

Q&A informatiebijeenkomst Boonstoppellocatie - 7 juni 2022 2022

Vraag

Hoeveel inwoners komen er in het gebied?

Hoe zit het met het aanleveren van bouw materiaal?

Wat is het hoogteverschil tussen het oude en het nieuwe complex?

Als het gebouw iets terug wordt geplaatst, staat deze dan nog wel bij 't Weegje?

Kan het appartementengebouw niet iets meer richting de Gouwe?

Wij wonen aan een heel klein dijkje? Wordt het water een groot probleem tijdens de bouw en als er meer mensen wonen in het gebied?

Zou er extra moeten worden bemalen?

Als er collectief groen komt, is er dan ook ruimte voor een openbaar pad voor voetgangers?

Antwoord

Er komen 9 vrijstaande woningen en 12 tot 16 appartementen verdeeld over 3 lagen (4 woningen per laag). Als op de begane grond en eerste verdieping kleinere wooneenheden komen is er ruimte voor maximaal 16 appartementen. Uitgaande van 21 woningen met een gemiddelde woonbezetting van 4 personen komen er circa 84 inwoners te wonen.

Er is onderzoek gaande naar de manier waarop we dit goed laten verlopen, waaronder mogelijkheden voor wegtransport met kleine vrachtwagens en vervoer over het water.

De bedrijfsbebouwing mag 8 meter hoog zijn met een bebouwingspercentage van 75%. De bebouwingsmogelijkheden van dit plan zijn aanzienlijk minder dan wat nu is toegestaan. Het appartementengebouw wordt zo'n 11 meter hoog. De vrijstaande woningen worden niet hoger dan 10 meter (goothoogte ca. 4,5 m en nokhoogte ca. 9 m).

De voorgevel van het appartementengebouw wordt iets oostelijker gesitueerd ten opzichte van het bestaande kantoor. Deze komt dus op grotere afstand te liggen van de Wilhelminakade.

Bij het ontwerp rekening is gehouden met de bestaande ontsluitingsweg. De inrit laten we liggen waar die is. Met de situering van het gebouw wordt tevens rekening gehouden met de provinciale belangen, waaronder de vrijwaringszone van de Gouwe. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd.

Het plan ligt niet aan de dijk. Op basis van het geldende bestemmingsplan kan het gebied nu voor 75% worden bebouwd met bedrijven. We gaan niet verder richting de Gouwe bouwen. De gemeente heeft met de provincie al overleg gehad over het planinitiatief. Het bestemmingsplan zal ook nog worden beoordeeld door de provincie. Ook zal nog overleg plaatsvinden met het hoogheemraadschap over de waterhuishouding in het plangebied.

Dit wordt nog onderzocht. Hierover zal ook overleg plaatsvinden met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

Daar kan over nagedacht worden. Maar je moet je afvragen of het fijn is als er een pad doorheen loopt als je daar een kavel hebt. Bosch Slabbers heeft wel een bruggetje naar de polder getekend, doch er zijn hier veel weidevogels. Bij voorkeur geen extra bruggetjes bouwen om de natuur zijn ruimte te gunnen.

Wordt de Wilhelminakade verzwaard?

De Wilhelminakade als geheel maakt geen onderdeel uit van het plangebied. We kunnen dit wel meenemen in overleggen met de gemeente.

Wordt het stedenbouwkundig plan gedeeld?

Het stedenbouwkundig plan ligt evenals het beeldkwaliteitsplan ter beoordeling bij de gemeente. De gemeente kan hierover nog opmerkingen maken. De definitieve stukken zijn beschikbaar als het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. In de plannen worden ook de inzichten van deze avond meegenomen.

Vooraf moeten er goede afspraken gemaakt worden en juridisch sluitend maken hoe schade vooraf geregeld wordt in de omgevingsvergunningen voor de activiteiten slopen en bouwen. Ook vroegtijdig in overleg treden met de aannemer.

Initiatiefnemer wil met een vertegenwoordiging van omwonenden en de gemeente een klankbordgroep starten om hierover afspraken te maken. De gemeente wordt gevraagd hierin een leidende rol te nemen om de belangen van alle partijen goed te behartigen. De voorwaarden kunnen vervolgens worden opgenomen in de te verlenen vergunningen voor de activiteiten slopen en bouwen.

Waarom wordt er nu pas onderzoek gedaan naar de vervuiling van de grond?

Er zijn eerder bodemonderzoeken uitgevoerd. Nu de plannen concreter zijn worden de oude onderzoeken geactualiseerd. Dit om te vermijden dat de onderzoeken niet verouderen. De bodemonderzoeken vinden in overleg met ODMH plaats. Zij zullen als bevoegd gezag de onderzoeken en het saneringsplan ook moeten goedkeuren.

Ligt er ook nog een vliegtuigbom? Hier is soms sprake van?

De gemeente heeft eerder een gemeentebreed onderzoek laten uitvoeren naar niet gesprongen explosieven (NGE). Hieruit blijkt dat het plangebied onverdacht is voor wat betreft het voorkomen van NGE. Verder onderzoek naar NGE is naar de mening van ODMH niet noodzakelijk.

Komen er kasten voor vleermuizen? Er zouden er meer dan 100 op het terrein zitten en het is een beschermde soort.

Er is al een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Uit aanvullend ecologisch onderzoek naar vleermuizen is gebleken dat het nemen van mitigerende maatregelen volstaat, waaronder het plaatsen van meerdere vleermuizenkasten. De rapporten liggen nu ter beoordeling bij de Omgevingsdienst Midden-Holland.

Hoe wordt de bereikbaarheid voor de hulpdiensten georganiseerd voor de rest van de Wilhelminakade? Hoe wordt een toename in voertuigbewegingen georganiseerd?

De toename van het aantal verkeersbewegingen is circa 160 verspreid over de dag. De Wilhelminakade kan deze toename verwerken. De Veiligheidsregio Hollands Midden zal het bestemmingsplan nog beoordelen op bereikbaarheid voor hulpdiensten. Dit beperkt zich tot alleen deze planontwikkeling.

Hoe kan het dat de gemeente aangeeft dat verkeersbewegingen geen probleem vormen?

De Wilhelminakade is een erftoegangsweg. De toename van het aantal verkeersbewegingen is dusdanig dat deze weg de toename kan opvangen. Hiertegenover staat dat er geen vrachtverkeer meer van en naar de te vervallen bedrijfsbestemming kan plaatsvinden.

De weg behoort tot het eigendom van de kavelgeigenaren en via erfdienstbaarheid is geregeld dat iedereen er gebruik van mag maken. Levert dit extra consequenties op?

De vraag/opmerking nemen we mee in de planvorming en overleg met gemeente.

Als je de omgeving landelijk wil houden, hoe past een gebouw van 11 meter daar dan in?

Dit gebouw vertegenwoordigt het industriële verleden van het gebied. We zorgen voor balans met de landelijke en polderachtige omgeving. Het oogt op dit moment metaalachtig, maar dat plan is nog niet rond. De getoonde uitwerking is een eerste schets. Deze dient nog verder te worden uitgewerkt.

Als je nu niet op het ontwerpbestemmingsplan reageert, heb je dan geen inspraak meer?

Deze bijeenkomst wordt gehouden in het kader van de omgevingsdialoog. De inzichten daaruit worden in de plannen meegenomen. Het concept bestemmingsplan wordt nu beoordeeld door de gemeente. De verwachting is dat het college in september een besluit neemt over vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan. Dit ontwerpbestemmingsplan ligt vervolgens zes weken ter inzage. Een ieder kan dan op het plan reageren.

Ik heb contact gehad met de provincie over 't Weegje en de mogelijkheid om het natuurgebied uit te breiden (in plaats van woningen). Maar er is geen geld, helaas.

De Provincie heeft in de Provinciale Omgevingsvisie opgenomen dat dit gebied nu (nog) de aanduiding 'bedrijventerrein' heeft. Dit kan worden omgezet naar een wonen. Het voorontwerpbestemmingsplan zal de gemeente overigens ook nog voorleggen aan de provincie.

Is er rekening gehouden met ongedierte dat van de bouwlocatie naar de Wilhelminakade vlucht?

Dit wordt meegenomen in de sloop- en bouwvergunning, maar als het gebouw gesloopt is en het gebied leeg is, is er geen reden meer tot zorgen daarover.

Is er mogelijkheid voor een alternatieve weg? Anders gaat de Wilhelminakade te druk worden.

De Wilhelminakade is de enige ontsluitingsweg naar het plangebied en overige woningen aan de Wilhelminakade en Broekhuizen.

Is er rekening gehouden met de verkeersveiligheid?

Er wordt voor dit plan door de gemeente mobiliteitsonderzoek uitgevoerd.