



Kort verslag informatiebijeenkomst 28 april 2022 in Schippershuis over woningbouw aan de Havenstraat.

Aanwezig:

Namens de Elisabeth Stichting Anno 1455:

Bestuursleden:

- Harry Rietveld, voorzitter
- Netty van Triest, secretaris
- Ben Noorlander
- Johan Kijzerwaard, penningmeester

Projectleider

- Martin Luten

Namens de Stichting Droomhuis Hoeksche Waard:

Bestuurslid:

- Ina v.d. Werf, voorzitter

Ouders:

- Ida de Klerk.
- Dick Holster
- Co Koren

Namens Architectenbureau Marge,

- Louis Aussen
- Frits Kuilman.

11 Buurtbewoners

Het doel van de bijeenkomst is de toekomstige burens van de te bouwen appartementen voor senioren en voor jongeren met een beperking te informeren over de stand van zaken van het project.

- **Opening:** Netty van Triest heet iedereen van harte welkom en geeft aan wat de agenda is. De vertegenwoordiger van de gemeente Hoeksche Waard kan helaas niet aanwezig zijn. Hierna stellen alle aanwezigen zich voor.

- **Stand van zaken onderzoeken:** Martin Luten vertelt iets over de werkzaamheden tot nu toe. Er lopen nu onderzoeken naar beschermde diersoorten. De onderzoeken naar de uilen zijn geweest. Ook 's nachts is onderzoek gedaan. De onderzoekers hebben geen uilen gevonden. Wel veel huismussen, maar er zijn nog geen nesten gevonden. Volgende week wordt hier verder onderzoek naar gedaan.

Er zijn vleermuizen in de buurt gezien, maar ook nog geen nesten gevonden. Dit is het langst lopende onderzoek. Er zijn op diverse plaatsen alternatieve vleermuiskasten opgehangen. In mei gaan de onderzoekers kijken naar de paarverblijven en in september naar de broedverblijven.

Volgende maand gaat het onderzoek naar de gierzwaluwen van start. Vraag: Doen jullie onderzoek naar kieviten? Nee, maar we houden wel rekening met het broedseizoen.

Het archeologisch onderzoek. Een eerste onderzoek heeft nog niets opgeleverd omdat er veel beton in de grond zit. Dit wordt verder onderzocht bij het bouwrijp maken van de bodem.

Stikstofproductie: Onderzocht is wat de gevolgen zijn van de stikstofproductie van de nieuwbouw voor Natura 2000-gebieden. Er is een berekening gemaakt waarmee is aangetoond dat dit project geen invloed heeft op deze natuurgebieden.
- **Architectenkeuze:** Ben Noorlander licht de architectenkeuze toe. Drie architectenbureaus werden uitgenodigd om een ontwerp te maken. Een van de drie veel meteen af. Twee architectenbureaus hadden verschillende kwaliteiten in het plan. Uiteindelijk is gekozen voor Marge Architecten, omdat dit bureau het best aan het programma voldeed.
- **De architect stelt zich voor:** Louis Aussen geeft een introductie van het architectenbureau Marge. Men heeft ervaring met woningbouw. Louis is ook initiatiefnemer van TOV, woonproject voor jongeren met een verstandelijke beperking in Delft. Daar woont nu ook zijn zoon.
- **Het ontwerp:** Louis beschrijft de locatie als lastig. Het is klein, compact en divers. In de directe omgeving veel kleine en ook wel grotere gebouwen en dakvormen. Veel woningen met de kop naar de straat. Hij beschrijft de randen van de locatie na sloop: open aan de oost- en zuidzijde, woningen aan de westkant en schuren en schuttingen aan de noordkant.

Er moet een flink programma op de begane grond: Het hele programma van Droomhuis t.w. 10 1-kamer woningen, gemeenschappelijke ruimtes, parkeren, bergingen, een tuin. T.b.v. de Elisabeth Stichting 18 seniorenwoningen van ca. 70 m². Uiteraard ook met parkeervoorzieningen en bergingen. De uitdaging is om dit programma goed in te passen op de locatie van 2000m². De architect laat de uitkomsten zien van een bouwkundige volume studie en de voorlopige positionering van het gebouw. De architectuur van de gevels en de binnenzijde is nog niet gedetailleerd uitgewerkt.

Na lang puzzelen is Marge op twee blokken gekomen, met daartussen een tuin en een woonkamer voor Droomhuis. Het parkeren ligt op het terrein aan de oostelijke rand. Op de begane grond wordt het programma van Droomhuis gerealiseerd.

Daarboven komen twee woonlagen met ieder negen woningen. De blokken bestaan dus uit twee lagen met een kap. De derde woonlaag zit in de kap.

Vraag over de hoogte. De nokhoogte (hoogste punt van het dak) ligt op ongeveer 10 meter.

De woningen aan de Havenstraat liggen 1,5 meter terug van de rooilijn. De woningen van de jongeren liggen daardoor niet direct aan de straat. Deze voorstrook zal groen worden ingericht. De architect laat impressies zien van kappen met dakkapellen, balkons, woningen die door materiaalgebruik optisch lager liggen. De parkeerplaatsen worden voorzien van grastegels, rastervormige betonblokken waar het gras doorheen kan groeien.

Vraag of de gemeente geen eisen heeft gesteld aan de goothoogte en wat het referentiekader is geweest voor deze woningen.

Alle woningen rondom de locatie zijn kleiner van schaal. Zijn deze plannen voorgelegd aan een welstandscommissie? Antwoord: de gemeente schrijft geen goothoogte voor en er zijn geen stedenbouwkundige eisen meegegeven. De plannen zijn niet voorgelegd aan de welstandscommissie.

Vraag hoe het kan dat de gemeente bij zijn woning wel een goothoogte voorschrijft.

Antwoord: Voor bestaande woningen ligt de bestemming vast. Voor deze locatie zal het bestemmingsplan moeten worden gewijzigd. Er is een nota ruimtelijke kwaliteit inclusief beeldkwaliteit van de gemeente Hoeksche Waard. De nota schrijft geen goothoogten voor.

Opmerking bewoner: in de nota staat ook dat je rekening moet houden met de belendingen in de omgeving.

Reactie Elisabeth Stichting: we hebben zo veel mogelijk rekening gehouden met de omgeving. Door het blok aan de kant van de Havenstraat 1,50 meter naar achteren te plaatsen krijgen zowel de huidige als de nieuwe bewoners straks meer privacy.

Aan de zijde van de Koninginneweg is de afstand tot de bestaande bebouwing circa 12 m. Aan de noordzijde is, grenzend aan de bestaande tuin een laag bergingsblok voorzien zodat daar wel zoninval plaatsvindt. Zodoende hebben we zoveel mogelijk rekening gehouden met omwonenden en de opmerkingen uit de vorige bijeenkomst.

Er wordt een opmerking geplaatst over het feit, dat de bewoners van de 2^e verdieping kijken op de zijtuinen van de overburen en dat de balkons aan de straatkant oversteken en dus wel tot aan rooilijn lopen en zodoende kunnen de bewoners bij de overburen naar binnen kijken. De balkons zijn nog niet uitgewerkt. Sprekend over de bouwmassa's wordt aangegeven dat de architectonische invulling nog gaat gebeuren. Er is een voorkeur voor de 'speelse' variant, met kappen dwars op de Havenstraat. Louis doet een beroep op de fantasie van de aanwezigen want bij deze volumestudie is de architectuur van de gevel niet uitgewerkt.

Elisabeth Stichting en Stichting Droomhuis geven aan wat het programma van eisen is, omdat het aantal woningen het aantal bouwlagen bepaalt. Harry Rietveld: de ESB

bouwt 10 woningen voor Droomhuis met bijbehorende ruimtes. Daarnaast hebben we nog twee lagen nodig voor de 18 ouderenwoningen. Minder kan niet. Dan is er geen plan, want met een lager volume woningen is het plan financieel niet haalbaar.

Enkele omwonenden reageren kritisch op de presentatie en op de bouwhoogte. Zij geven aan dat de financiële haalbaarheid niet het probleem van de omwonenden is. We wonen in het oude centrum. Dat is twee lagen met een lage kap. De omwonenden van de westelijke zijde reageren kritisch op de nokhoogte.

Harry Rietveld vertelt: ik woonde hier 50 jaar geleden. Vroeger stonden hier hogere gebouwen. Een bewoner stelt dat dat inderdaad zo was, maar niet over de gehele lengte van de straat.

Een bewoner geeft aan, dat er rekening moet worden gehouden met wat de omwonenden willen. Een bewoner maakt zich zorgen over de parkeerplaatsen en de stank van parkerende auto's. Het plan behelst 20/21 parkeerplaatsen.

Een bewoner geeft aan dat hij het een prima plan vindt. Er wordt goed rekening gehouden met de buurt en hij zal blij zijn als het plan gerealiseerd wordt en alles er weer netjes uitziet.

Een bewoner is blij met de afstand van de bebouwing tot haar huis. Ook zij maakt zich wel zorgen over de verkeersbewegingen bij de parkeerstrook.

Vervolgens gaat het over het bestemmingsplan. Dat moet worden gewijzigd voor het stuk grond waarop de Elisabeth Stichting wil gaan bouwen. Het beleid van de gemeente is, dat de Elisabeth Stichting met de omwonenden in gesprek gaat en een plan maakt. De gemeente start vervolgens de procedure om het bestemmingsplan aan te passen.

De bestemmingsplanprocedure kan toegelicht worden door de gemeente, voor de volgende bijeenkomst vraagt de ESB de gemeentelijke projectleider voor een toelichting.

- **Veiligheid:** In februari heeft het flink gestormd. Naar aanleiding van die storm heeft de ESB rondom een deel van de locatie een hek geplaatst. De ESB mag nog niet slopen vanwege het lopende faunaonderzoek. Een aantal aanwezigen geeft aan dat loshangende pannen gevaarlijk zijn. Aan de achterkant van de loods zal de ESB om die reden enkele pannen verwijderen. Maar de ESB moet wel rekening houden met de gierzwaluwen. De wet Natuurbescherming is leidend. Martin Luten gaat in overleg met de ecologen welke pannen verwijderd kunnen worden.
- **Samenwerking Elisabeth Stichting/Stichting Droomhuis Hoeksche Waard.** Ina van der Werf vertelt het verhaal van Droomhuis. Stichting Droomhuis was op zoek naar een locatie en kwam bij de gemeente terecht. Ook de Elisabethstichting was op zoek naar een locatie, had contact hierover met de gemeente en is via de gemeente aan de Stichting Droomhuis gekoppeld. Beide partijen zien een meerwaarde in deze combinatie. Stichting Droomhuis onderneemt veel activiteiten om het initiatief bekendheid te geven. Dat heeft veel aandacht en sponsorbijdragen opgeleverd. Er is een zorgplan gemaakt samen met de stichting Cavent, welbekend in de Hoeksche Waard. Het

zorgplan is haalbaar met 10 jongeren. De Elisabeth Stichting en de Stichting Droomhuis hebben de samenwerking met elkaar in een intentieovereenkomst vastgelegd. Ina spreekt de hoop uit, dat alle partijen er met elkaar uitkomen.

- **Visie van de Gemeente Hoeksche Waard:** Alex Lagerwaard van de gemeente is door privéomstandigheden helaas verhinderd voor deze avond. Hij heeft wel de basishouding doorgegeven: “De gemeente Hoeksche Waard is enthousiast over de doelstelling van de planvorming en het algemene programma wat beoogd is op deze locatie. De rol van de gemeente Hoeksche Waard is met name toetsend en faciliterend. Zij kijken uit naar de aankomende planontwikkeling.”.
- **(Voorlopige) planning ESB voor project –**

Voorlopig Ontwerp	juli 2022
Definitief Ontwerp/aanvraag omgevingsvergunning	oktober 2022
Vergunningtraject: bestemmingsplan en omgevingsvergunning	oktober- maart 2023
Prijsvorming	maart 2023
Sloop en sanering	maart/ mei 2023
Start bouw	juni 2023

Als het plan te duur is kan het geen doorgang vinden. Vanuit de Elisabeth Stichting wordt benadrukt, dat de risico's in kaart worden gebracht en dat deze constant worden geanalyseerd. Het overleg met omwonenden is bedoeld om in overleg te gaan over hoe dit plan kan worden verbeterd. De hoogte van twee lagen en een bewoonde kaplaag is vanwege het PvE een gegeven.

Louis geeft aan, dat voor de architect de hamvraag is een zo goed mogelijk ontwerp te maken voor deze locatie gezien het programma van 10 woningen en 18 seniorenwoningen. Dat wil hij graag met alle betrokkenen, ook omwonenden uitzoeken. Hij wil graag nadenken het plan zo goed mogelijk op zijn plek komt met een zo aantrekkelijk mogelijke verschijningsvorm, ook voor omwonenden. Een bewoner geeft aan achter het initiatief te staan om woningen te realiseren op deze plek voor de aangegeven doelgroepen. Zij heeft wel kritiek op een aantal aspecten van het plan zoals eerder aangegeven.

- **Sluiting:** Met dank aan allen voor aanwezigheid en inbreng sluit Netty van Triest de bijeenkomst af. We nemen alle opmerkingen weer mee en komen t.z.t terug met een verdere uitwerking van het plan.