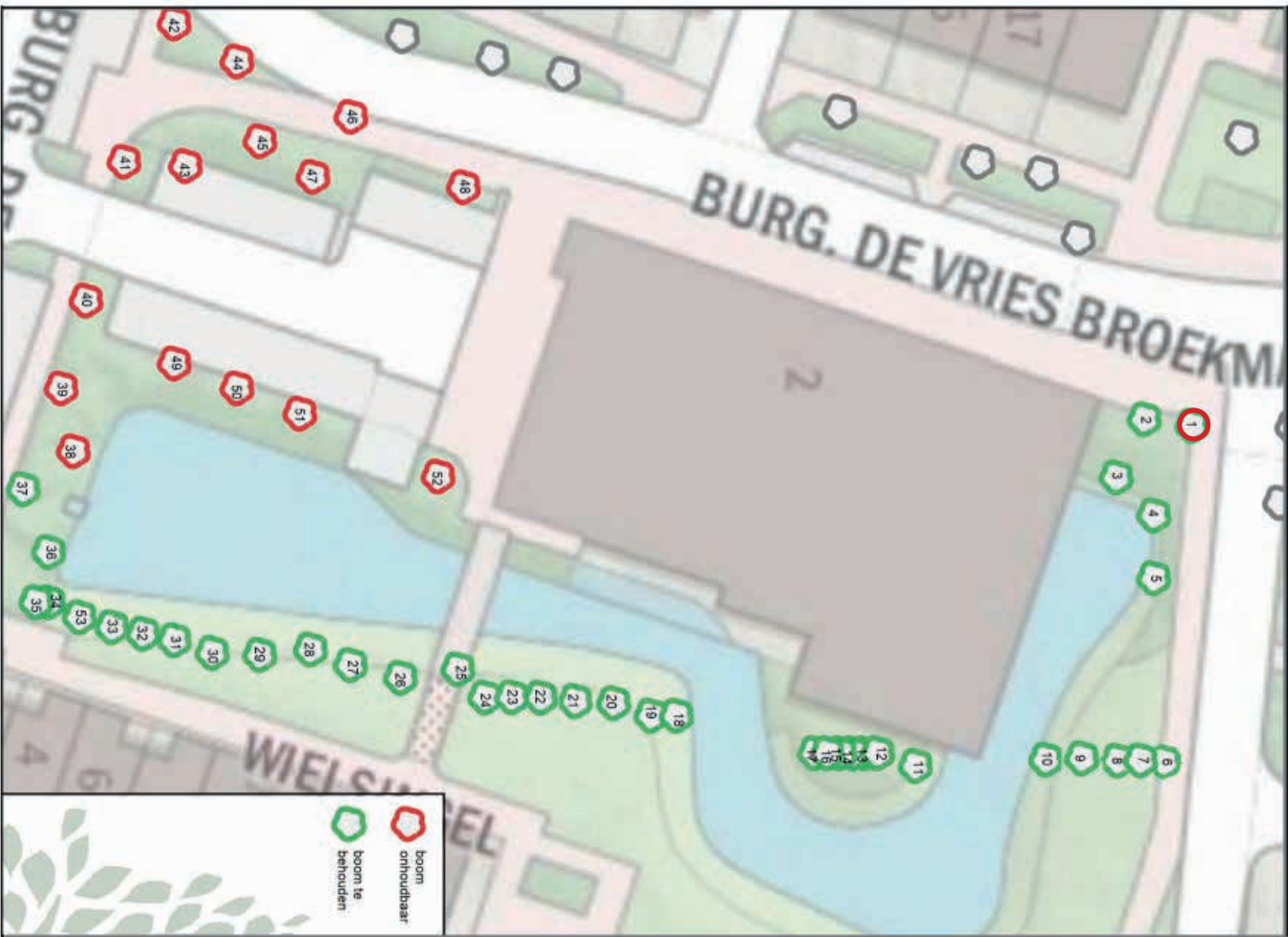


1.4 Toekomstverwachting

Op basis van de conditie en de beheerbaarheid is de toekomstverwachting bepaald. Onderstaande grafiek laat zien hoe deze is beoordeeld.

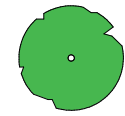


Opvallend is de 16 bomen met een toekomstverwachting van 1-5 jaar en de 2 bomen die een toekomstverwachting hebben van minder dan 1 jaar. Oorzaken zijn de verschillende aantastingen zoals de Essentaksterfte, bastnecrose, zadelzwam enz. waardoor teruglopende conditie is geconstateerd en of veiligheidsproblematiek speelt.

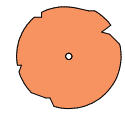


GROEN EN WATER

BOMEN TE BEHOUDEN EN TE KAPPEN



te behouden boom



te kappen boom

GROEN EN WATER
NIEUWE BOMEN

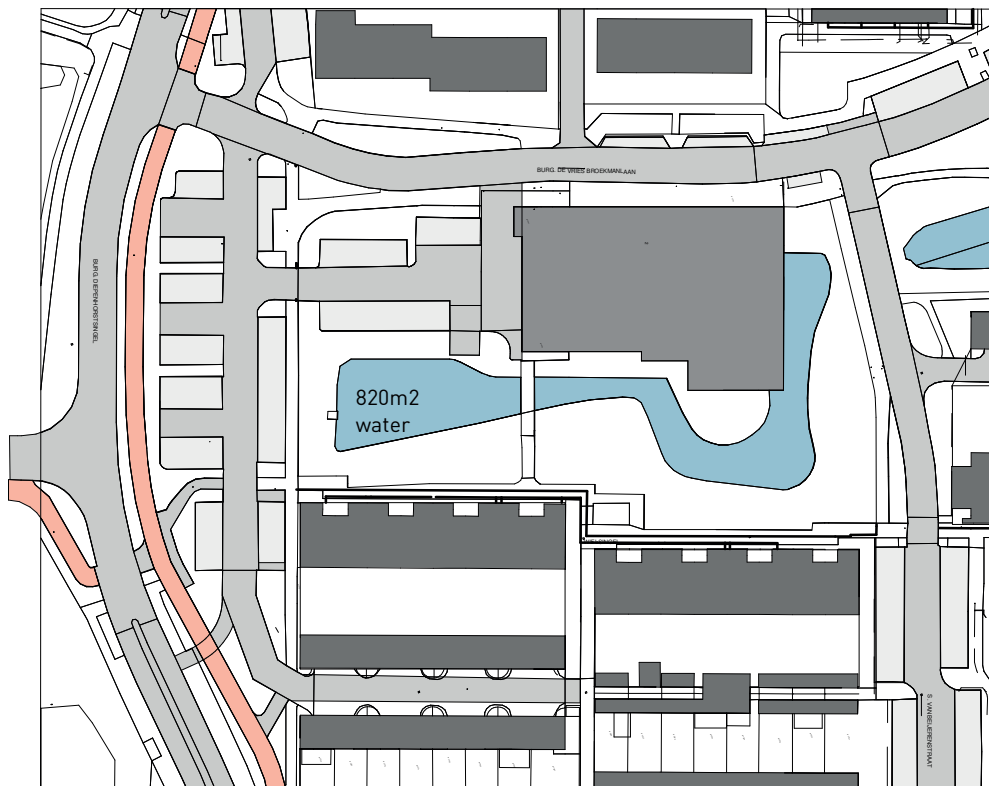


Nieuwe boom

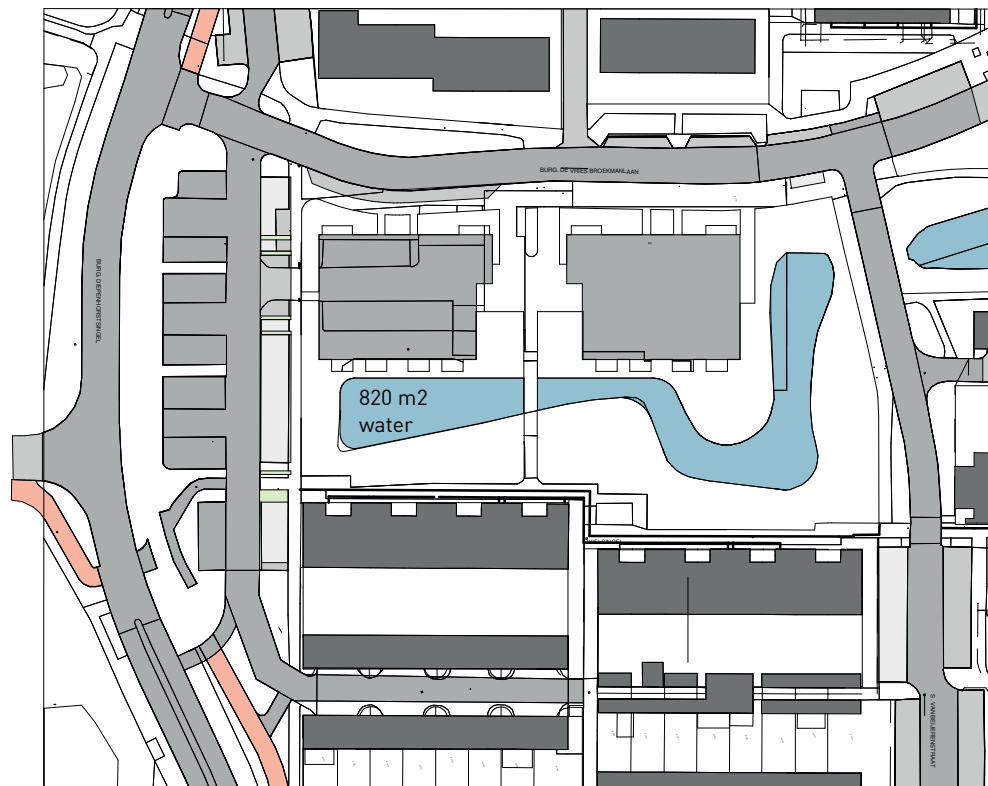


Bestaande boom

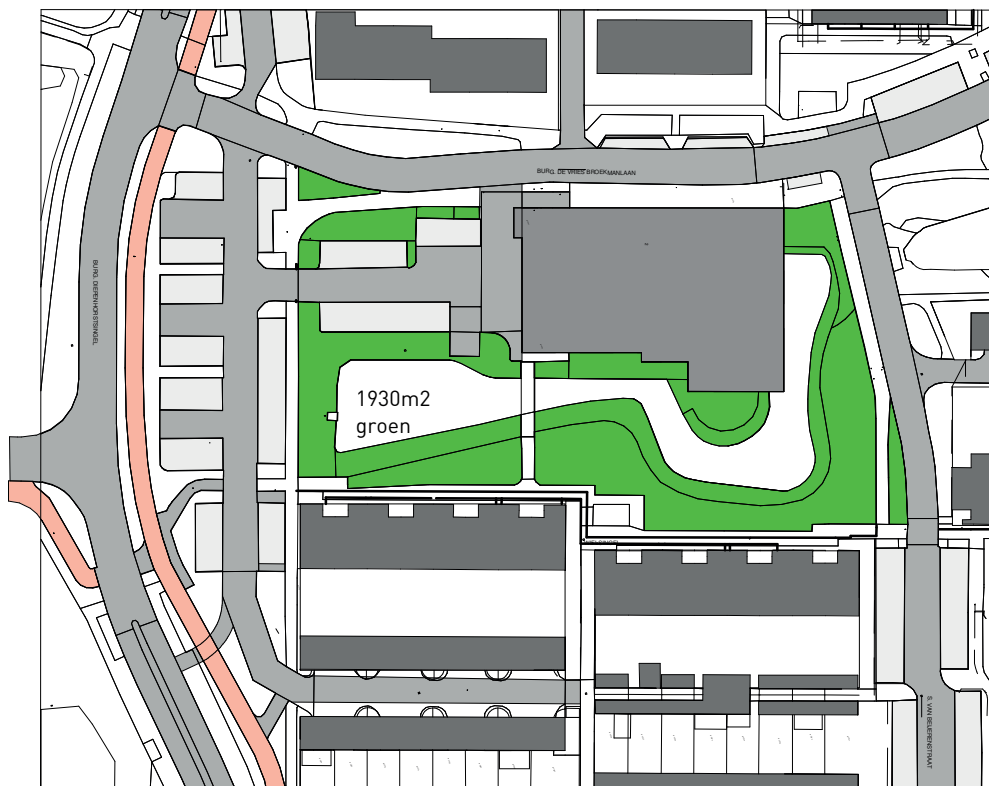
GROEN EN WATER



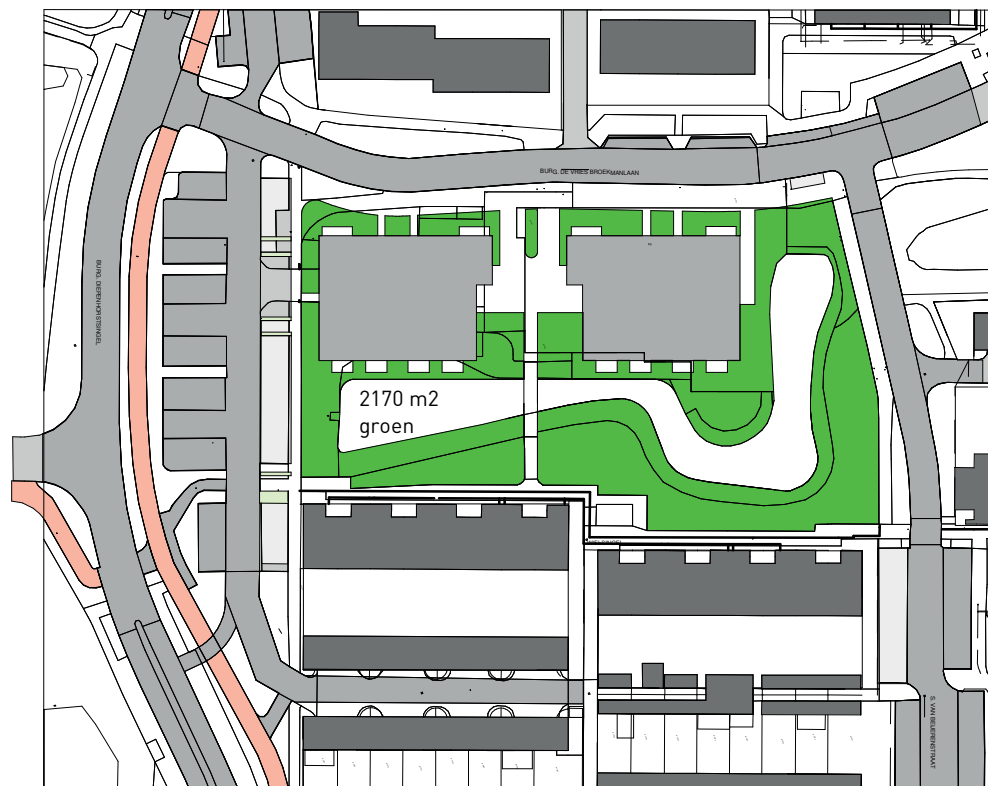
water bestand



water nieuw

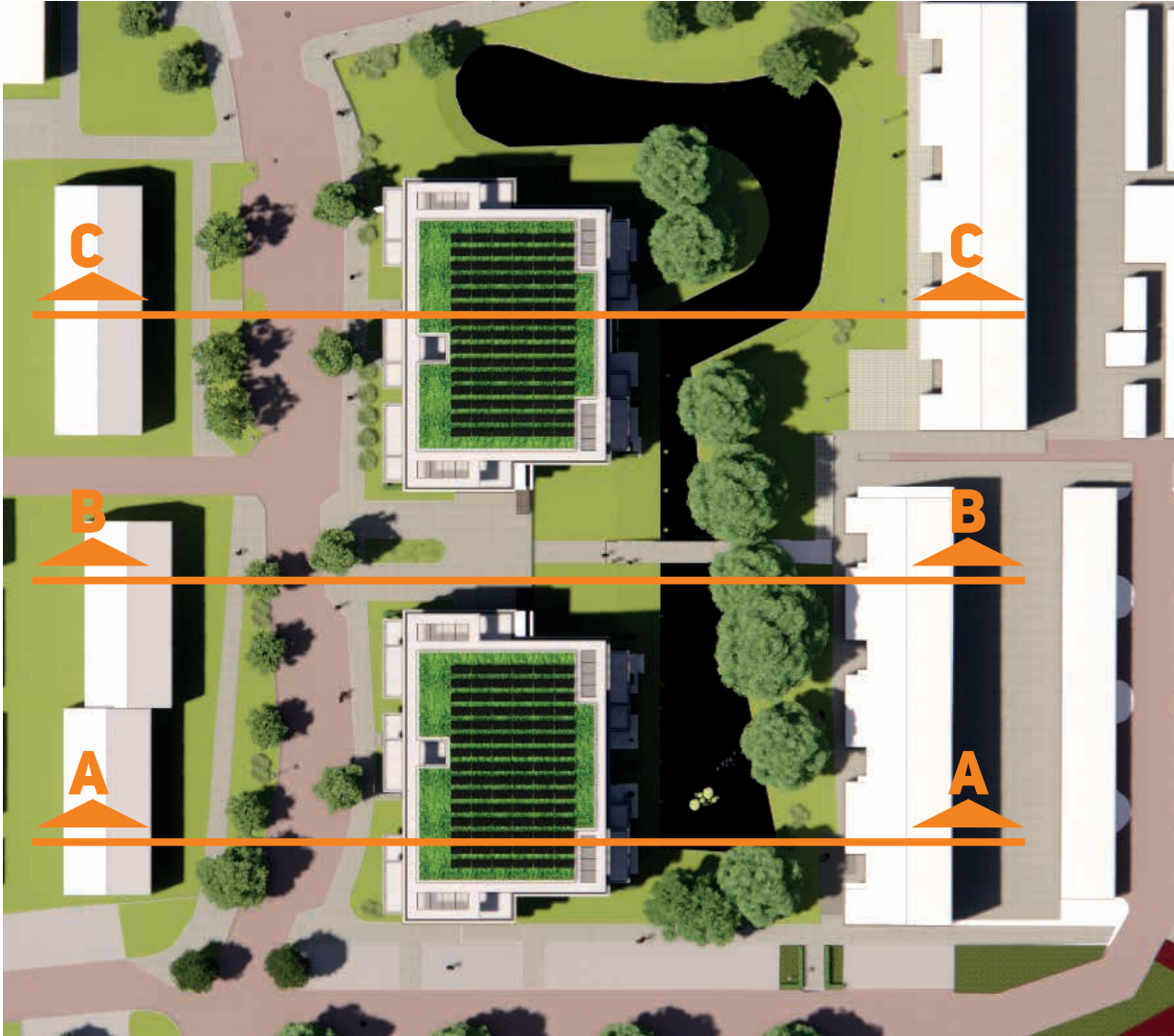


groen bestand



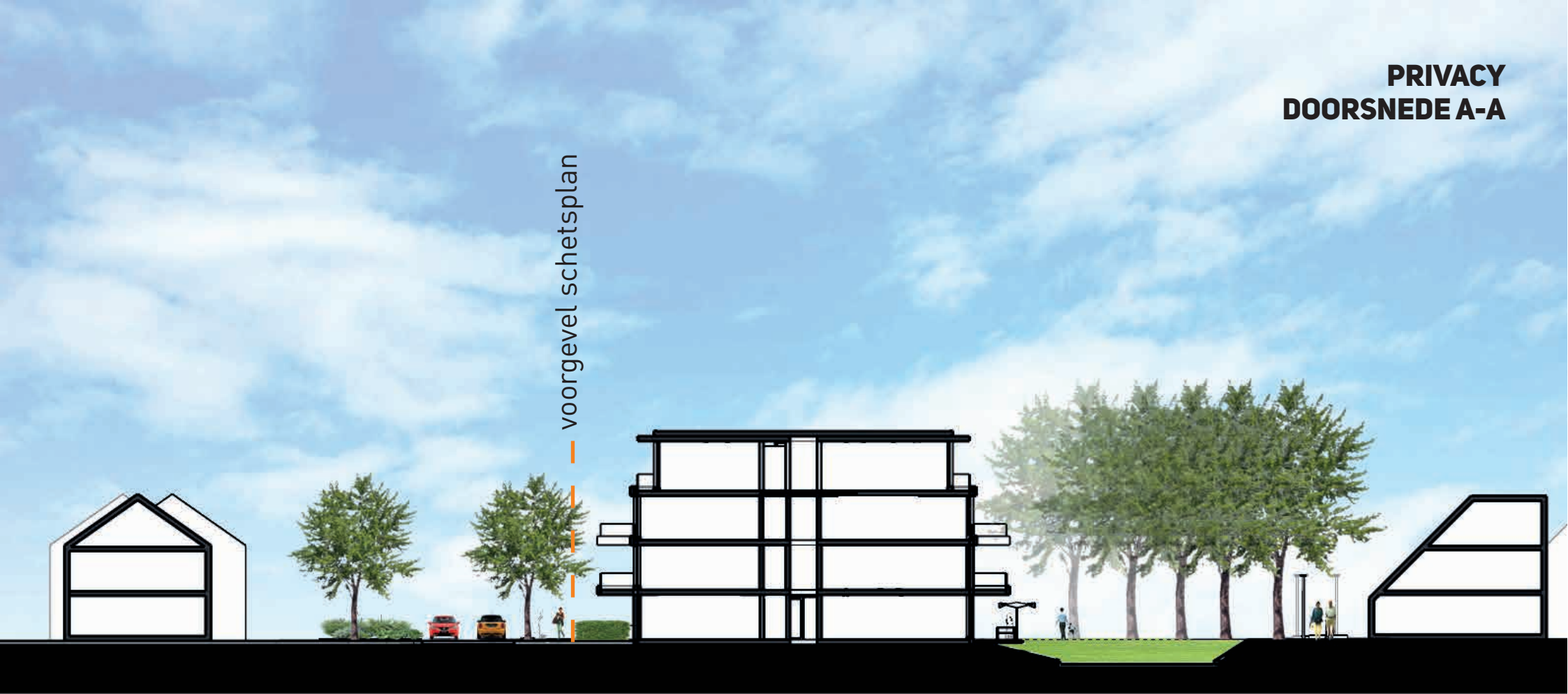
groen nieuw

PRIVACY DOORSNEDEN

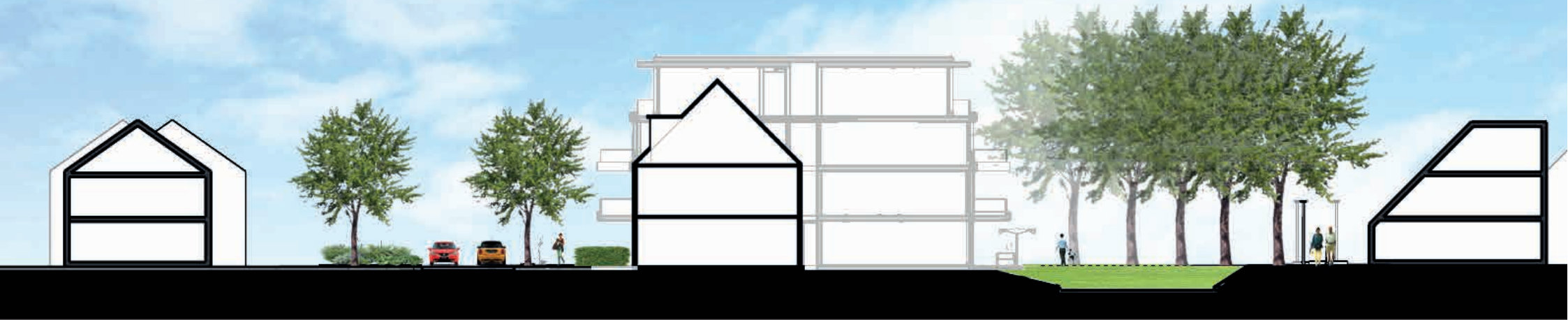


**PRIVACY
DOORSNEDE A-A**

voorgevel schetsplan



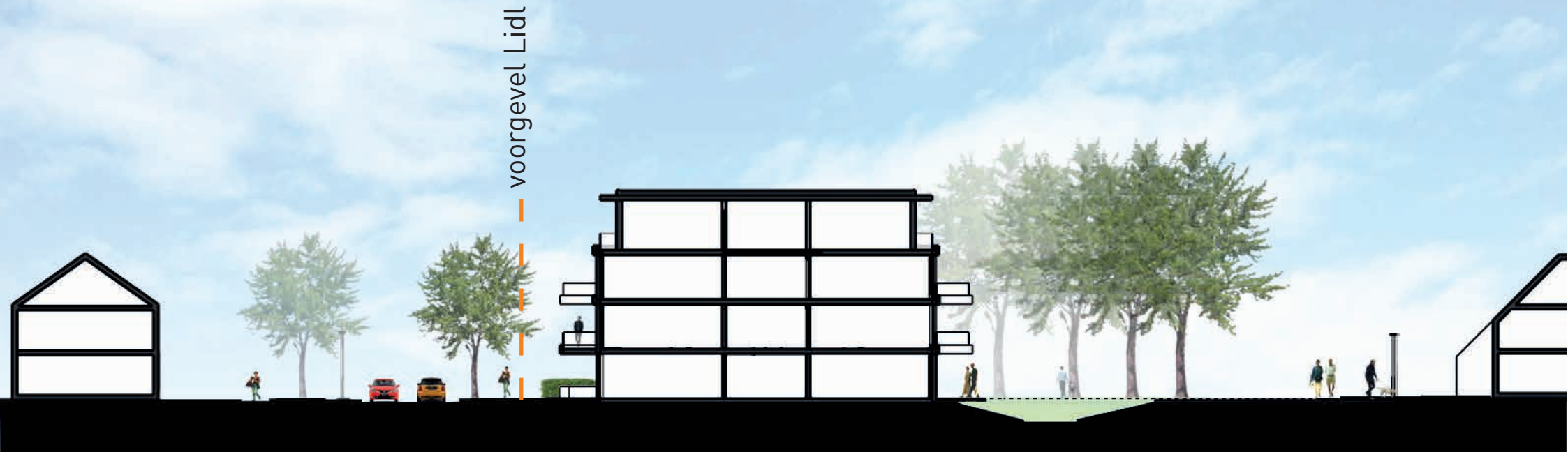
**PRIVACY
DOORSNEDE A-A
VERGELIJK GRONDGEBONDEN WONING**



PRIVACY
DOORSNEDE B-B



PRIVACY
DOORSNEDE C-C

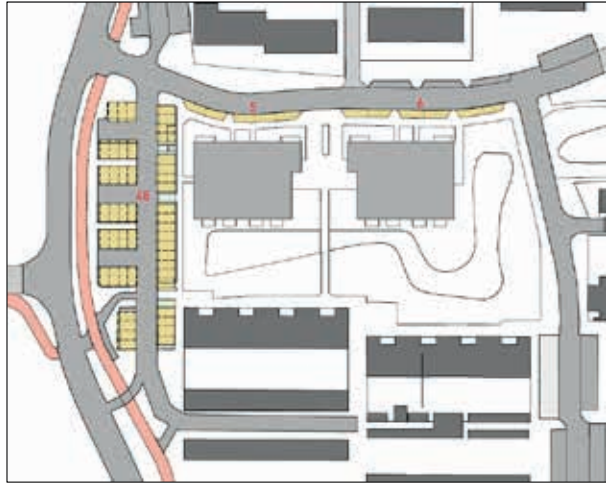


VERKEERSADVIES
VOORMALIGE LIDL-LOCATIE
BURG. DE VRIES BROEKMANLAAN



concept





Figuur 1: schets toekomstige situatie (bron: Eentien architecten, 14 juli 2021)



Figuur 3: onderzoeksgebied + indeling in parkeersecties

1.4 Leeswijzer

De uitwerking met betrekking tot parkeren is beschreven in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de verkeersgeneratie, -afwikkeling.

Voor het bepalen van de parkeervraag zijn in totaal 6 parkeertellingen uitgevoerd op momenten dat de meeste bewoners thuis zijn. De momenten zijn afgestemd met de gemeente Hoeksche Waard. Op de volgende momenten is geteld:

- maandag 28 juni 2021 om ca. 23:00 uur;
- dinsdag 29 juni 2021 om ca. 23:00 uur;
- woensdag 30 juni 2021 om ca. 23:00 uur;
- donderdag 1 juli 2021 om ca. 23:00 uur;
- vrijdag 2 juli 2021 om ca. 23:00 uur;
- zaterdag 3 juli 2021 om ca. 23:00 uur.

Resultaten

De uitgebreide resultaten van het parkeeronderzoek zijn weergegeven in bijlage 1. De samengevatte resultaten van het totale onderzoeksgebied zijn weergegeven in Figuur 4. In de tabel is zien dat op alle momenten sprake is van een bezettingsgraad tussen 54 en 59%. Tijdens het drukste moment (woensdagavond) waren er nog 66 openbare parkeerplaatsen in het onderzoeksgebied vrij.

Datum	parkeer-capaciteit	aantal geparkeerde voertuigen	bezettingsgraad	rest-capaciteit
maandag 28 juni 2021	169	99	59%	70
dinsdag 29 juni 2021	169	98	58%	71
woensdag 30 juni 2021	169	100	59%	69
donderdag 1 juli 2021	169	98	58%	71
vrijdag 2 juli 2021	169	94	56%	75
zaterdag 3 juli 2021	169	92	54%	77

Figuur 4: samengevatte resultaten parkeeronderzoek

Fout parkeren

Tijdens het parkeeronderzoek is geconstateerd dat er maximaal 3 voertuigen per observatie fout waren geparkeerd. Deze voertuigen zijn echter wel betrokken in het bepalen van de bezettingsgraad. Dit betekent dat het mogelijk is dat de bezettingsgraad per sectie meer dan 100% kan zijn.

Parkeerterrein voormalige Lidl-locatie

Als specifiek wordt ingezoomd op de secties waar in de toekomstige situatie de twee appartementencomplexen en bijbehorende parkeervoorzieningen zijn gepland, zijnde sectie 10, 11, 12 en 13, dan blijkt dat op zaterdagavond hier de meeste voertuigen staan geparkeerd. Op dat moment zijn in totaal 16 geparkeerde voertuigen in deze secties aanwezig. Na realisatie van de appartementen betekent dit dat:

- deze 16 voertuigen niet meer in secties 10, 11, 12 of 13 kunnen parkeren. In de directe omgeving moet deze parkeervraag worden opgevangen;
- of dat een deel de parkeervraag, behorende bij de te realiseren appartementen, niet in sectie 10, 11, 12 of 13 kan parkeren. Ook deze parkeervraag moet in de directe omgeving worden opgevangen.

2.3 Parkeren toekomstige situatie

De parkeerbalans voor de toekomstige situatie is weergegeven in Figuur 5. In de toekomstige situatie is er sprake van:

- een afname van 2 parkeerplaatsen in het onderzoeksgebied;
- een toename van 41 parkeerplaatsen die bezet zijn door bewoners. Dit betreft de maximale bezetting in de late avonden door bewoners. Hierbij is rekening gehouden met het uitgangspunt dat er geen bezoekers meer aanwezig zijn. Volgens het CROW hebben 0,3 parkeerplaats per woning betrekking op bezoekersparkeren. Dit betekent voor het plangebied dat er dan (0,3 parkeerplaats x 38 appartementen =) 11 parkeerplaatsen niet bezet zijn.

Datum	parkeer-capaciteit	aantal geparkeerde voertuigen	bezettingsgraad	rest-capaciteit
maandag / 23:00 uur	167	140	84%	27
dinsdag / 23:00 uur	167	139	83%	28
woensdag / 23:00 uur	167	141	84%	26
donderdag / 23:00 uur	167	139	83%	28
vrijdag / 23:00 uur	167	135	81%	32
zaterdag / 23:00 uur	167	133	79%	34

Figuur 5: parkeerbalans toekomstige situatie

Uit de parkeerbalans voor de toekomstige situatie blijkt dat de maximale bezettingsgraad 84% is. Dit komt ongeveer overeen met het streefcijfer van 85%. Bij een dergelijke bezettingsgraad is er een goede balans tussen de noodzakelijke ruimte die beschikbaar is voor parkeren en de kans op een vrije parkeerplaats.

2.4 Conclusies parkeren

Ten aanzien van het aspect parkeren kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- op basis van parkeercijfers blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen in het plan zijn opgenomen;
- de voertuigen die in de huidige situatie staan geparkeerd op de toekomstige parkeerplaatsen voor het appartementencomplex kunnen in de directe omgeving parkeren. De parkeerdruk blijft acceptabel.

3 VERKEERSGENERATIE

3.1 Bepalen verkeersomvang

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' (incl. kencijfers over verkeersgeneratie);
- stedelijkheidsgraad 3 / matig stedelijk;
- het plangebied valt in de categorie 'centrum';
- het gemiddelde van het minimum en maximum kencijfer is gebruikt.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten resulteert dit in een totale verkeersgeneratie van 186 voertuigbewegingen per weekdag (zie Figuur 6).

toekomstige functie	omvang	eenheid	norm	eenheid	mv/etm
appartement goedkoop	10	woning	4,3	mv/dag per woning	43
appartement middelduur	28	woning	5,1	mv/dag per woning	143
TOTAAL					186

Figuur 6: berekening omvang verkeersgeneratie toekomstige situatie

Als dit aantal wordt vergeleken met de hoeveelheid verkeer in een situatie waarbij er nog een supermarkt aanwezig was (zie Figuur 7), dan daalt het aantal verkeersbewegingen fors (-76%).

voormalige functie	omvang	eenheid	norm	eenheid	mv/etm
supermarkt	1200	m2 bov	64,7	mv/dag per 100 m2 bov	776

Figuur 7: berekening omvang verkeerssituatie voormalige situatie

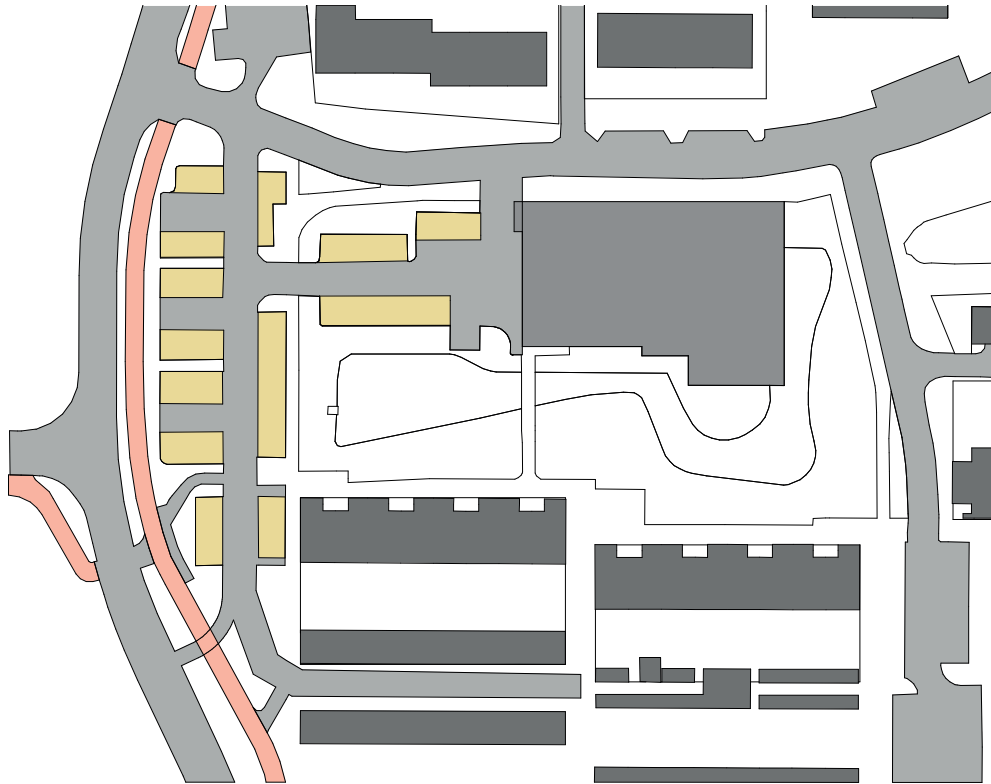
Omdat de functie en vormgeving van de Burg. de Vries Broekmanlaan niet/nauwelijks wijzigt, kan worden gesteld dat de verkeerstoename als gevolg van het realiseren van 38 appartementen niet tot problemen in de afwikkeling zal leiden. Dit geldt ook voor het parkeerterrein aan de zuidzijde van het plangebied. De aansluiting van het parkeerterrein op de Burgemeester de Vries Broekmanlaan verandert niet.

3.2 Conclusies verkeersgeneratie

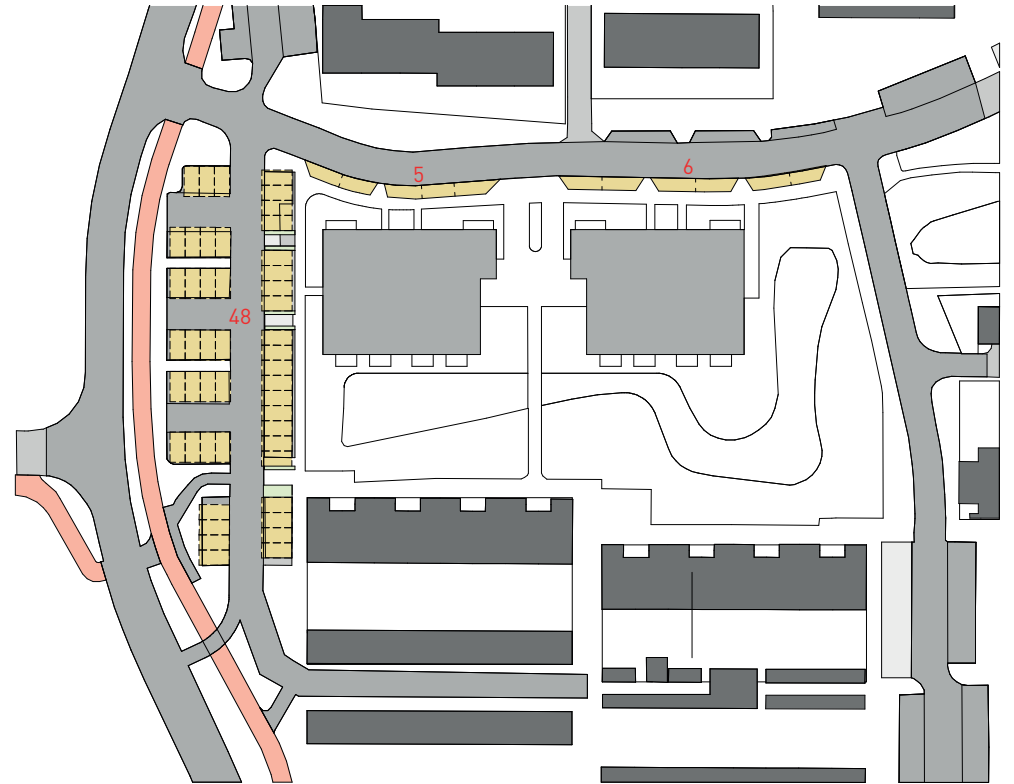
Ten aanzien van het aspect verkeersgeneratie kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- op basis van kencijfers blijkt dat de hoeveelheid verkeer als gevolg van het realiseren van 38 appartementen, in vergelijking met een situatie met supermarkt, fors afneemt;
- de nieuwe appartementen leiden (derhalve) niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

VERKEER EN PARKEREN

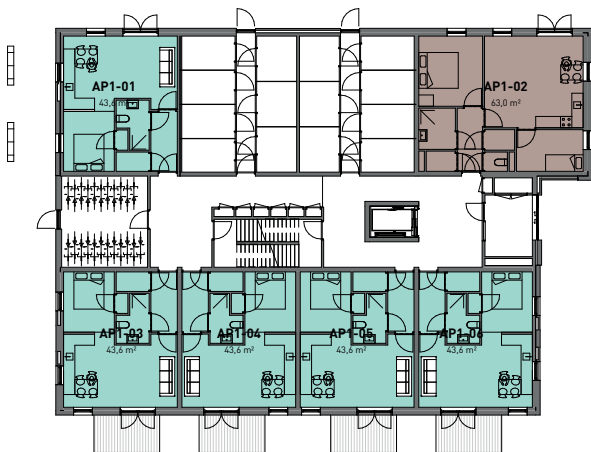


parkeren bestaand



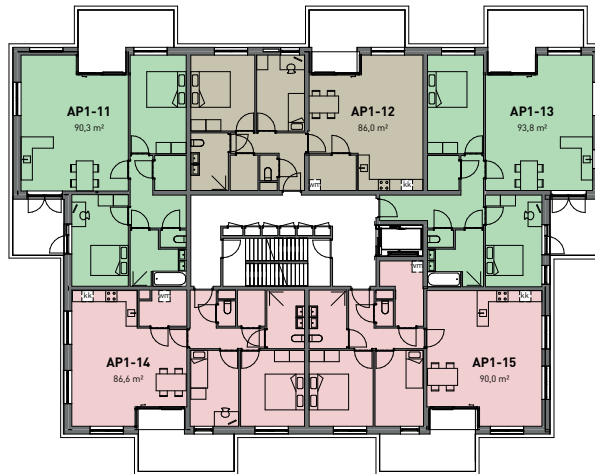
parkeren nieuw

PROGRAMMA EN BOUWFORM



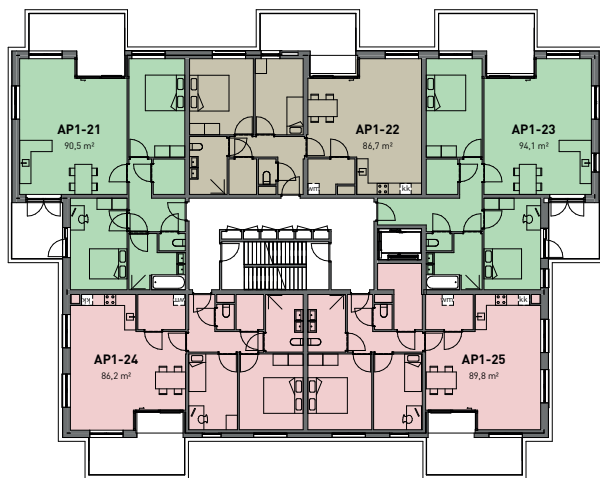
730_begane grond

1 : 200



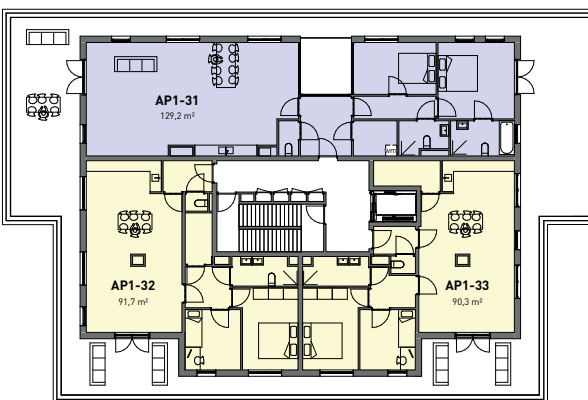
731_eerste verdieping

1 : 200



732_tweede verdieping

1 : 200



733_derde verdieping

1 : 200

Programma

Studio	40-50m ²	10
Appartementen	50-130m ²	28
Totaal		38



Lidl Lokatie te Oud-Beijerland

Expert opinion t.a.v het verwachte windklimaat

Auteur: ing. Marc Koops
Controlleur: ir. Reinier Maas
Datum: 06/07/2021

AFR - 7097
Versie 1.0
©2021 Actiflow BV

1 Introductie

Het project 'Lidl Lokatie' betreft de plaatsing van twee nieuwe appartementengebouwen aan de Burgemeester de Vries Broeklaan in de wijk Gorzen te Oud-Beijerland. Het project zal gerealiseerd worden op de huidige locatie van de voormalige Lidl supermarkt. BoWonen heeft Actiflow gevraagd een expert opinion op te stellen in relatie tot het lokale wind klimaat. In onderhavige expert opinion wordt een beschouwing gegeven van het verwachte windklimaat in de directe omgeving van de nieuwbouw als gevolg van de plaatsing van de twee nieuw appartementengebouwen. Er wordt voornamelijk gekeken naar de te verwachten kwaliteit en leefbaarheid van de openbare buitenruimte op maainiveau.

Parallel aan de westelijke gevel van de twee gebouwen ligt de Burgemeester de Vries Broeklaan. In het zuiden bevindt zich de Burgemeester Diepenhorst-singel, hier worden tevens 52 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het noorden en het oosten van het complex worden omheind door een groene long met een sloot. De gebouwen bestaan beide uit vier bouwlagen. Drie van de vier bestaan uit appartementen, de bovenste bouwlagen zijn gereserveerd voor de penthouses.

Actiflow is expert op het gebied van stromingsleer. Deze expertise zet Actiflow onder andere in bij studies naar het windklimaat in de bebouwde omgeving. Door Actiflow is een groot aantal windstudies uitgevoerd ter bepaling van de mate van windhinder en windgevaar in de openbare en private buitenruimte. In onderhavige expert opinion zal de door Actiflow opgebouwde kennis en expertise worden gebruikt om een onafhankelijk oordeel te geven over het verwachte windklimaat.



Figuur 1.1:
Visualisatie van de twee appartementencomplexen 'Lidl Lokatie'

Hoofdstuk 2 zal dieper ingaan op de windstroming en effecten in de ruime omgeving en de directe omgeving. Hoofdstuk 3 zal conclusies trekken over het effect hiervan op het windcomfort.

2.3 De directe omgeving

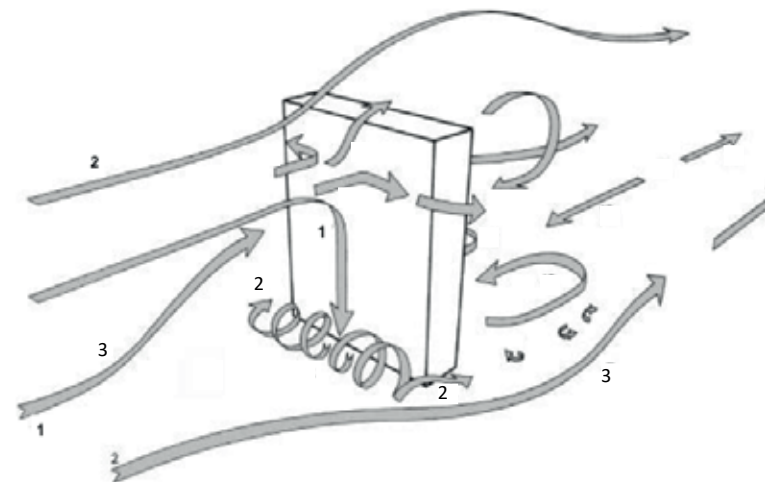
De directe omgeving van een nieuwbouwlocatie beïnvloedt in sterke mate het exacte verloop van het windstromingspatroon en het ontstaan van windrijke of windluwe zones nabij het bouwvolume. Drie belangrijke windstroomeffecten in de stedelijke omgeving zijn het downwash-effect, het tunneleffect en het hoekstroomeffect. Figuur 2.3 geeft een visualisatie van de stroming van wind rondom een gebouw.

Bij het **downwash-effect** komt de wind vanuit grote hoogte tegen de gevel van een gebouw aan, vanuit daar wordt de wind naar het voetgangersniveau geleid doordat het als het ware “valt”. Dit effect is vooral te zien bij gebouwen welke relatief een stuk hoger zijn dan de gebouwen in de omgeving.

Bij het **hoekstroomeffect** versnelt de wind rondom de hoeken van het gebouw door loslating van de wind. Dit is vooral te zien wanneer de wind horizontaal tegen de gevel aankomt op straatniveau.

Het **tunneleffect** ontstaat wanneer de wind als het ware door een smallere doorgang wordt geperst. Dit is vaak te zien wanneer twee gebouwen relatief dicht op elkaar staan met een (smalle) straat of doorgang ertussen.

Deze effecten zullen ook van invloed zijn op onderhavig project. Dit hoofdstuk zal voor de openbare ruimte een uiteenzetting geven van het effect dat deze windstromingseffecten kunnen hebben op het windcomfort.



Figuur 2.3: Visualisatie van de stroming van wind rondom een gebouw. Waarbij 1. downwash-effect en 2 en 3 vooral bijdragen aan het hoekstroom en tunneleffect. Nummer 4 geeft de versnelling over het gebouw weer.

3 Conclusie

In het vorige hoofdstuk zijn de verwachte stromingseffecten rond de Lidl Lokatie besproken. Dit leidt tot de volgende inzichten:

- De zuidwestelijke windrichting is naar verwachting maatgevend voor het optredende windklimaat rondom de nieuwbouw;
- De bestaande bebouwing in de ruime omgeving zorgt met name aan de zuidwestzijde voor afscherming van de aanstromende wind;
- Er bestaat een kleine kans dat er een downwash-effect ontstaat als gevolg van de vierde bouwlaag van de gebouwen, de lagen die boven de naastgelegen woningen uitsteken. Dit effect zal echter verhinderd worden door de terugliggende gevels van de penthouses, waardoor wind op de dakterrassen wordt opgevangen en geen grote problemen veroorzaakt op het maaiveld.
- Ook is er een kleine kans op een hoekversnelling aan de zuidoostelijke hoek van het zuidelijk gelegen complex. Ook dit effect zal minimaal zijn en nauwelijks voorkomen.

Vanuit deze expert opinion wordt geconcludeerd dat de plaatsing van de twee appartementengebouwen geen hinderlijk of gevaarlijk effect zal hebben op het windklimaat van de directe omgeving. Op basis hiervan acht [Actiflow](#) het dan ook niet noodzakelijk een uitgebreide windstudie uit te voeren.

OVERLAST EN SCHADE DOOR BOUWWERKZAAMHEDEN

NADER ONDERZOEK NODIG MET BETREKKING TOT:

- **INRICHTING BOUWPLAATS**
- **AFWIKKELING BOUWPLAATSVERKEER**
- **GRONDONDERZOEK EN FUNDERINGSMETHODE**

**RESULTATEN WORDEN GEDEELD IN DE KLANKBORDGROEP
(HIEROVER LATER MEER)**

07

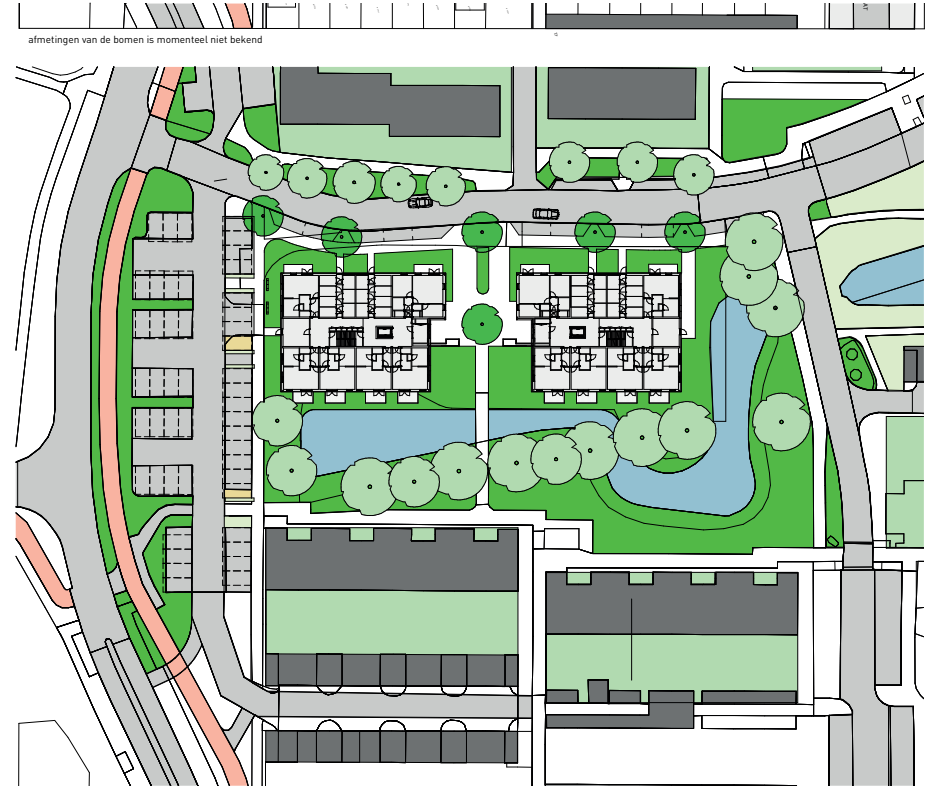
PLAN-

PRESENTATIE

SITUATIE



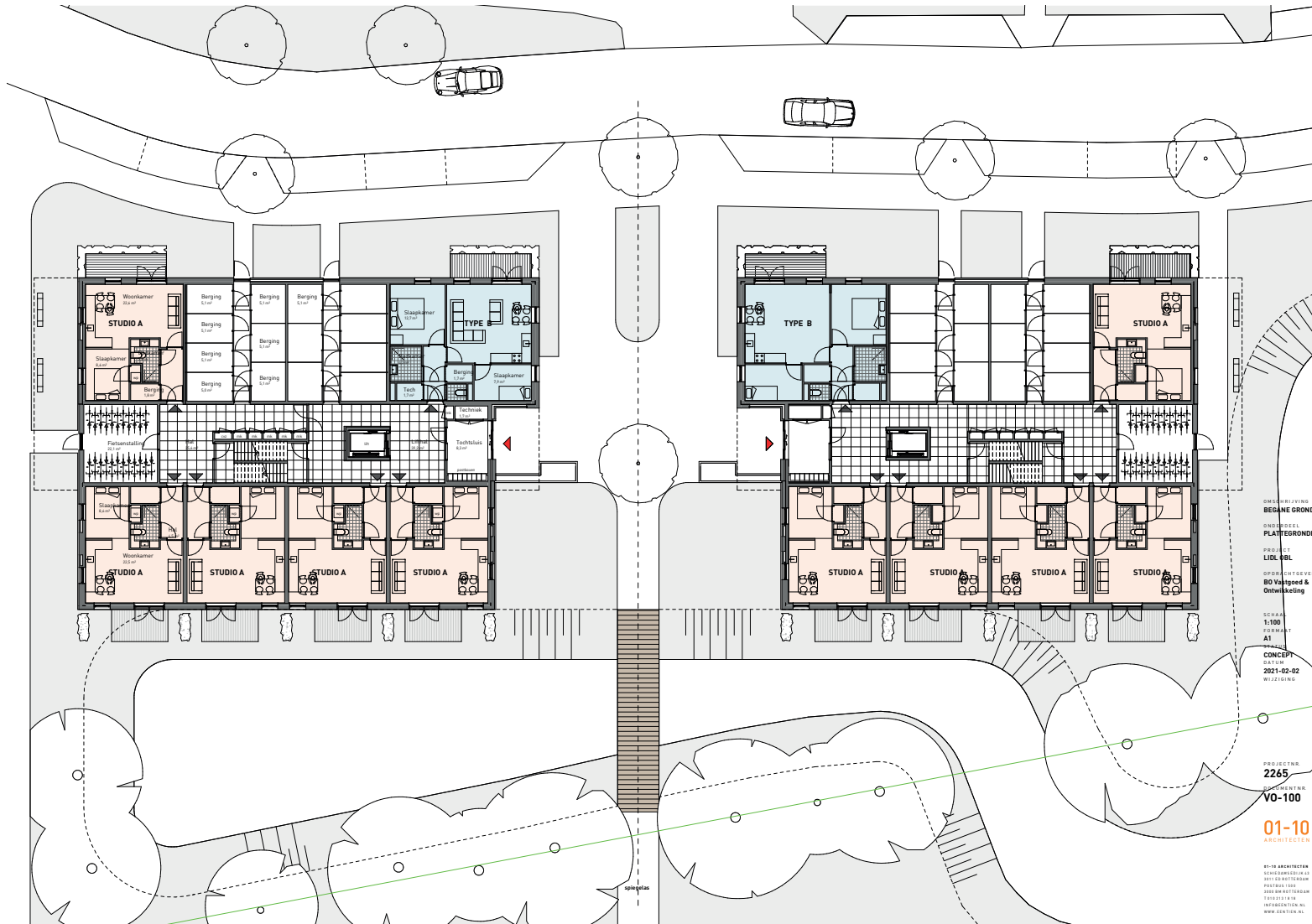
SITUATIE BESTAAND



Inrichting openbare ruimte, nader te bepalen

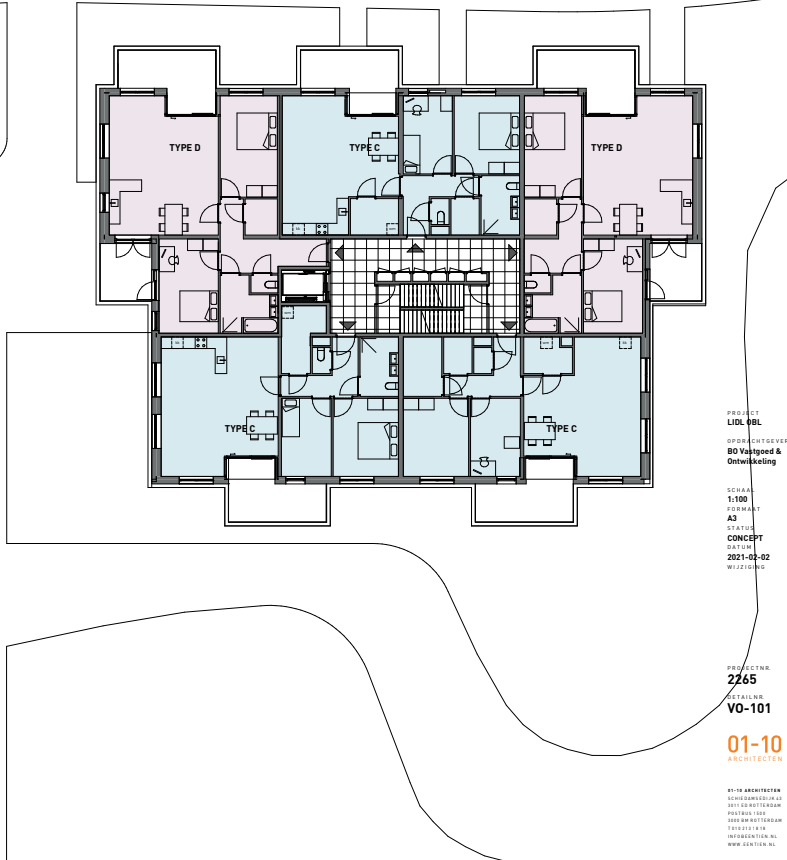
SITUATIE NIEUW

BEGANE GROND



terreininrichting
nader te bepalen

1E VERDIEPING



PROJECT
LIDL BBL
OPDRACHTGEVER
BO Volipied &
Ontwikkeling

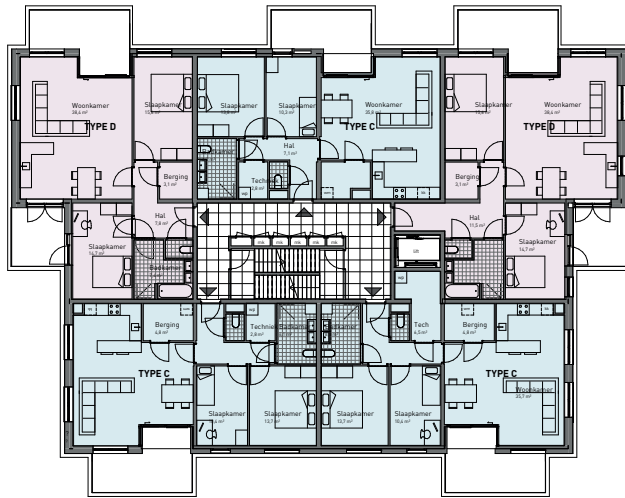
SCALA
1:100
FORMAAT
A3
STATUS
CONCEPT
DATUM
2021-01-02
WIZZIDING

PROJECTNR.
2265
KATALOGENR.
VO-101

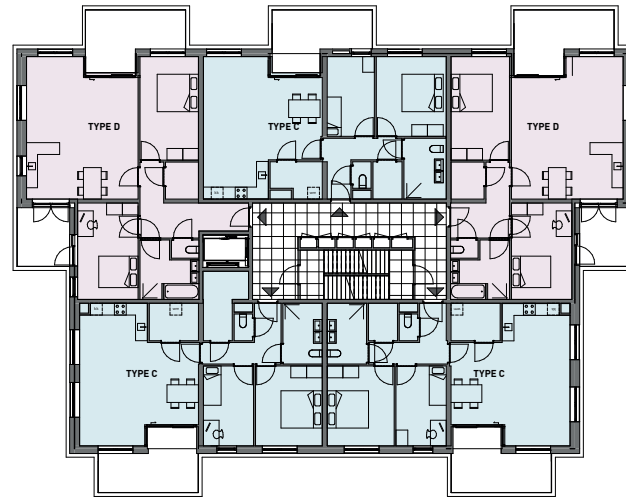
01-10
ARCHITECTEN

01-10 ARCHITECTEN
SCHIEDAMSCHEDIJK 12
3813 BT ROTTERDAM
P.O. BOX 104
3000 AA ROTTERDAM
T 010 211 1114
INFO@01-10.NL
WWW.01-10.NL

2E VERDIEPING



VO_02 tweede verdieping
1:100



OMSCHRIJVING
2e VERDIEPING
ONDERDEEL
PLATTEGRONDEN
PROJECT
LIDL OBL
OPDRACHTGEVER
BO Vastgoed &
Ontwikkeling

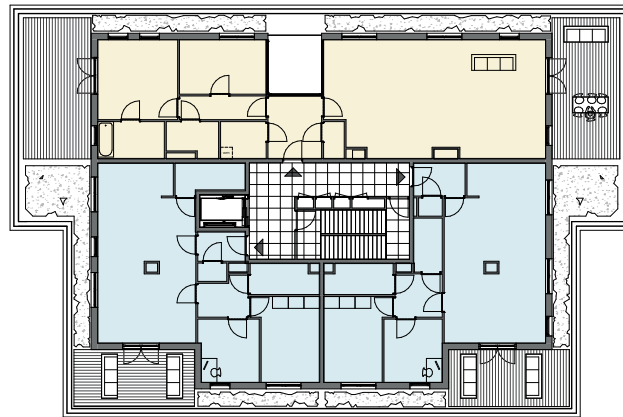
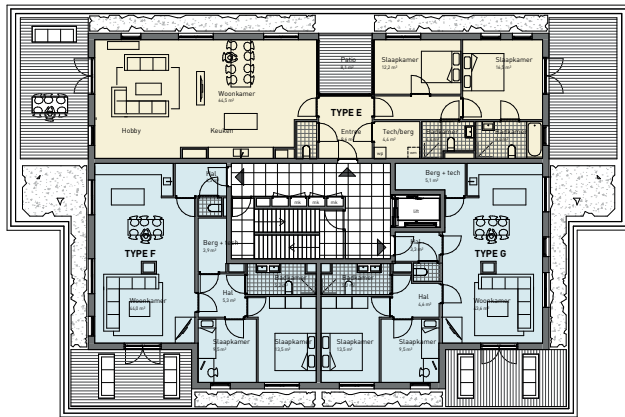
SCALAAL
1:100
FORMAAT
A3
STATUS
CONCEPT
DATUM
2021-02-02
WIJZIGING

PROJECTNR.
2265
DOCUMENTNR.
VO-102

01-10
ARCHITECTEN

8110 ARCHITECTEN
SCHRIJVENBURGSEWEG 11
3811 EG ROTTERDAM
PROVINCE OVB
020 380 4774
T 020 380 4774
INFO@01-10.NL
WWW.01-10.NL

3E VERDIEPING



VO_03 derde verdieping
1:100

OMSCHRIJVING
3e VERDIEPING
ONDERDEEL
PLATTEGRONDEN
PROJECT
LIDL OBL
OPDRACHTGEVER
**BO Vastgoed &
Ontwikkeling**

SCALA
1:100
FORMAAT
A3
STATUS
CONCEPT
DATUM
2021-02-02
WIJZIGING

PROJECTNR.
2265
DOCUMENTNR.
VO-103

01-10
ARCHITECTEN

STUDIO ARCHITECTEN
SCHRIJVENBURGSEWEG 11
3811 EG AMSTERDAM
PROF. DR. J. DE
JONGE
T. 020 617 7400
F. 020 617 7401
WWW.01-10.NL

BURGEMEESTER DE VRIES BROEKMANLAAN



PARK/WIELSINGEL



CENTRALE AS / DOORZICHT NAAR PARK



DOORZICHT VANUIT PARK



08

**PLANNING EN
VERVOLG**

Spelregels deelname klankbordgroep

Leden van het klankbord houden zich aan de volgende spelregels:

Deelname vrijwillig, niet vrijblijvend

- Het klankbord is evenwichtige mix van:
 - directe omwonenden uit omliggende straten
 - belangstellenden (mix van starters, doorstromers en senioren) voor het project.
- Ontwikkelaar en gemeente als informatieverstrekker aanwezig
- Het klankbord is klein (max. 8 personen) om slagvaardig te werken
- De leiding is in handen van een voorzitter.
- De groep kiest zelf o.b.v. de meeste stemmen een voorzitter
- Een van de leden is projectsecretaris voor de verslaglegging
- Samen zijn de leden verantwoordelijk voor het succes van het klankbord
- Kernwoorden voor de leden zijn: positief kritisch en oplossingsgericht meedenken
- Iedereen moet vrij kunnen praten en kan het ook niet met elkaar eens zijn
- Het klankbord streeft naar consensus; dit is geen doel op zich.

09 KLANKBORD- GROEP



10
**BEANTWOOR-
DING VRAGEN**



11
AFSLUITING
AVOND