

Verslag extra gesprek met omwonenden

Herontwikkeling modecentrum Bas Hollaar Oud-Beijerland

Datum: 6 november 2025

1. Inleiding

Na de informatiebijeenkomst van 30 oktober 2025, hebben FULLHOUSE en gemeente Hoeksche Waard op verzoek van een aantal bewoners van de Molendijk een extra gesprek gehad op 6 november 2025. Bewoners gaven aan dat zij behoefte hadden aan meer uitleg over de plannen, vooral over de gevolgen voor hun woning en leefomgeving.

Aanwezigen:

Namens bewoners:

- Een groep bewoners van de Molendijk, direct grenzend aan het plangebied.

Namens FULLHOUSE:

- Projectontwikkelaar

Namens de gemeente Hoeksche Waard:

- Projectleider

Het overleg was bij het gemeentehuis aan de W. Van Vlietstraat 6 in Oud-Beijerland. Tijdens dit gesprek deelden bewoners hun belangrijkste zorgen en vragen. We hebben deze punten 1 voor 1 besproken. In dit verslag staat in eenvoudige taal wat er is besproken en welke uitleg is gegeven.

2. Besproken onderwerpen

Vanuit de omwonenden werden vooraf de volgende vragen en opmerkingen gedeeld en deze hebben wij tijdens het gesprek behandeld. Onderstaand onze reactie op de vragen.

2.1 Bouwvolumes en bouwhoogte

Wat bewoners aangaven:

- Bouwvolume is te groot voor het perceel.
- De bouwhoogte zou hoger zijn dan in het (tijdelijke) omgevingsplan 'Correctieve herziening wonen' waar de maximale bouwhoogte van 10 meter (artikel 7.2.1 lid g) staat.

Uitleg die we hebben gegeven:

- In het huidige omgevingsplan mag op deze plek een gebouw komen met winkels op de begane grond en daarboven wonen over 3 woonlagen (met een maximale hoogte van 10 meter).
- Daarbij is het toegestaan om 100% van het bouwvlak te bebouwen, onderstaand schematisch weergegeven:



- De bouwhoogte, het bouwvolume en het programma zijn zorgvuldig met de stedenbouwkudige van de gemeente afgestemd. 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.

2.2 Uitzicht en privacy

Wat bewoners aangaven:

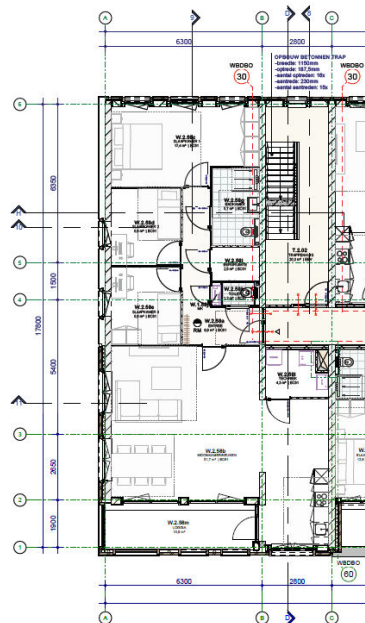
- Zij verliezen hun vrije uitzicht.
- Zij verwachten meer inkijk in hun woningen en tuinen aan de kant van de Molendijk, dichtbij het plangebied.

Uitleg die we hebben gegeven

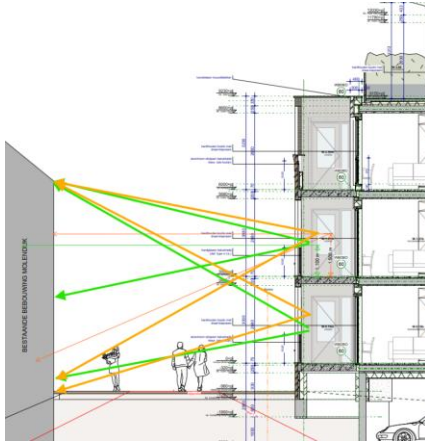
- Het project bevat 4 verdiepingen aan de Molendijk, met een grotendeels terugliggende (verdieping ligt een stuk naar achter) 2^{de} verdieping en een geheel terugliggende 3^{de} (bovenste) verdieping. Dit is gedaan om het volume goed aan te laten sluiten op zijn omgeving en tevens om meer afstand te creëren ten opzichte van tegenovergelegen woningen aan de Molendijk.



- Aan de westkant (zijde van de nieuwe steeg) liggen vooral de slaapkamers (zie onderstaande plategrond). Daardoor is er minder inrij dan wanneer daar woonkamers zouden zitten.



- We onderzochten of het mogelijk is om de buitenruimten aan de zijde van de Molendijk te voorzien van mat glas. Dit past niet bij het ontwerp van het gebouw en wordt daarom waarschijnlijk niet goedgekeurd door de welstandscommissie. Deze commissie kijkt of nieuwe gebouwen passen bij het straatbeeld. Daarnaast levert het nauwelijks extra privacy op, zie onderstaand:



- Indien u van mening bent dat door de verminderde privacy uw woning minder waard wordt, dan kunt u nadeelcompensatie aanvragen. Dit kan worden aangevraagd bij het uitvoerende bestuursorgaan en dat is in dit geval de gemeente Hoeksche Waard. Meer informatie hierover is te vinden in de “Handreiking nadeelcompensatie Omgevingswet”.

2.3 Bereikbaarheid en ligging van de steeg

Wat bewoners aangaven

- Zij kunnen in de nieuwe situatie niet meer met de auto voor de deur komen of parkeren.
- De toegang tot hun woningen verandert.
- Zij vinden de plek van de nieuwe doorgang niet prettig.

Uitleg die we hebben gegeven

- De steeg komt aan de kant van de Molendijk, naast het plangebied. Dit is gedaan om meerdere redenen:
 - de autoluwe zone van het centrum wordt groter;
 - er ontstaat meer afstand tussen het nieuwe gebouw en de oudere panden in de straat;
 - het maakt 1 verbonden gebouw en een gezamenlijke parkeergarage mogelijk.
- In de nieuwe situatie kunnen bewoners inderdaad niet meer direct voor de deur parkeren. De parkeerplaatsen die verdwijnen, komen terug aan de Gedempte Spui en langs de nieuwe steeg.
- We hebben ook gekeken naar het omdraaien van de rijrichting in de Molendijk. Bewoners gaven aan dat dit waarschijnlijk zorgt voor meer sluipverkeer vanaf de Spuidijk. Daarom blijft de huidige rijrichting hetzelfde.

2.4 Parkeren, fietsparkeren en parkeerdruk

Wat bewoners aangaven

- Er komen onvoldoende openbare parkeerplaatsen bij het plan.

- Er zijn minimaal 1 tot 2 plekken per woning nodig (33 plekken in totaal) vanwege de huidige parkeerlast in het centrum.
- Parkeervergunningen zijn tijdelijk en beperkt.
- Is er een plek voor het stallen van fietsen aan de Molendijk?

Uitleg die we hebben gegeven

- Volgens het gemeentelijk beleid geldt voor bezoekersparkeren een norm van 0,3 plek per woning.
- Nieuwe landelijke cijfers laten echter zien dat 0,1 plek voldoende zou zijn, maar de gemeente volgt nog de huidige norm.
 - De gemeente onderzoekt of er aanleiding is om deze cijfers aan te passen.
- Het plan is aangepast: er komen 3 extra parkeerplaatsen op Maaiveld, in totaal 21.
- Uit een parkeeronderzoek van Goudappel Coffeng voor het centrum van Oud-Beijerland blijkt dat er binnen 400 meter loopafstand nog ruimte is om parkeertekorten op te vangen. Bij de gemeente is nagevraagd of dit onderzoek gedeeld mag worden.
- De gemeente onderzoekt of van het gebied achter de woningen aan de Molendijk en delen van de Molendijk een vergunningszone te maken is. Zo kunnen bewoners daar met een vergunning parkeren.
- Er wordt onderzocht of bij de entree aan de Molendijk fietsnietjes kunnen komen.

2.5 Groen en inrichting openbare ruimte

Wat bewoners aangaven

- Er komt te weinig groen.
- 60% van het van het totale oppervlak van het perceel wordt te vol gebouwd volgens 'Correctieve herziening wonen' (artikel 7.2.1 lid c)

Uitleg die we hebben gegeven

- Het geldende omgevingsplan maakt volledige bebouwing van het bouwvlak mogelijk met een bouwlaag voor winkels en 3 lagen wonen.
- De inrichting sluit aan bij de uitstraling van de winkelstraat.
- We onderzoeken of we langs de gevel meer groen kunnen toevoegen.

2.6 Bouwrisico's en overlast

Wat bewoners aangaven

- Zorg over trillingen, mogelijke schade en hinder tijdens de bouw.

Uitleg die we hebben gegeven

- Voor de bouw start, organiseert de aannemer een informatiebijeenkomst voor de omgeving.
- De directe omgeving wordt vooraf opgenomen om eventuele schade vast te leggen.
- Er worden trillingsmeters geplaatst tijdens de bouw.

- De fundering wordt aangebracht met een trillingsarme methode (schroefinjectiepalen).
- De aannemer communiceert vooraf over werkzaamheden die mogelijk hinder geven.

2.7 Beschikbaarheid woningen voor starters

Wat bewoners aangaven

- Starters maken geen kans op de betaalbare woningen. Deze zijn te duur.

Uitleg die we hebben gegeven

- Er komen 20 koopwoningen tot maximaal € 280.000 (prijsspeil 2025). Dit valt onder 'goedkope koop'.
- In de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd dat de goedkope en middeldure woningen eerst 6 weken worden aangeboden aan woningzoekenden met een binding aan de Hoeksche Waard. Daarmee worden mensen bedoeld die:
 - in de afgelopen 20 jaar minimaal 1 jaar aaneengesloten in de gemeente hebben gewoond;
 - (gaan) werken bij een bedrijf of organisatie in de Hoeksche Waard;
 - of in de zorg werken of gaan werken bij een zorginstelling in de Hoeksche Waard.
- De goedkope woningen zijn bedoeld voor mensen tot 35 jaar.

3. Vervolgafspraken

- De ontwikkelaar onderzoekt de punten die bewoners hebben genoemd, zoals extra groen en plekken voor fietsen.
- De gemeente kijkt of het parkeeronderzoek kan worden gedeeld.
- De gemeente onderzoekt om van het gebied achter de woningen aan de Molendijk en delen van de straat een vergunningszone te maken. Zo kunnen bewoners daar met een vergunning parkeren.
- Bewoners krijgen een bericht zodra er nieuwe informatie is of wanneer er belangrijke stappen volgen in het proces.

Heeft u vragen over dit verslag of het project? Stuur dan een e-mail naar info@fullhousevastgoed.nl of neem contact op via 010 846 6321.