

# Verslag inloopavond voor omwonenden op 18 december 2023

## Ontwikkeling Knarrenhof Oud-Beijerland

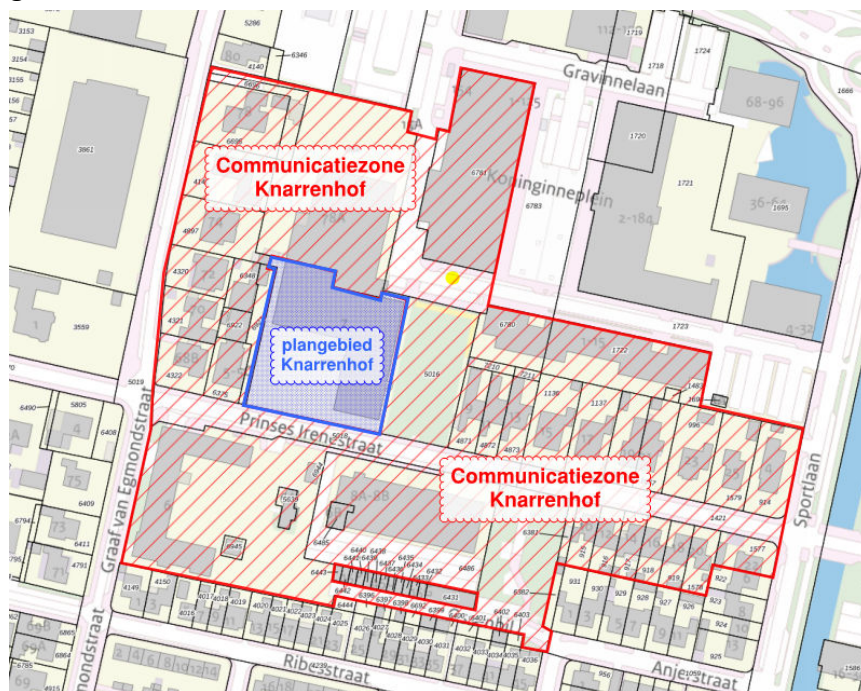
Datum verslag: 22-02-2024

### Inleiding

Gemeente Hoeksche Waard en Stichting Knarrenhof hebben gezamenlijk de inloopavond voor omwonenden georganiseerd. Het doel van deze avond was het laten zien van de voorlopige plannen voor een Knarrenhof aan de Prinses Irenestraat 7 in Oud-Beijerland, informatie delen over het Knarrenhof-concept en de reacties ophalen bij de omwonenden en belanghebbenden. De aanwezigen hebben tijdens de avond de gelegenheid gekregen aan- of opmerkingen te geven door 'geeltjes' in te vullen. Er is bewust gekozen voor een vrije inloop zodat iedereen individueel te woord kon worden gestaan.

De uitnodiging voor de inloopavond is ca. 90 maal huis-aan-huis bezorgd in het onderstaande verspreidingsgebied. Deze zone is met het projectteam van de gemeente afgestemd. Bij dit verslag is de uitnodiging als bijlage 1 toegevoegd.

Er heeft ook een aankondiging van de inloopavond in het huis-aan-huisblad Het Kompas gestaan.



Figuur 1: verspreidingsgebied van de uitnodiging voor de inloopavond voor omwonenden

Bezoekers van de inloopavond is gevraagd om zich via de mail aan te melden. Mensen die zich niet hadden aangemeld, waren uiteraard ook welkom.

In totaal hebben ongeveer 35 mensen de inloopavond in het voormalige gemeentehuis van Oud-Beijerland bezocht. Daarvan waren 20 personen omwonenden en 15 belangstellenden. Diverse statafels waren bemand (m/v) door de initiatiefnemers van het Knarrenhof in de Hoeksche Waard, ambtenaren van de gemeente Hoeksche Waard en medewerkers van Stichting Knarrenhof. De sfeer was prettig en constructief. De inloopavond werd breed gewaardeerd.

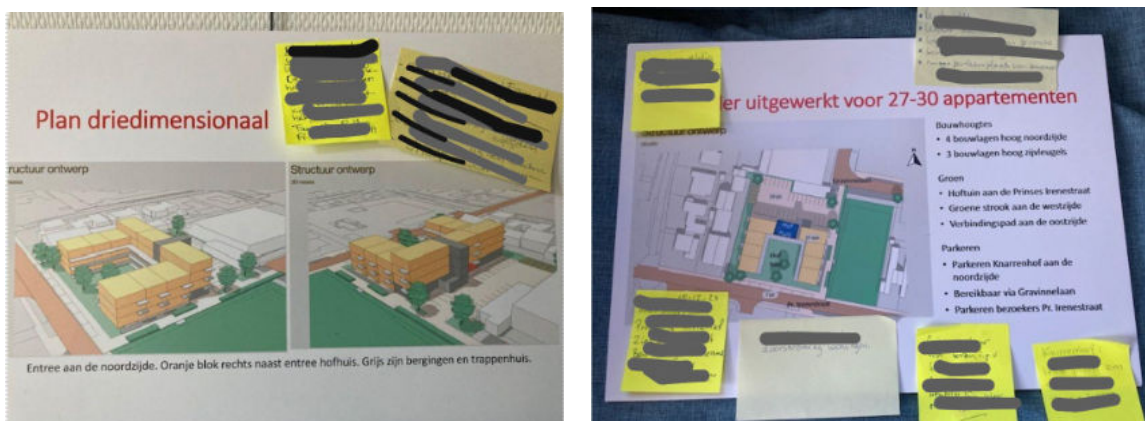
Voorafgaand aan de inloopavond is per mail contact gezocht met het NIK, het Nederlands-Israëlitisch Kerkgenootschap in Amsterdam. Zij zijn de beheerder van de Joodse begraafplaats naast de beoogde locatie voor het Knarrenhof. Het NIK is op de hoogte gebracht van de plannen, heeft als eis dat er niets aan de Joodse begraafplaats verandert en wil graag op de hoogte gehouden worden van het verdere verloop. Dit verslag wordt aan het NIK gestuurd.

### ***Aanwezige informatie***

Op de diverse tafels lag een boekje met het plan voor een Knarrenhof in Oud-Beijerland. Bezoekers konden dit boekje inzien en fotograferen. Het plan was voor iedereen nieuw. Het boekje was niet om mee naar huis te nemen.

Drie bladzijden uit het boekje (Randvoorwaarden, Plan verder uitgewerkt en Plan driedimensionaal) waren op A3 borden geprint om zo met een groepje daaromheen uitleg te krijgen en vragen te stellen.

Het boekje is als bijlage bij dit verslag gevoegd.



*Figuur 2: foto's met impressie van A3-paneel met 'geeltjes'*



## Vragen en opmerkingen op de plannen

De vragen en opmerkingen zijn onderverdeeld in de onderwerpen

- Bouwplan/architectuur/techniek
- Omgeving
- Bewoning Knarrenhof
- Complimenten

### ***Bouwplan/architectuur/techniek***

1. Door de ingang van de benedenwoningen niet te centreren bij het Hofhuis (maar aan de buitenzijde van het plan) wordt het concept Knarrenhof geweld aangedaan. De bewoners van de benedenwoningen kunnen zich zo afscheiden van de overige bewoners.

Reactie:

Er wordt ontworpen op ontmoeting maar wel met voldoende privacy. De ligging van de entree van de benedenwoningen is conform het Programma van Eisen van Knarrenhof. De exacte ligging van ontsluiting en hoofdentree zullen in de volgende Ontwerpfase nader worden uitgewerkt en toegelicht. Wanneer mogelijk zal dit binnen het CPO-traject ook aan de deelnemers worden voorgelegd.

2. Grote voorkeur voor boren ipv heien. Diverse omliggende woningen zijn niet onderheid en zijn op staal gefundeerd.

Reactie:

Een dergelijke inbreidingslocatie vraagt om zorgvuldig onderzoek van omgeving en belendingen. Het hei- en bouwsysteem maakt onderdeel uit van dit onderzoek. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om garant te staan voor eventuele schade aan de omgeving. In samenspraak met adviseurs en gemeente zal er gekozen worden voor een geschikt heisysteem. Momenteel is hier nog niets over bekend.

Over bouwhoogte en massa zijn een aantal vragen en opmerkingen ontvangen:

3. Het plan is massaal.
4. Kan 1 verdieping naar de andere kant van het project? Met andere woorden, kan het hoogste gedeelte bij de begraafplaats?
5. Bovenste bouwlaag van westkant naar oostkant.
6. Het gebouw wordt deels [noordzijde] opgetrokken uit een 4-tal verdiepingen. Te veel massa; wij prefereren een lager bouwsel van max 2-3 verdiepingen. De hoogbouw heeft negatieve gevolgen voor ons op het gebied van zon, rendement zonnepanelen, uitzicht/horizon en we worden geconfronteerd met inblik in tuin, op terras en in woning.

7. Onze patio/achtertuin kijkt straks uit op hoogbouw van Knarrenhof. Bewoners uit de Graaf van Egmondstraat hebben zorgen over minder zon en minder licht bij woning. Kan het plan een kwartslag gedraaid worden?
8. Wens om bezonningsstudie uit te laten voeren.

Reactie op opmerkingen 3 t/m 8:

Onderzocht wordt of er naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen aanpassingen mogelijk zijn in de stedenbouwkundige verkenning. Vervolgens zal de stedenbouwkundige verkenning aan het College ter goedkeuring worden voorgelegd. Na goedkeuring van het College zal de volgende stap zijn de verdere uitwerking van de plannen in een Voorlopig Ontwerp (VO) en vervolgens een Definitief Ontwerp (DO). Na afronding van het VO zal er wederom een inloopavond georganiseerd worden waar we de uitkomst en stand van zaken zullen delen.

Er wordt in een volgend stadium een (bezonnings)studie uitgevoerd om inzichtelijk te maken wat het effect van het uiteindelijke gebouw is op de omgeving op het gebied van zon, rendement van zonnepanelen en inkijk. De resultaten van deze studie zullen meegewogen worden en worden verwerkt in het Voorlopig Ontwerp. De resultaten van deze studie worden ook met de omwonenden gedeeld tijdens volgende informatiemomenten.

### **Omgeving**

9. Het naast het plan gelegen bedrijf Hoogvliet (spuiterij) stoot volgens omwoners bij m.n. wind uit het Noorden een penetrante lucht uit.

Reactie:

Door ontwikkelaar moet aangetoond worden dat er sprake is van een goed woonleefklimaat naast de schadeherstelplaats.

Bij de gemeente is navraag gedaan of er bekend is dat er klachten zijn m.b.t. geur. Er zijn geen (actuele) klachten bekend. Als mensen overlast van geur ervaren kunnen zij dit melden bij de wachtdienst. Dan kan er evt. een onderzoek ingesteld worden. Last van geur of geluid van bedrijven kan gemeld worden op tel. 088 333 555.

10. De langzaamverkeersverbinding tussen het plan en de Joodse begraafplaats gaat zorgen voor onveiligheid en drukte doordat het de doorgang naar de Jumbo en het Medisch Centrum wordt voor de achtergelegen wijk. 's Nachts zal de doorgang voor/door de jeugd gebruikt worden.

Reactie:

De realisatie van de langzaamverkeersverbinding over het perceel langs de Joodse begraafplaats is als uitgangspunt door de gemeente meegegeven bij de ontwikkeling van de locatie. De langzaamverkeersverbinding wordt een verbinding vanaf de Prinses Irenestraat naar de supermarkt en zorgfuncties en wordt daarmee een waardevolle aanvulling voor de buurt gezien. De verbinding wordt zo ingericht, dat voetgangers er



gemakkelijk gebruik van kunnen maken en dat het minder aantrekkelijk is voor fietsers e.d. Het totaal weren van fietsers e.d. is niet gewenst, omdat de verbinding dan ook niet voor kinderwagens en mindervaliden bruikbaar zou zijn.

11. Vanuit bestaande bouw van naastgelegen loodgietersbedrijf het verzoek om meer afstand tussen bestaande bebouwing en de nieuwbouw te bewaren. Blijft er straks voldoende ruimte over om in- en uit te rijden op het terrein van het loodgietersbedrijf?

Reactie:

Het getoonde structuurontwerp is een eerste aanzet hoe het complex vorm kan krijgen. In dit stadium is nog niet te zeggen wat de breedte wordt tussen het Knarrenhof en het naastgelegen woonhuis. Pas als er een Voorlopig Ontwerp is, is ook duidelijk hoe het complex op de kavel komt te staan en wat de afstand is tussen het Knarrenhof en het woonhuis. Dit onderwerp wordt ook met de omwonenden gedeeld tijdens volgende informatiemomenten.

12. Parkeerterrein is aangrenzend aan ons perceel. Mogen we ervanuit gaan dat er adequate geluidswerende voorzieningen worden getroffen tegen de door parkeerbewegingen ontstane geluidsemisatie?

Reactie:

In dit stadium is dit nog niet bekend en kan hier nog geen toezegging over worden gedaan. Wanneer het vanuit wet- en regelgeving vereist is dan zullen hier uiteraard maatregelen getroffen worden. Ook kan worden gedacht aan extra groen. Dit zorgt voor demping van geluid en licht en is goed voor biodiversiteit en klimaatadaptatie.

### ***Bewoning Knarrenhof***

13. De wens om voor iedere woning in het Knarrenhof een eigen parkeerplaats te realiseren die met een parkeerbeugel kan worden afgesloten.

Reactie:

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen (ca. 34 op de parkeerplaats en ca. 7 op de openbare weg) is ruim ten opzichte van het aantal appartementen. Vooral is het uitgangspunt er een algemene parkeerplaats van te maken voor bewoners en bezoekers van het project. Er zullen geen individuele parkeerplaatsen worden uitgegeven of verkocht. Echter als de toekomstige bewoners dit op termijn anders zien dan is dit bespreekbaar.

14. Omdat nu het complex voor iedereen toegankelijk is (denk aan tuin en benedenwoningen aan de doorgang langs de begraafplaats), is een 150 cm hoog hek een must.

Reactie:

In dit stadium is dit nog niet bekend en kan hier nog geen toezegging over worden gedaan. Een Knarrenhof heeft een semi-open karakter en zoekt juist contact en verbinding met de buurt. Een hek is daarbij een barrière. Ook heeft de toekomstige bewonersgroep hier een stem in en dit zullen we in de vervolgstadia nader onderzoeken.

### **Complimenten**

Naast vragen en opmerkingen is er ook veel belangstelling voor het project. Hieronder een opsomming van de positieve feedback.

15. Strak plan. Goede doorstroming woningen.
16. Prachtig initiatief, ziet er goed uit.
17. Leuk idee, lekker sociaal concept.
18. Loopafstand tot centrum prima.
19. Bereikbaarheid Jumbo goed.
20. Leuk plan, mooie locatie.
21. Ziet er geweldig uit, goed plan.
22. Dergelijke woonvormen voorzien in een actuele behoefte.
23. Fraaie positionering van het bouwsel op de relevante kavel. Met de voorzijde in de zon; fraai uitzicht op de te realiseren tuin, geen zicht op auto's e.d. Dit alles voor zowel bewoners als passanten.
24. Verrijking voor het straatbeeld bijvoorbeeld door vergroening van de Prinses Irenestraat. Zo ook auto's uit het zicht.
25. Het beoogde Knarrenhof biedt qua "leefomgeving" [Hoftuin e.d. ] een passend tegenwicht aan het meer zakelijke uiterlijk van een tegenoverliggend te realiseren gezondheidscentrum.

### Reactie:

De kans die een Knarrenhof biedt op doorstroming van mensen uit een (grote) eengezinswoning naar een appartement in een Knarrenhof is één van de bedoelde bijeffecten. Eén seniorenwoning waarbij een senior vaak een eengezinswoning achter laat zorgt voor ca. 5 tot 7 woningmutaties qua doorstroom. Het karakter van een Knarrenhof is kleinschalig, vriendelijk en groen. Een Knarrenhof is een geclusterd concept waarbij samen wonen, elkaar helpen, en wonen in gemeenschap maar wel met voldoende privacy centraal staan. Een van de uitgangspunten voor de locatie van een Knarrenhof is de nabijheid van voorzieningen. Met de locatie aan de Prinses Irenestraat hebben we een locatie die aan dat uitgangspunt voldoet. Het toekomstige, tegenoverliggende gezondheidscentrum is een passende voorziening op loopafstand van de bewoners van het Knarrenhof.



## Het vervolg

De inloopavond is goed bezocht, zowel door direct uitgenodigde omwonenden als geïnteresseerden en overige belanghebbenden. De sfeer was goed en constructief. Dit verslag is daar de weergave van.

Dit verslag maakt onderdeel uit van het totale communicatie- en participatieplan voor het beoogde Knarrenhof in Oud-Beijerland en zal ook aan het College worden voorgelegd.

Alle bezoekers van de inloopavond en een enkeling die op de avond niet kon maar wel op de hoogte gehouden wil worden, krijgen het verslag per mail toegestuurd.

Onderzocht wordt of er naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen aanpassingen mogelijk zijn in de stedenbouwkundige verkenning. Vervolgens zal de stedenbouwkundige verkenning aan het College ter goedkeuring worden voorgelegd. Na goedkeuring van het College zal de volgende stap zijn de verdere uitwerking van de plannen in een Voorlopig Ontwerp (VO) en vervolgens een Definitief Ontwerp (DO).

Op de [website van Knarrenhof](#) worden regelmatig updates gegeven van de planontwikkeling. Na afronding van het VO zal er wederom een inloopavond georganiseerd worden waar we de uitkomst en stand van zaken zullen delen.

Na afronding DO zal er naar alle waarschijnlijkheid een Bopa (Omgevingsvergunning voor bouwen en afwijken omgevingsplan) worden doorlopen. Hierbij wordt een concreet (bouw)plan aangevraagd.

Bij dringende vragen of opmerkingen kan contact worden opgenomen via [info@knarrenhof.nl](mailto:info@knarrenhof.nl).

Dit verslag en de laatste stand van zaken rond het project Knarrenhof, Oud-Beijerland, is terug te vinden op de [projectenpagina](#) van de gemeente.

Bijlagen:

1. Uitnodiging inloopavond 18 december, d.d. 07-12-2023
2. Boekje voor de inloopavond