

Terugblik tweede informatieavond woningbouwproject BAS

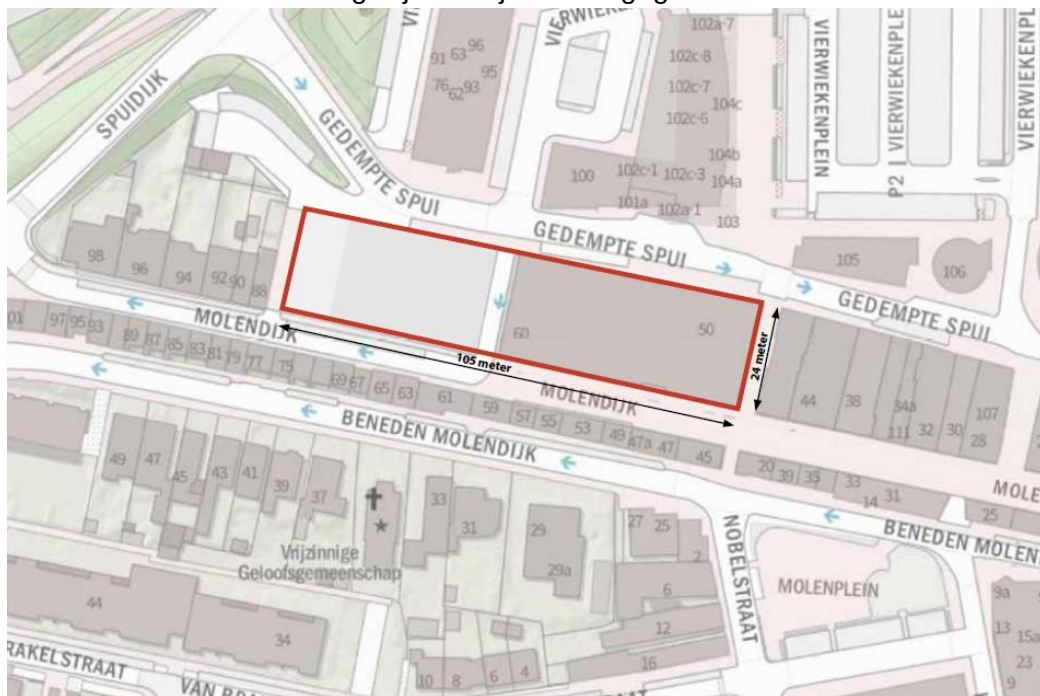
Herontwikkeling modecentrum Bas Hollaar Oud-Beijerland

Datum: 30 oktober 2025

Inleiding

Op 30 oktober 2025 organiseerden FULLHOUSE en de gemeente Hoeksche Waard een informatieavond over de herontwikkeling van het voormalige Modecentrum Bas Hollaar en de parkeerplaatsen naast het gebouw. De bijeenkomst vond plaats bij RoosRos Architecten aan de L.J. Costerstraat 2 in Oud-Beijerland.

Bezoekers konden de eerste plannen bekijken en vragen stellen. Ook konden zij via papier of een online formulier een reactie achterlaten. In dit verslag leest u wat er tijdens de avond naar voren kwam en welke uitleg wij daarbij hebben gegeven.



De informatieavond was op het kantoor van RoosRos aan de L.J. Costerstraat 2 in Oud-Beijerland.

Vragen en feedback

Ongeveer 80 mensen kwamen naar de informatieavond. De meeste bezoekers waren op zoek naar een woning. Een kleiner deel bestond uit omwonenden en ondernemers uit de buurt. Bezoekers konden op 6 panelen meer lezen over de plannen. Medewerkers van FULLHOUSE, de gemeente, RoosRos Architecten en Ooms Makelaars gaven uitleg en beantwoordden vragen. Bezoekers konden ook een reactie achterlaten via een online formulier of op papier.

De meeste bezoekers reageerden enthousiast op de plannen. Veel mensen vinden het ontwerp mooi en zijn geïnteresseerd om er te gaan wonen. Omwonenden begrijpen de urgentie van de herontwikkeling van de locatie, met name omdat de jaren van leegstand ook niet bevorderlijk zijn. Wel uiten zij hun zorgen over bepaalde aspecten.

Vanuit omwonenden kregen we de volgende feedback:

- “Graag zorgen dat er een zone komt voor vergunninghouders voor huidige bewoners aan de Molendijk. De parkeerdruk is hier bij ons al erg hoog door dat wij centrum parkeerplaatsen rondom ons huis hebben waar iedereen wil staan voor een kort of lang bezoek aan het centrum. Met de komst van deze nieuwe appartementen is dit niet meer houdbaar.”
 - *Dit verzoek hebben we bij de gemeente neergelegd. De gemeente onderzoekt wat ze hierin kan betekenen.*
- “We maken ons zorgen om onze privacy. Op dit moment hebben wij geen overburen en geen inkijk, maar wanneer dit project er komt hebben wij ineens over 3 tot 4 lagen overburen.”
 - *Indien u van mening bent dat uw woning hierdoor minder waard wordt, dan kunt u nadeelcompensatie aanvragen.*
- “Wat gebeurt er met de waarde van onze woning door deze ontwikkeling?”
 - *De bouwhoogte, het volume en het programma is zorgvuldig bepaald in samenspraak met de afdeling stedenbouw van de Gemeente Hoeksche Waard. Op basis hiervan is het plan door ontwikkelaar en architect uitgewerkt. De bouwhoogte, het volume, het programma en de architectuur hangen nauw met elkaar samen. Een aanpassing in de situering van de woningen is daarin niet mogelijk.*
 - *Indien u van mening bent dat uw woning minder waard wordt door het project, dan kunt u nadeelcompensatie aanvragen.*
- “We vinden het bouwvolume teveel en te hoog. De bouwhoogte van 10 meter in het omgevingsplan wordt overschreden.”
 - *De bouwhoogte, het volume en het programma is zorgvuldig bepaald in samenspraak met de afdeling stedenbouw van gemeente Hoeksche Waard. Op basis hiervan is het plan door ontwikkelaar en architect uitgewerkt. De bouwhoogte, het volume, het programma en de architectuur hangen nauw met elkaar samen. Een aanpassing daarin niet mogelijk.*
- “We maken ons zorgen om schade aan onze woning door bouwwerkzaamheden.”

- *Voordat er wordt gestart met de bouwwerkzaamheden zal door de aannemer een (voor)opname worden gedaan om de huidige staat van de omliggende gebouwen vast te leggen. Wanneer er door de bouwwerkzaamheden schade ontstaat, dan zal deze worden hersteld.*
- *Het heien zal trillingsarm gebeuren met schroefinjectiepalen.*
- *“We maken ons zorgen om overlast tijdens de bouwwerkzaamheden.”*
 - *Overlast tijdens de bouw kan nooit geheel worden uitgesloten. Wel zal worden geprobeerd deze overlast te beperken. Daarnaast zullen omwonenden proactief worden geïnformeerd over de werkzaamheden.*

Reacties van woningzoekenden via het online formulier:

- Krijgen jongere mensen voorrang bij het toewijzen van een woning?
 - *De goedkope en middeldure woningen worden in eerste instantie aangeboden aan mensen met binding aan gemeente Hoeksche Waard. De goedkope woningen worden daarbij aangeboden aan personen onder de 35 jaar.*
- Welke procedure zal er gevolgd worden voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning?
 - *Voor het verkrijgen van de Omgevingsvergunning voor dit plan is een afwijking op het huidige bestemmingsplan/omgevingsplan is nodig. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig voor het afwijken van het omgevingsplan: de zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)*

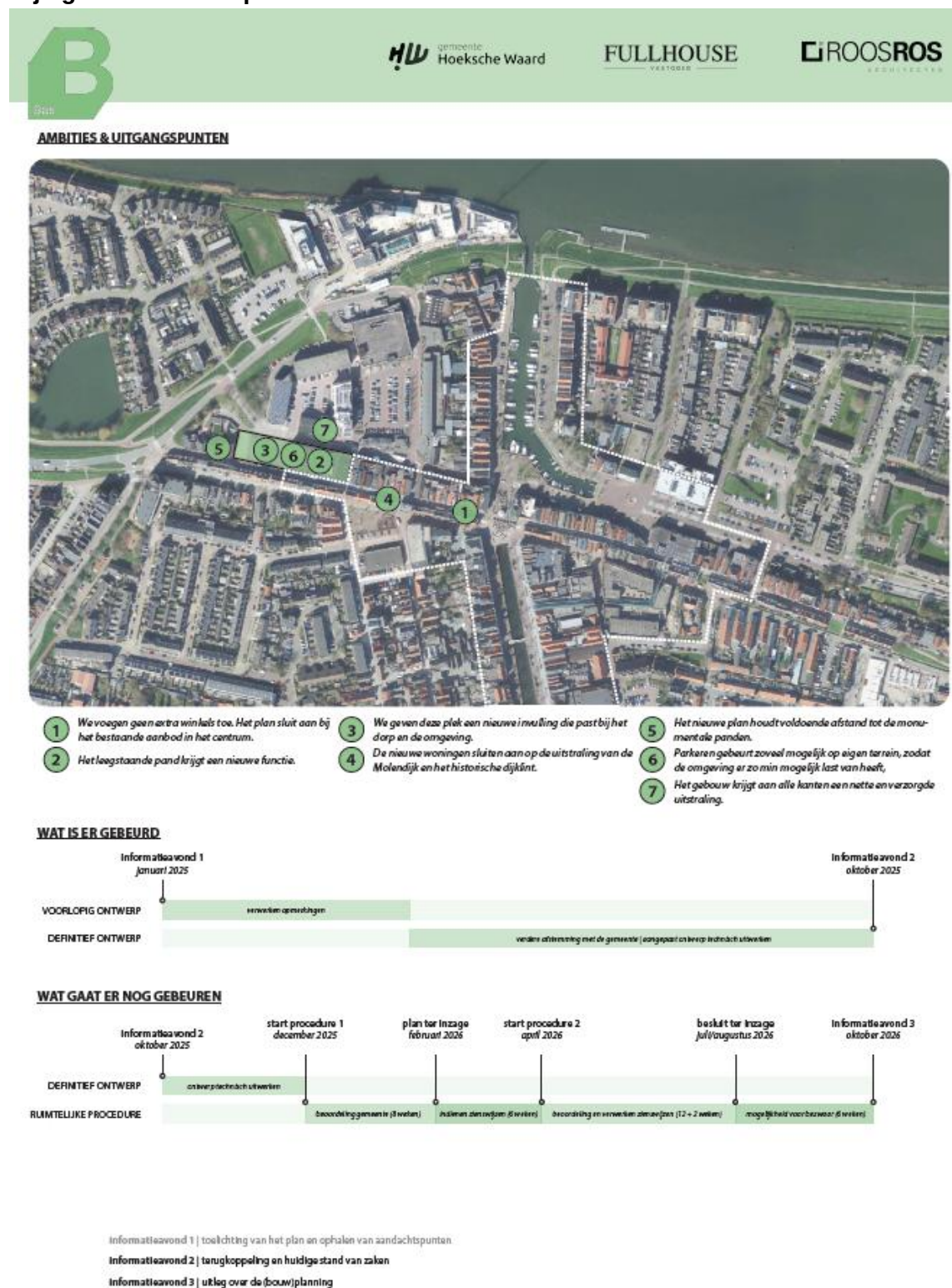
Vervolgstappen

De ontvangen feedback wordt, waar mogelijk, verwerkt in de verdere uitwerking van de plannen. Wij verwachten voor de start van de bouw een informatiebijeenkomst te organiseren, waarbij de aannemer omwonenden zal informeren over de werkzaamheden

Heeft u nog aanvullende vragen of opmerkingen?

Neem contact op via info@fullhousevastgoed.nl of raadpleeg de website: woneninbas.nl

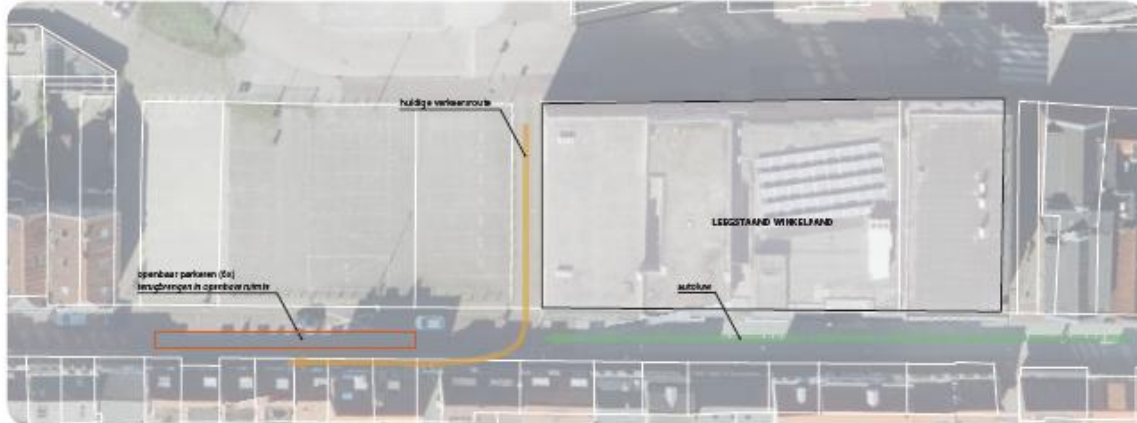
Bijlage 1: Informatiepanelen



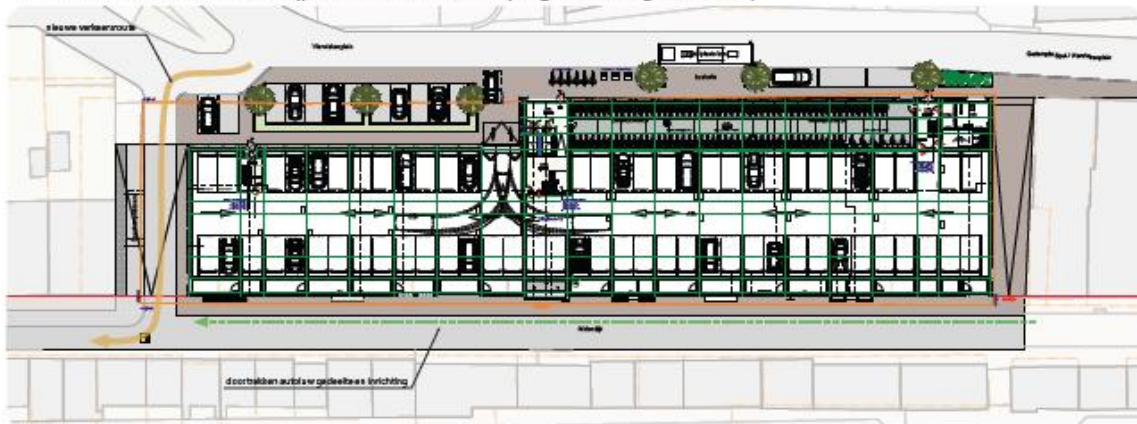
Dir document is bedoeld om de bewoners en belanghebbenden in de omgeving van het project initiatief Bas in Oud-Beijerland te informeren. De informatie is een interpretatie van de gestelde vragen, ideeën en suggesties tijdens de informatiebijeenkomst 30 oktober 2025. De antwoorden zijn zorgvuldig en ter goeder trouw beantwoord, maar de situatie en omstandigheden kunnen wijzigen in de tijd, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



HUDIGE SITUATIE



VOORSTEL NIEUWE SITUATIE (parkeren nieuwbouw op eigen terrein gerealiseerd)



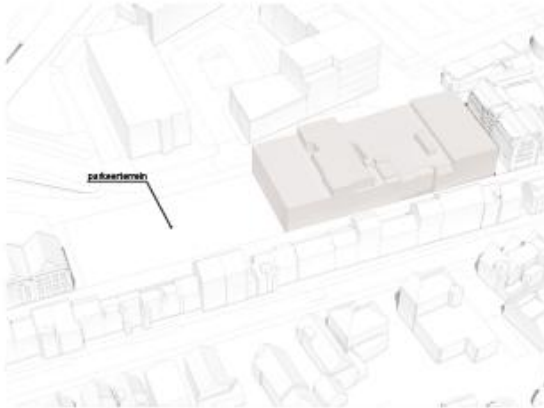
EFFECT VAN NIEUWBOUW OP SCHADUWWERKING OMGEVING



Dir document is bedoeld om de bewoners en belanghebbenden in de omgeving van het project initiatief Bas in Oud-Beijerland te informeren. De informatie is een interpretatie van de gestelde vragen, ideeën en suggesties tijdens de informatiebijeenkomst 30 oktober 2025. De antwoorden zijn zorgvuldig en ter goeder trouw beantwoord, maar de situatie en omstandigheden kunnen wijzigen in de tijd, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



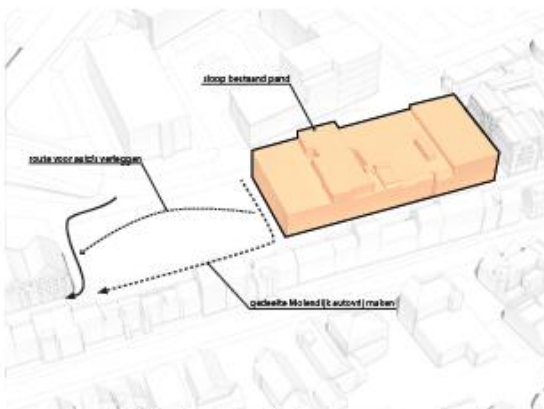
GEBOUWCONCEPT



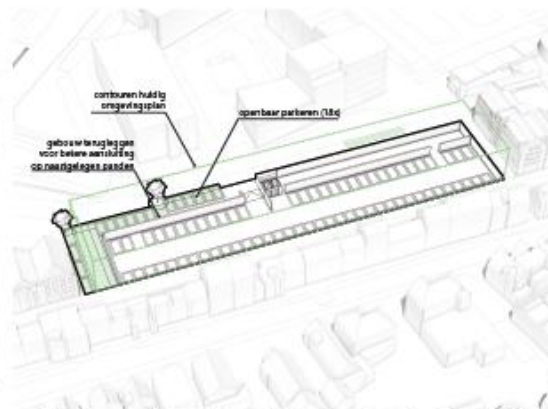
1 | bestaande situatie



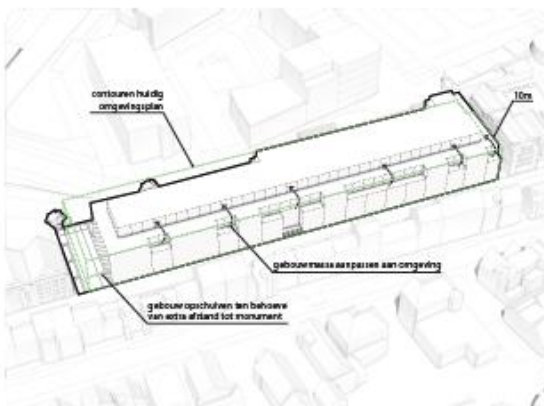
2 | mogelijk volume conform huidig bestemmingsplan



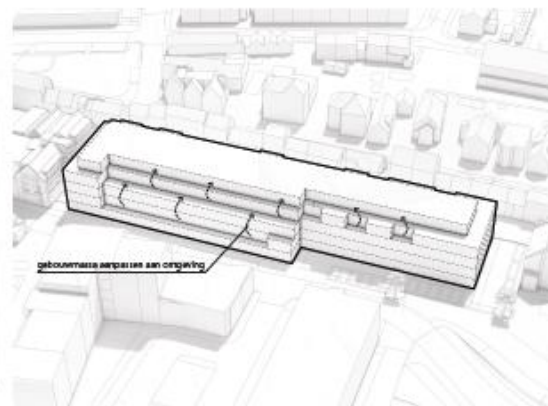
3 | sloop bestaand pand, verleggen van autoroute



4 | parkeren grotendeels op eigen terrein (18pp in openbare ruimte, 66pp in kelder)



5 | zijde Molendijk



6 | zijde Vierwiekenplein



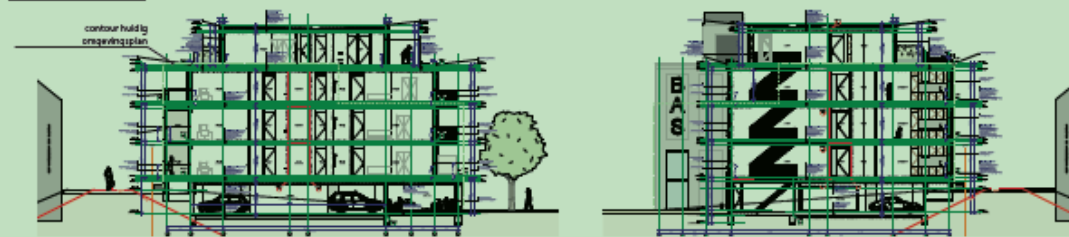
OVERZICHTSPLATTEGRONDEN NIEUWE WONINGEN (per verdieping)



68 appartementen

30% GOEDKOOP (< €280k)	A studio	50m²
36% BETAALBAAR (< €390k)	B tweekamerappartement	62m²
	C driekamerappartement	70m²
34% DUUR (> €390k)	D driekamerappartement	85m²
	G vierkamerappartement	95m²
	E vierkamerappartement	115m²
	H vierkamerappartement	125m²
	I driekamerappartement	110m²
	F driekamerappartement	95m²

DOORSNEDEN



Dir document is bedoeld om de bewoners en belanghebbenden in de omgeving van het project initiatief Bas in Oud-Beijerland te informeren. De informatie is een interpretatie van de gestelde vragen, ideeën en suggesties tijdens de informatiebijeenkomst 30 oktober 2025. De antwoorden zijn zorgvuldig en ter goeder trouw beantwoord, maar de situatie en omstandigheden kunnen wijzigen in de tijd, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



CONCEPTIMPRESSIE GEVEL ZIJDE MOLENDIJK



CONCEPTIMPRESSIE GEVEL ZIJDE VIERWIEKENPLEIN



Dir document is bedoeld om de bewoners en belanghebbenden in de omgeving van het project initiatief Bas in Oud-Beijerland te informeren. De informatie is een interpretatie van de gestelde vragen, ideeën en suggesties tijdens de informatiebijeenkomst 30 oktober 2025. De antwoorden zijn zorgvuldig en ter goeder trouw beantwoord, maar de situatie en omstandigheden kunnen wijzigen in de tijd, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



CONCEPTIMPRESSIE GEVEL ZUDE VIERWIEKENPLEIN



TIPS?



TIPS?

wilt u op de hoogte blijven?
wilt u opmerkingen meegeven aan de ontwikkelaar?
scan de QR-code en vul uw contactgegevens in

WAAR DRAAGT DEZE ONTWIKKELING AAN BIJ?

- Leegstaande winkelpanden aanpakken.
- Verschillende soorten woningen bouwen voor verschillende doelgroepen.
- Parkeren op eigen terrein.
- Gebouwen ontwerpen die passen bij de (historische) omgeving.
- Minder auto's op de Molendijk.
- Zijde Vierwiekenplein levendig maken.



*Wilt u op de hoogte blijven?
Wilt u opmerkingen meegeven aan de ontwikkelaar?
Scan de QR-code en vul uw contactgegevens in*

TIPS?

TIPS?