

Verslag digitale informatiebijeenkomst Scheepmakershaven 1 Oud-Beijerland

Datum: 13-10-2021

Aanwezig: Circa 40 personen die digitaal aanwezig waren
Projectteam bestaande uit:
Ward Koppejan, Van Wijnen (voorzitter)
Bo Bruseker, Van Wijnen
Dico Smitsman, Van Wijnen (beheerder chat)
Jos Hermans, RoosRos Architecten
Leander Oostdijk, RoosRos Architecten
Henriette Vernes, Gemeente Hoeksche Waard
Annette van Bokkem, Gemeente Hoeksche Waard
Monique Speelman, Gemeente Hoeksche Waard

Afschrift: Dit verslag wordt gedeeld op de website van de Gemeente Hoeksche Waard en per e-mail verzonden aan aanwezigen.

Toelichting: De presentatie wordt als bijlage aan dit verslag toegevoegd. In dit verslag wordt voornamelijk stilgestaan bij de vragen die in de chatfunctie zijn gesteld.

=====

Algemeen

Ward Koppejan opent de bijeenkomst en heet allen welkom. Vanuit het projectteam zijn bovengenoemde personen aanwezig. Ward Koppejan geeft aan dat er nog een fysieke vervolgbijeenkomst zal plaatsvinden op een nader te bepalen tijdstip, uiterlijk binnen 3 maanden na deze informatiebijeenkomst (toevoeging n.a.v. vraag; maar voor uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning). Na een toelichting op de werkwijze van deze bijeenkomst geeft hij het woord aan Jos Hermans van RoosRos Architecten die een uitgebreide toelichting geeft op de het plan vanuit het verleden, wat de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn geweest en tot welk (ruimtelijk) programma dit heeft geleid. Ward Koppejan licht de planning toe waarna er een aantal vragen worden beantwoord die in de chat zijn gesteld. Alle vragen in de chat zijn gegroepeerd per thema hieronder weergegeven. Indien er meerdere dezelfde vragen zijn gesteld dan is deze één keer behandeld. Na een aantal primaire vragen beantwoord te hebben wordt de bijeenkomst afgesloten waarnaar er voor de aanwezigen nog ruimte is om vragen te stellen via de chat tot circa 20.20u.

Hieronder een overzicht van de (inhoudelijk) gestelde vragen en de beantwoording door het projectteam:

Beantwoording vragen met betrekking tot plan en planning:

1. Vraag: Wat is de precieze procedure, is daar een planning van?

Antwoord: Zie ook pagina 28 uit presentatie;

OKTOBER/NOVEMBER:

- GESPREKKEN MET OMWONENDEN
- UITWERKEN BOUWPLAN EN BENODIGDE ONDERZOEKEN UITVOEREN
- VOOROVERLEG GEMEENTE EN INSTANTIES

DECEMBER:

- AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

JANUARI T/M JULI 2022:

- RUIMTELIJKE PROCEDURE INCLUSIEF ONTWERPBESCHIKKING 6 WEKEN TER INZAGE EN ZIENSWIJZEMOGELIJKHEID

START VERKOOP:

- Q3 (SEPT) 2022

START SLOOPWERKZAAMHEDEN

- Q3 (SEPT) 2022

START BOUW

- Q1 (JANUARI, FEBRUARI, MAART) 2023

2. Vraag: We willen graag weten wat is de rol van de gemeente bij deze presentatie is en waar we zitten in de procedure?

Antwoord: De gemeente was bij de informatieavond aanwezig als toehoorder en gastspreker om vragen over de nog te doorlopen procedure te beantwoorden. Met betrekking tot de procedure, op dit moment vindt vooroverleg plaats. Een officiële aanvraag voor afwijking van het bestemmingplan is nog niet ingediend. Van Wijnen is nog bezig met doorontwikkeling van het plan.

3. Vraag: Heeft de gemeente aangegeven dat zij af willen van de winkelfunctie?

Antwoord: De gemeente heeft niet concreet aangegeven van de winkelfunctie af te willen. Echter het initiatief sluit wel aan bij het beleid van de gemeente. Om te voorkomen dat het pand leeg komt te staan en verloederd, is herontwikkeling van de locatie al in de vm gemeente Oud-Beijerland positief ontvangen. Op deze locatie in het centrum is leegstand niet gewenst.

In de uitvoeringsagenda centrum Oud-Beijerland (2017) is opgenomen dat de leegstand in het centrum van Oud-Beijerland relatief hoog ligt en sterk versnipperd is en dat de inzet op een compact centrum noodzakelijk is om het centrum naar de toekomst toe aantrekkelijk te houden. De opgave is om in het kernwinkelgebied de retail functie te versterken en in de randgebieden leegstaande panden te transformeren naar andersoortige functies (o.a. wonen). Eén van de doelstellingen in de uitvoeringsagenda is de leegstand winkelruimte terug te dringen met 50% door transformatie en compacter winkelgebied.

De ontwikkeling sluit verder aan bij de Omgevingsvisie en verordening Zuid-Holland:

In deze visie is met betrekking tot het centrum van Oud-Beijerland opgenomen dat dit centrum als enige centrum van de Hoeksche Waard behoort tot de te optimaliseren centra. Hiervoor geldt dat bij voorkeur niet wordt uitgebreid met nieuwe winkelmeters en de winkels zich primair richten op de eigen bewoners. Een belangrijke opgave ligt in het terugdringen van winkelleegstand, o.a. door transformatie naar andere functies.

4. Vraag: Wat voor schaduwslag geeft de extra hoogte van het pand in oostelijke richting? Is er een studie gemaakt van de schaduw in de zomer en de winter? Zo ja, kunnen wij deze bekijken? De schaduw is nu erg voordelig weergegeven.

Antwoord: Wij zullen dit inzichtelijk maken en komen hier op een later moment op terug.

5. Vraag: Op hoogtekaarten is Voorwinden 15.5m en de sigarenfabriek 12.7m. U geeft grotere hoogtes aan, hoe zit dat?

Antwoord: De aangegeven hoogte op de kaart van AHN is de hoogte van het aansluitende platte dak. Op deze kaart van AHN staat de hoogte van het bestaande pand aan Scheepmakershaven 1, aangegeven als 12,7m t.o.v. het aansluitend terrein (peil).

Het hoogste punt van het gebouw van Voorwinden is 16.445+peil. Het peil van de begane grondvloer ligt 600mm hoger dan het aansluitend terrein t.p.v. de Scheepmakershaven. De hoogte van het gebouw van Voorwinden is $16.445+600= 17.045+$ aansluitend terrein.

6. Vraag: Links op het plaatje van dit oostelijke gevel lijken de ramen boven 1,8 meter te beginnen. Dan is de nieuwbouw toch veel hoger dan de huidige sigarenfabriek?

Antwoord: De nieuwbouw is inderdaad hoger dan de bestaande sigarenfabriek. Onder het gebouw is een "halfverdiepte" parkeergarage en bergingenblok voorzien. Hierboven worden aan de voorzijde 4 woonlagen met kap voorzien. Dit beeld loopt naar achteren af met aan de achterzijde van het plan 3 woonlagen.

7. Vraag: De bouwmassa lijkt de hele locatie/ het hele bouwvlak van het bestemmingsplan te vullen. Volgens het huidige bestemmingsplan mag je toch maar 60% bebouwen? Waarom wordt daar vanaf geweken?

Antwoord: In het huidige bestemmingsplan kan voor woningen 60% bebouwd worden en voor andere functies 100%. Van Wijnen heeft een plan ingediend met 100% bebouwing omdat in de huidige situatie het perceel ook grotendeels bebouwd is en Van Wijnen denkt dat met het ingediende plan een goede stedenbouwkundige inpassing en een haalbaar plan gerealiseerd wordt.

8. Vraag: Maar wel balkons aan de Oostkade zijde. Waarom? Hoe zien jullie dit tov privacy Oostkade bewoners?

Antwoord: Er zijn inderdaad loggia's (in pandige balkons) gesitueerd aan de Oostkade-zijde. Privacy is een aandachtspunt waar wij rekening mee hebben gehouden en in de nadere uitwerking rekening mee zullen gaan houden.

9. Vraag: De achterbouw is zo diep dat de woningen enkelzijdig zijn, dus dat de woningen aan de westzijde met alle verblijfsruimten (alleen maar) op de tuinen van de burens uitkijken, klopt dat?

Antwoord: Dit is correct.

10. Vraag: Hoe zit het met de ontluchting van de ondergrondse garage?

Antwoord: Deze wordt natuurlijk geventileerd zonder mechanische afvoer.

11. Vraag: Aan welke zijde wordt de parkeergarage geventileerd?

Antwoord: Aan de achterzijde (zijde oostkade).

12. Vraag: Voor natuurlijke ventilatie heb je toch veel meer openingen nodig?

Antwoord: Correct, hier is in ons plan rekening mee gehouden.

13. Vraag: Wat voor functies zitten er achter de ramen aan de oostkant in de 'steeg'?

Antwoord: Het volledige gebouw zal een woonfunctie krijgen. Op de 1^{ste} woonlaag aan de "steegzijde" zijn nu geen ramen voorzien. Op de 2^{de} woonlaag zijn aan "steegzijde" de woonkamer/keuken en loggia/buitenruimte voorzien. Ditzelfde geldt voor de 3^{de} woonlaag.

14. Vraag: De achterbouw is 4 lagen hoog. in het bestemmingsplan past toch (inclusief vrijstellingsmogelijkheden) maar 3 bouwlagen?

Antwoord: Binnen het huidige bestemmingsplan is een bouwhoogte van 11 meter mogelijk. Afhankelijk van het plan en de daarbij behorende onderbouwning kan afgeweken worden van het bestemmingsplan met een planologische procedure.

15. Vraag: Hoeveel maat zit er tussen de rooilijn van de voorgestelde oostgevel en de tuin van de directe burenen?

Antwoord: De precieze maat/afstand dient nog nader te worden afgestemd.

16. Vraag: Hoe zit het met de lichtval op de percelen van de burenen?

Antwoord: Wij zullen dit met een nadere studie inzichtelijk maken.

17. Vraag: Is van Wijnen nu al eigenaar van het perceel?

Antwoord: Dit is correct.

18. Vraag: Hoe kun je een vergunning aanvragen binnen 2 maanden als we pas een live bijeenkomst krijgen binnen nu en 3 maanden?

Antwoord: Een fysieke inloopavond zal worden gepland vóór de definitieve indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

19. Vraag: Doen jullie een jaar over slopen?

Antwoord: Nee, dit zal naar verwachting enkele maanden zijn.

20. Vraag: In hoeverre staat de gemeente hierachter?

Antwoord: De gemeente staat gezien de eerdergenoemde gemeentelijke beleidsuitgangspunten positief tegen ontwikkeling van woningbouw op de locatie, maar moet nog besluiten over de definitieve invulling ervan.

21. Vraag: Ik neem aan dat de bouw in 2023 start? Met een oplevering in 2024?

Antwoord: Dit is correct.

22. Vraag: Willen jullie niet eerst in gesprek met de bewoners?

Antwoord: Wij willen de bewoners graag op de hoogte stellen van het plan en met hen in gesprek gaan. Met een aantal bewoners is er inmiddels een gesprek geweest. Uiteraard zijn wij bereid om met de diverse omwonende in gesprek te blijven. Zoals genoemd zal er ook een fysieke inloopavond gepland worden (voor indiening omgevingsvergunning).

23. Vraag: 4 meter afstand, dan kijk je vanaf de verdiepingen direct de tuin in, zeker als daar balkons en woonkamers aan gesitueerd worden. Overwogen om een galerij o.i.d te maken aan de tuinzijde (oost)?

Antwoord: Dit is overwogen maar stedenbouwkundig gezien niet wenselijk.

24. Vraag: Maar wanneer gaan ze dan vragen om onze input? Ik zie alleen maar een kant en klaar plan.

Antwoord: Dit is het eerste moment, op een later moment zal er nog een fysieke bijeenkomst plaatsvinden.

25. Vraag: Wat bedoelt u met invloed van de buurt? Deze eenzijdige mededelingen?

Antwoord: Naar aanleiding van de gesprekken met omwonenden zal bekeken worden of er nog aanpassingen aan het plan nodig zijn/mogelijk zijn passend binnen het huidige plan.

26. Vraag: Er wordt toch ook over de erfgrens heen gebouwd in bakboord. Mag dat zo maar?

Antwoord: Dit is niet het geval.

27. Vraag: Kan er in het plan niet meer groen worden verwerkt, binnentuin? Terrasvorm in lagen, geeft meer lucht en groen?

Antwoord: In de verdere uitwerking zijn 'groen' en 'lucht' belangrijke onderdelen die wij zullen meenemen in de verdere uitwerking binnen dit ontwerp. Er worden echter geen binnentuinen en of terrassen in lagen aangelegd.

28. Vraag: Hoe zit het met het riool is dat wel berekend op zoveel appartementen extra erbij?

Antwoord: Hier wordt rekening mee gehouden in de uitwerking. Deze uitwerking moet voldoen aan de aansluitverordening riolering van de gemeente.

29. Vraag: Wat wordt de doelgroep: sociaal, middensegment, hoge segment? Eerder is door de gemeente aangegeven dat er vooral ook voor jongeren woningen nodig zijn. En zijn er ouderen woningen met/zonder zorg in opgenomen?

Antwoord: Conform beleid van de gemeente zal er gebouwd worden in de volgende prijssegmenten 20% goedkoop, 40% middelduur en 40% duur. Alle woningen zijn bestemd voor de verkoop. De woningen zijn niet specifiek bestemd voor ouderen met een zorgbehoefte. De woningen, behoudens de studio's, zullen in principe voldoen aan woonkeur en daarmee geschikt voor een brede doelgroep.

30. Vraag: Voor welke doelgroep of groepen wordt er gebouwd, met oogpunt op visie en missie van gemeente Hoeksche Waard.

Antwoord: Zie antwoord voorgaande vraag.

Beantwoording vragen met betrekking tot parkeren, verkeer en milieu:

31. Vraag: Hoe wordt voorkomen dat Bakboord en Stuurboord overbelast worden door auto's zoekend naar parkeerplaats. Van zowel bewoners Scheepmakershaven 1 als bezoek daarvan?

Antwoord: Dit is voor ons ook een aandachtspunt en nemen wij mee in de verdere uitwerking. De 20 parkeerplekken onder het gebouw zullen worden verkocht en dus worden toegewezen aan een appartement.

32. Vraag: Is er rekening gehouden met de immobiele en mobiele grond verontreiniging daar? dit zijn destijds niet gereinigd?

Antwoord: Ja, hier is rekening mee gehouden.

33. Vraag: kunnen jullie het parkeren nog toelichten?

Antwoord: De parkeerplaatsen zijn berekend volgens de CROW-normering waarbij het aantal benodigde parkeerplaatsen gedeeltelijk gecompenseerd wordt in verband met vervallen detailhandel op de locatie. Er worden 20 parkeerplaatsen onder het gebouw gerealiseerd. Het overige parkeren vindt plaats in openbaar gebied zoals nu ook het geval is bij de huidige functie als detailhandel.

34. Vraag: Hoe zit het met de verkeersveiligheid, gericht op de in en uitrit ankerplaats? Voornamelijk bij uitrijden? Er wonen veel kinderen in de wijk.

Antwoord: Dit is voor ons ook een groot aandachtspunt en nemen wij mee in de verdere uitwerking.

Beantwoording vragen door gemeente met betrekking tot de procedure:

35. Vraag: Waarom gaat de gemeente nu al akkoord met afwijking bestemmingsplan?

Antwoord: De gemeente is nog niet akkoord gegaan met de afwijking van het bestemmingsplan. Besluitvorming volgt pas na het doorlopen van de planologische procedure.

36. Vraag: Welke randvoorwaarden heeft de gemeente meegegeven aan Van Wijnen? En wanneer zijn deze randvoorwaarden vastgesteld door wie? Raad B&W?

Antwoord: De gemeente geeft aan iedere ontwikkelaar die een plan wil maken voor een locatie de randvoorwaarden die de gemeente hanteert mee. Dit betreft bijvoorbeeld uitgangspunten mbt duurzaamheid, geschikt wonen, aansluiting bij de Omgevingsvisie Hoeksche Waard, verordeningen mbt riolering en inrichting openbaar gebied etc. Deze worden door de ontwikkelaar verwerkt in een plan en ter beoordeling voorgelegd aan de gemeente.

37. Vraag: Aan welk beleid/ aspecten gaat de gemeente de voorstellen van Van Wijnen toetsen? Wat is dan nog de waarde van de huidige 'maatstaven' (bestemmingsplan)?

Antwoord: De gemeente toetst plannen in eerste instantie aan het geldende bestemmingsplan. Als het plan hier niet aan voldoet dan wordt het plan getoetst aan goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt rekening gehouden met diverse beleidsvelden zoals stedenbouw, verkeer, milieu, wonen etc.

38. Vraag: Op eerdere initiatiefplannen heeft de gemeente negatief geadviseerd toen de achterbouw hoger dan 3 lagen zou worden. Waarom zou de gemeente nu een andere mening hebben dan in 2019?

Antwoord: Deze informatieavond betreft de plannen van Van Wijnen voor de locatie. Ingaan op de beoordeling van eerdere plannen is niet relevant.

39. Vraag: Hoeksche Waard geeft zelf aan het landelijk karakter aan te houden. van HOOG Bedrijfsmatig naar nog hoger wonen past daar toch niet in?

Antwoord: In de Omgevingsvisie is de ambitie opgenomen om initiatieven te stimuleren die een bijdrage leveren aan de vitaliteit van de kernen en een verbetering opleveren voor de ruimtelijke kwaliteit. De beoogde ontwikkeling ligt in het deelgebied 'Dorpse trots'. Binnen dit deelgebied is een van de pijlers dat een inbreiding en herontwikkeling binnen het dorp wordt benut. De beoogde ontwikkeling met woningen past bij de gedachte van de omgevingsvisie. De formele beoordeling van het plan zelf moet nog plaatsvinden.

40. Vraag: Dus de gemeente heeft nog niet de stedenbouwkundige randvoorwaarden getoetst

Antwoord: Het plan is voor een stedenbouwkundige toetsing aan de gemeente voorgelegd en is in de basis positief ontvangen, waarbij aangegeven is dat er een aantal aandachtspunten door Van Wijnen nog verder moet worden uitgewerkt.

41. Vraag: U heeft toch eerder al een aanpassing aan het bestemmingsplan gedaan om in beperkte mate wonen (in de sigarenfabriek) mogelijk te maken? Is te vinden op Ruimtelijkeplannen.nl

Antwoord: Dit is door de vorige eigenaar aangevraagd. De appartementen zijn niet gerealiseerd.

42. Vraag: U geeft aan dat het de intentie is om een ruimtelijke onderbouwing procedure te volgen (gegevens op te stellen door ontwikkelaar). Dat betekent dat zienswijzen in de reguliere bestemmingsplan procedure binnen 6 weken na het publiceren van het voorgenomen besluit moeten worden ingediend. En dat bezwaarprocedures op de daarop volgende besluiten via de rechtbank lopen. Op welke manier geeft u inzicht in welke stappen op welk moment aan de orde zijn en hoe neemt u alle belanghebbenden op een zorgvuldige manier mee, ook hen die niet bekend zijn met dit soort procedures?

Antwoord: Welke procedure gevolgd wordt is afhankelijk van het ingediende plan. Dit kan een verzoek zijn om een bestemmingsplan te wijzigen of een uitgewerkte aanvraag omgevingsvergunning. Bij beide procedures is het mogelijk om een zienswijze en beroepschrift in te dienen. Als de stukken ter inzage liggen dan maakt de gemeente dit bekend in het Kompas en het gemeenteblad. Algemene Informatie over het project vindt u ook terug op de gemeentepagina.

Beantwoording vragen met betrekking tot overige relevante vragen/opmerkingen:

43. Vraag: Graag voldoende aandacht vanuit de gemeente voor de veiligheid. Het is al niet veilig bij het voorwinden gebouw, dus wordt er met extra verkeer niet beter op.

Antwoord: Dit is voor ons ook een aandachtspunt en nemen wij mee in de verdere uitwerking.

44. Vraag: Het volume lijkt op deze plek te groot? Lijkt enorm onder spanning te staan met de omliggende bebouwing. Voelt als een plan die haalbaar gemaakt moet worden door het te maken volume. Gemeente graag aandacht voor het welzijn van uw bewoners houden. in leefomgeving in veiligheid en in overlast veroorzaakt door hoogte stank en verkeersdruk. Graag een reactie hoe dit wordt beheerst. Gemeente HW: Parkeren, verontreinigde grond, bestemmingsplan, bouwhoogte, privacy omwoners, beperking van licht, zicht en lucht. Verkeersveiligheid; vanuit de uitrit achter voorwinden met de doorsteek naar bakboordzijde moet gebruikt worden om de garage te bereiken, rare verkeersbeweging. Natuurlijk geventileerde garage betekend roosters in de gevel. Die zijn nu zichtbaar aan de zijde van de naastgelegen woningen. Confrontatie? In bestemmingsplan staat 11 meter (3 lagen) op tekening al 12m ingetekend. De nok inmiddels al op 16 mtr. Dit is toch niet zo maar aan te passen in het bestemmingsplan zonder functionele noodzaak? (lees... niet op slechts commerciële gronden). Blijf trouw aan de afspraken die de gemeente met haar burgers maakt.

Antwoord: Bovengenoemde punten dienen door Van Wijnen uitgewerkt te worden in een integraal plan dat vervolgens ter beoordeling aan de gemeente wordt voorgelegd.

45. Vraag/opmerking: Het komt over dat Van Wijnen 'door de buurt' trekt om omwonenden 1-op-1 mensen' over te halen'?

Antwoord: Dit is een onjuist beeld. Van Wijnen heeft het initiatief genomen om met diverse direct belanghebbende 1 op 1 in gesprek te gaan en te informeren over de plannen. De informatiebijeenkomst is om een breder publiek, met wellicht andere belangen, te informeren. Tevens is Van Wijnen uitgenodigd door een groep bewoners om de plannen te komen toelichten. Dit heeft als zodanig plaats gehad.

=====EINDE=====