



Verslag bewonersavond donderdag 17 augustus, 20.00 -21.30 uur, café 't Tonnetje

1. Welkom omwonenden en wethouder de heer R.S. Heij

De secretaris van de Elisabethstichting (EBS), Netty van Triest, heet als gespreksleider iedereen welkom ook namens stichting Droomhuis. In het bijzonder een welkom voor wethouder Heij van de gemeente Hoeksche Waard (HW) en enkele medewerkers van de gemeente. In zijn welkomstwoord verwelkomt de wethouder de omwonenden en spreekt hij zijn waardering uit voor het initiatief van het bouwplan dat bedoeld is voor ouderen en verstandelijk kwetsbare jongeren. In de gemeente HW is een grote vraag naar deze woningen en daarom is het fijn als er nieuwe initiatieven zijn. Tegelijkertijd moet een project passend zijn in de omgeving en daarom vindt hij een goede communicatie met de buurt belangrijk zoals vanavond waarop het voorlopig ontwerp aan de omwonenden wordt gepresenteerd. Van Triest geeft aan dat de getoonde presentatie na afloop wordt gemaild aan de bewoners.

2. Terugblik

Martin Luten, de projectleider van het bouwproject geeft een toelichting op de acties het afgelopen jaar. De stichting heeft de verplichte onderzoeken uitgevoerd die nodig zijn om uiteindelijk de omgevingsvergunning te kunnen aanvragen. Deze vergunning is vereist voor de bouw van een project. De volgende onderzoeken zijn uitgevoerd:

- Ecologisch onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde diersoorten;
- Archeologisch onderzoek;
- Geluidsberekeningen;
- Stikstofonderzoek;
- Asbestonderzoek in de bestaande gebouwen;
- Onderzoek naar grondvervuiling;
- Het parkeeronderzoek; dit is nog gaande.

Toelichting ecologisch onderzoek

In de grote (zwarte) loods zijn geen beschermde diersoorten of actuele nestresten aangetroffen, deze is inmiddels gesloopt. Voor de rest van het terrein dient gesloopt of gebouwd te worden met aanvullende voorwaarden (buiten het broedseizoen), omdat er vijf resten van gierzwaluwnesten zijn gevonden en één huismussennest buiten het terrein van de Elisabethstichting. Vanwege de wettelijke voorwaarden zijn, voorafgaand aan de sloop van de garage en de bouw van het woonproject, tijdelijke nestkasten opgehangen. Voor deze nestkasten, bedoeld voor huismussen en gierzwaluwen, hebben omwonenden hun gevel beschikbaar gesteld.



Toelichting sloop garage, plaatsing hekken

Om de aanwezige gebouwen te kunnen slopen en straks te kunnen bouwen is ook de grond verder onderzocht op vervuiling en de mogelijke aanwezigheid van hoogwaardige archeologische vondsten. Voorts zijn de gebouwen geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbest. De uitkomsten van het bodemonderzoek laat enige vervuiling zien, deze grond wordt gesaneerd. Er worden geen hoogwaardige archeologische resten verwacht.

Geluid en stikstof

De uitkomsten van de onderzoeken laten geen grote belasting zien.

Parkeeronderzoek

Het bouwproject zal moeten voldoen aan het vigerend (geldend) parkeerbeleid en de parkeernormering van de gemeente. Het onderzoek is nog niet afgerond.

Vragen van bewoners:

- *Vraag: Ik heb niemand gezien. Kunnen we beter op de hoogte worden gehouden van activiteiten op de locatie? Nu is het vaak onduidelijk wat er gebeurt.*

Antwoord: De EBS zegt toe meer te communiceren over activiteiten op de locatie door omwonenden mails te sturen.

- *Hoeveel parkeerplekken zijn bedoeld voor de appartementen?*

Antwoord projectleider: Naast de eisen van het parkeerbeleid heeft de initiatiefnemer een parkeeronderzoek uit laten voeren. De uiteindelijke hoeveelheid moet nog beoordeeld worden door de gemeente.

- *Kijken ze dan ook naar de aantal plekken dat verdwijnt op het grasveldje? Er staan daar nu een auto of 10.*

Antwoord projectleider: De parkeerbelasting/-normering van de gehele buurt wordt meegenomen in het onderzoek. De EBS is alleen verantwoordelijk voor het realiseren van de parkeerplaatsen voor de eigen bewoners, hun bezoekers en verzorgers

- *Zullen de verzorgers ook parkeren in de straat?* Antwoord projectleider: Niet per se, binnen een straal van 150 meter moet er een plek te vinden zijn. Er kan dus ook gebruikt gemaakt worden van het grote parkeerterrein.

- *Hoe kan je een plan presenteren terwijl het onderzoek nog loopt?* Antwoord projectleider: We hopen dat het aantal ingetekende parkeerplaatsen in het VO voldoende tegemoetkomt aan het parkeerbeleid van de gemeente.

- *Ik heb een pand gekocht waarin appartementen komen. Daardoor zie ik problemen komen met de hoeveelheid auto's.* Antwoord projectleider gemeente HW: Net als bij dit bouwproject dient een nieuwbouwplan te voldoen aan de eisen. De gemeente zal te zijner tijd het nieuwe bouwplan beoordelen.

- *De bestaande parkeerplaatsen mogen niet opgenomen worden in het plan. Die zijn van ons....* Antwoord projectleider: Voor het bouwproject met nieuwe appartementen dienen



parkeerplaatsen op het eigen terrein of in de directe nabijheid te worden gemaakt. Deze staan los van de huidige parkeerplaatsen aan de straat.

3. Presentatie voorlopig ontwerp

Ben Noorlander, bestuurslid Elisabethstichting, geeft een toelichting op het voorlopig ontwerp. Hij licht ook toe hoe eerdere opmerkingen van omwonenden zijn verwerkt.

- De balkons zijn inpandig gemaakt met oog op de privacy en inkiijk.
- De goothoogte is verlaagd.
- Het dakvlak wijkt terug vanaf de gootlijn zodat er meer licht in de straat komt.
- Het hoge dakvlak onttrekt zich aan het zicht vanaf de grond. Het is alleen bij de kopgevels zichtbaar
- In de materialisering en kleuren wordt aangesloten op de buurt.
- Voorts geeft hij een toelichting op de nieuwe stedenbouwkundige eisen van de gemeente en de eisen van de welstandscommissie. Belangrijk in deze stedenbouwkundige eisen is de voorwaarden dat het bouwproject in twee 'schuurvolumes' met een mansardedak moeten worden getekend. En dat de voorgevel van het gebouw aan de Havenstraat op de rooilijn moet staan.

4. Vragen bewoners over het ontwerp

- *Klopt het dat de galerij aan beide kanten aan de binnenzijde van het gebouw is?*

Antwoord: Ja, dat klopt.

- *Wat is de goothoogte?*

Antwoord: Deze is overeenkomstig met de goothoogte van de andere woningen in de buurt.

- *En de totale hoogte van het gebouw, de nok?*

Antwoord: De nokhoogte is 11.5 m. Door de stedenbouwkundige voorwaarden van de gemeente dient een mansardedak te worden gemaakt. De architect licht toe dat deze nokhoogte vanuit de straat niet wordt ervaren (je ziet de hoogte tot 9 meter).

Deze informatie leidt tot veel reacties onder een aantal omwonenden. Zij geven aan zeer tegen de bouwhoogte van het pand gekant te zijn.

Een bewoner citeert een passage die zij baseert op een notitie van de gemeente HW. Zij verwijst onder andere naar de hierin beschreven noodzakelijke afstand/breedte op straat die minimaal 17,5 m moeten zijn bij deze nokhoogte. De bewoonster stelt dat deze nieuwbouw moet passen in overeenstemming met de omgeving. Waarom houdt de gemeente zich niet aan haar eigen beleid? Het argument voor deze hoogte is steeds dat een minimumaantal woningen nodig is om het project haalbaar te maken. Waarom legt de gemeente geen geld bij om maximaal twee bouwlagen mogelijk te maken?

Antwoord projectleider gemeente: De projectleider kan het betreffende citaat niet meteen thuisbrengen en geeft aan dat het niet relevant is gezien de specifieke eisen voor deze locatie. Hij geeft wel aan dat het betrekking heeft op een ander plan. Hij licht toe hoe de



stedenbouwkundige randvoorwaarden voor dit plan tot stand gekomen zijn. Een stedenbouwkundig adviesbureau is ingeschakeld om de randvoorwaarden die noodzakelijk zijn voor deze locatie in beeld te brengen. Het stedenbouwkundig onderzoek geeft aan onder welke voorwaarden er 3 lagen gebouwd zouden kunnen worden op deze specifieke locatie. Het huidige ontwerp past ook in het beleid volgens de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Hoeksche Waard 2020. Voorts is het voorlopig ontwerp door de welstandscommissie getoetst en beoordeeld. De initiatiefnemer heeft de juiste procedure doorlopen.

Bewoners geven aan het zeer oneens te zijn met de nokhoogte. De gespreksleider stelt voor dat de bewoners na afloop dit standpunt mailen en dat dit toegevoegd wordt aan het verslag van deze avond. De gespreksleider stelt voor de presentatie te hervatten en ruimte te geven voor andere vragen over het VO.

Een aantal bewoners geeft aan dat zij het een mooi plan vindt en hoopt dat het zo snel mogelijk wordt gebouwd. Zij zijn van mening dat de buurt er door het bouwplan flink op vooruit gaat.

- Vraag: Waarom is er schaduw getekend? Op deze manier? Is dat expres? Het is de schaduw van de overliggende gebouwen.

Antwoord: De EBS zal zonnediagrammen maken om zodoende duidelijk te maken hoe de schaduw valt in de straat. Deze worden toegestuurd als bijlage bij het verslag.

- Vraag: Bij de start van het project is op de locatie aan een bewoner toegezegd dat het bouwproject maximaal twee bouwlagen zou worden. Dat heeft u (voorzitter EBS) ons beloofd.

Antwoord: De voorzitter geeft aan deze belofte niet te hebben gedaan. Hij heeft in het begin nooit over een maximale hoogte gesproken. Wel is gesproken over drie lagen: namelijk twee bouwlagen en een kap.

- Bewoner geeft aan nog niet zo lang geleden verhuisd te zijn naar Numansdorp. Hij herkent echt een dorpsgevoel hier. Met het hoge gebouw zal het dorpsgevoel helemaal weg zijn. Bovendien is het de vraag of dit ontwerp niet een precedent schept voor andere bouwers: krijgen we straks allemaal zulke hoge gebouwen in Numansdorp? Waarom overweegt men niet om naar 2 lagen te gaan?

Antwoord voorzitter EBS: Omdat de beide stichtingen een groot deel sociale huur woningen willen bouwen, zal het financieel niet haalbaar zijn om het project met woningen te verminderen. Het is nu al bijzonder moeilijk om dit project haalbaar te maken.

- In het VO zijn 15 plaatsen op eigen terrein ingetekend en 4 plaatsen op de plek van de huidige fietsenrekken. Volgens mij zijn 19 plaatsen niet genoeg?

Antwoord projectleider gemeente HW: de gemeente HW heeft parkeerregels. Daar dient het project aan te voldoen. Het parkeeronderzoek van de initiatiefnemer moet nog beoordeeld



worden.

- Een bewoner geeft aan dat ze meer moeite hebben met de randvoorwaarden die de gemeente stelt aan een gebied zoals deze locatie. Met een enorme ambitie om een fijne woonomgeving te creëren voor iedereen in de Hoeksche Waard is dit niet prettig om te horen. Er is heel veel aandacht geschonken aan de voorwaarden voor dit project. Veranderingen zijn niet altijd prettig.

- *De eigenaar van t' Tonnetje geeft aan dat het café een nachtvergunning heeft. Zij vraagt zich af hoe de nieuwe bewoners daar mee omgaan? De nieuwe bewoners weten dat er een bestaand café is.*

Antwoord projectleider gemeente: De nachtvergunning wordt bepaald door de gemeente.

Op de bijeenkomst is veel kritiek van omwonenden op het Voorlopige Ontwerp. Dit leidt tot een bezorgde vraag van de voorzitter van de Stichting Droomhuis.

Vraag: Vanavond zijn ook de aanstaande bewoners van stichting Droomhuis aanwezig. De grote discussie over het voorlopige ontwerp kan bij de aanstaande bewoners het gevoel opleveren dat zij niet welkom zijn. Zijn de personen wel welkom?

Bewoners zeggen deze bezorgdheid niet terecht te vinden. Het gaat die avond niet om de aanstaande bewoners maar om het Voorlopig Ontwerp en de procedure. Een van de bewoners geeft aan niet tegen stichting Droomhuis te zijn, maar wel tegen de bestuursleden EBS. De bewoonster trekt de goede bedoelingen van de bestuursleden van deze stichting in twijfel.

Vraag: Is er al een bouwer?

Aannemingsbedrijf P.&G. Hooghwerff B.V. denkt nu mee. Er is nog geen contract met de bouwer.

Vraag: Is er iets bekend over de aanlevering van de materialen? Dit staat ook in de plannen die goedgekeurd zullen worden door de gemeente.

De veiligheid staat hierbij centraal. Uiteraard met zo min mogelijk overlast voor de buurt. Bij de verdere uitwerking van het plan wordt dit onderwerp verder uitgewerkt.

- *vraag voor de gemeente.*

Er is een harde eis voor het plaatsen van het gebouw op de rooilijn.

Hebben jullie rekening gehouden dat er bijv een brandweerauto langs kan rijden?

Antwoord projectleider gemeente: Ja, dat is allemaal onderzocht.

- *Vraag: Gaat het een woonerf worden?*

Antwoord projectleider gemeente: Dat is geen uitgangspunt geweest. De projectleider komt later terug op de vraag of de straat na afloop van de bouw heringericht gaat worden .



- *Vraag: Gaat er ook gegraven worden?*

Er wordt eerst gesaneerd in de grond en daarna wordt een bouwput uitgegraven. Vervolgens zal het heiwerk plaatsvinden. Alles met zo min mogelijk overlast en trillingen. Er zal een nulmeting gemaakt worden waarbij de huidige staat van de omliggende panden in kaart wordt gebracht.

- *Vraag: Is de asbestsanering compleet?*

Antwoord: Ja, deze is uitgevoerd. Bewoner geeft aan dat er nog meer ligt in de grond. Deze wordt meegenomen bij de grondsanering

- *Vraag: Bewoner geeft aan dat er vaak plotseling activiteiten zijn op of rond de locatie.*

De mail van november is niet doorgekomen. Kunnen we beter worden geïnformeerd?

De gespreksleider geeft aan dat ze graag nogmaals de mailadressen ontvangt om zo info te kunnen geven over werkzaamheden.

- *Waarom is er gewerkt in een periode waarin dat niet mocht volgens de Flora- en faunawet?*

Antwoord: Er was toestemming van zowel de omgevingsdienst Haaglanden als de gemeente. Er is steeds voldoende afstand gehouden tot mogelijk broedende vogels.

5. Planning

In de presentatie wordt een inschatting gegeven van de planning.

De wethouder geeft nog een toelichting op de procedure. *Wanneer kunnen de omwonenden tijdig zaken bekijken en protest aantekenen?* Zie presentatie voor de planning en de ter inzagelegging van het plan. De planning is een optimistische planning. Hoewel we dat niet hopen, kunnen er altijd vertragingen optreden.