

KORT VERSLAG VAN DE INLOOPBIJEENKOMST WONINGBOUW SCHUITWEG 'S-GRAVENPOLDER

Datum: 21 januari 2026
Locatie: Dorpshuis “Ons dorpsleven” in 's-Gravenpolder
Belangstellenden: Circa 60 mensen (exacte aantal is niet bekend)

Inleiding

Aan de Schuitweg 26 en Burgemeester Jansenstraat 1 en 1A staat een aantal (voormalige) bedrijfsgebouwen. Het plan is deze bebouwing te slopen en ter plaatse acht of negen rijtjeswoningen met openbare parkeergelegenheid te realiseren. Daarnaast wordt aan de westzijde van de Schuitweg de bouw van vier vrijstaande woningen voorgestaan met daarachter een openbaar groengebied. Op 7 januari 2026 was een inloopbijeenkomst gepland om belangstellenden te informeren over dit woningbouwplan en input/reacties op te halen. Vanwege de slechte weersomstandigheden (hevige sneeuwval/gladheid) is de bijeenkomst op die datum afgelast en vervolgens verplaatst naar 21 januari. In dit verslag een korte weergave van de reacties die wij als gemeente op deze avond hebben ontvangen. Aangezien het een inloopbijeenkomst was, heeft er geen centrale presentatie plaatsgevonden en daarmee ook geen algemene verslaglegging. Dit verslag geeft dan ook niet alles weer wat tijdens de bijeenkomst aan de orde is gesteld, maar geeft een impressie van de geluiden die te horen waren. In een cursief lettertype zijn de reacties voorzien van een kort antwoord/korte toelichting.

Impressie van de avond en de reacties

- Goed bezochte avond en een divers publiek: zowel jongeren als ouderen en ook zowel omwonenden als geïnteresseerden in de koop van een woning.
Op de avond waren inschrijfformulieren voor potentiële kopers aanwezig. Verschillende mensen hebben zich ingeschreven. Geïnteresseerden voor de koop van een kavel voor een vrijstaande woning in het plan Schuitweg zijn doorverwezen naar de ontwikkelaar, die ook op de avond aanwezig was.
- Mensen zijn positief over het afronden van de wijk met diverse woningen en een parkje.
Onder meer enkele leden van de dorpsraad hebben zich positief uitgelaten over de beoogde ontwikkeling.
- Een aantal bezoekers gaf aan het jammer te vinden dat er geen appartementen of sociale, levensloopbestendige huurwoningen onderdeel uitmaken van het plan.
Het betreft een klein plangebied. Hierdoor is onvoldoende ruimte aanwezig om te voorzien in alle gewenste woningbouwcategorieën.
- Er waren wat kritische noten te horen over de flexwoningen (uitstraling/aankleding, afstand tot de straat en rommel aan straatzijde).
De flexwoningen maken geen onderdeel uit van het thans voorliggende plan.
- Enkele aanwezigen vroegen of de levensloopbestendige en eengezinswoningen omgedraaid konden worden vanwege de verwachte bouwhoogten van respectievelijk één bouwlaag met kap en anderhalve bouwlaag met kap.
In het TAM-omgevingsplan kennen beide type nieuwbouwwoningen dezelfde maximaal toegestane goot- en bouwhoogte, respectievelijk 4 en 9 meter. Welke hoogten daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden is momenteel niet bekend. Wij verwachten inderdaad wel dat eengezinswoningen, om meer woonruimte te creëren, hoger worden dan levensloopbestendige woningen. Echter, ook woningen van (een kleine) anderhalve bouwlaag met kap zijn goed

passend in de omgeving. Zo liggen de goten van de bestaande woningen in de directe omgeving van het plangebied (Burgemeester Jansenstraat 2-8 en Willem de Goedestraat 1-9) hoger dan de maximaal toegestane goothoogte van 4 meter van de beoogde nieuwbouw.

- Sommige mensen gaven aan wat betreft beeldkwaliteit de woningen met een risaliet niet fraai te vinden.

Wat mooi of lelijk is, is smaakgevoelig en dat maakt de discussie hierover lastig. Overigens merken we op dat de desbetreffende foto uit het beeldkwaliteitsplan, door de vreemde hoek van waaruit deze genomen is, enigszins vertekend. Wij zien vanuit beeldkwaliteit geen bezwaren tegen de toepassing van een risaliet op deze locatie. Bovendien kan hiermee extra woonruimte op de verdieping worden gecreëerd.

- Er is geïnformeerd naar een afscheiding tussen de nieuwe parkeerplaats en de brandgang die ligt achter de woningen die de Willem de Goedestraat staan.

Het plan is om hier een met heder begroeid harmonica-/staafmathekwerk te plaatsen.

- Gevraagd is of het mogelijk is om het trottoir aan de westzijde van de Schuitweg door te trekken in noordelijke richting en of er meer bomen in de straat kunnen komen.

De verkeersintensiteit op de Schuitweg is laag waardoor een trottoir aan twee zijden van de weg niet noodzakelijk is. De weg kan eenvoudig veilig worden overgestoken. Verder is de ruimte voor de aanplant van bomen beperkt en vormt de aanwezigheid van kabels een leidingen hiervoor een belemmering.

- Er is veel geïnformeerd naar de start van de bouw en woningprijzen.

Mochten zich geen bijzonderheden voordoen dan is de verwachting dat de planologische procedure in juni 2026 wordt afgerond. De kavels voor de vrijstaande woningen kunnen dan door de ontwikkelaar in de markt worden gezet. De ontwikkelaar bepaalt de kavelprijs voor deze woningen. Voor de rijtjeswoningen gaan we als gemeente een tender uitschrijven om een projectontwikkelaar/bouwer te selecteren. In de tender wordt opgenomen dat de woningen in de categorie betaalbaar moeten vallen. Wanneer de verkoop en bouw van deze woningen start is momenteel nog niet bekend, maar dat wordt waarschijnlijk op zijn vroegst 2027.

- Gevraagd is wanneer de sloop van de bedrijfsbebouwing plaatsvindt. Dit omdat de vraagstellers hier een garagebox huren.

Aangegeven is dat tot juni/juli van dit jaar zeker nog gebruik gemaakt kan worden van de garagebox.

- Eén omwonende informeert naar planschade. Hij woont schuin tegenover de gronden waarop de vrijstaande woningen zijn geprojecteerd en verliest door de nieuwbouw zijn vrije uitzicht. *Vanaf het moment dat de (ruimtelijke) vergunning voor de bouw van in casu de meest zuidelijk gelegen vrijstaande woning verleend is (dit wordt bekend gemaakt in het digitale Gemeenteblad) tot 5 jaar daarna, kan planschade (onder de Omgevingswet: nadeelcompensatie) worden geclaimd. Een onafhankelijke deskundige beoordeelt dan of waardeverlies van de woning vanwege de ontwikkeling aan de orde is. Wettelijk is bepaald dat bij een vastgesteld waardeverlies een eigen (maatschappelijk) risico van 4% geldt. Is het waardeverlies groter dan is nadeelcompensatie aan de orde. Terzijde wordt opgemerkt dat wij met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst hebben afgesloten. Hierin is opgenomen dat de kosten van toegekende nadeelcompensatie vanwege de bouw van de vrijstaande woningen voor hun rekening komt. Overigens is het voor omwonenden niet nodig om te procederen tegen het TAM-omgevingsplan om een beroep te kunnen doen op nadeelcompensatie.*

- Vrij veel vragen over de planning en inrichting van het gehele park tot aan de Polderweg (ruilgronden TOP).

*Een inrichting van en planning voor de aanleg van het totale parkgebied is nog niet bekend.
Betreffende ruilgronden maken overigens geen onderdeel uit van het thans voorliggende plan.*

- Aandacht wordt gevraagd voor het aan te planten groen rondom het fietsparkeren bij de ingang van het parkje. Dit vanwege de vrees voor het ontstaan van een hangplek.
Hoe het gebied bij de ingang van het parkje wordt ingericht, moet nog vorm krijgen. Wij nemen het afgegeven signaal daarin mee.

Schriftelijke reacties

De mogelijkheid is geboden om een schriftelijke reactie op het plan te noteren en mee te geven. Hiervan is slechts zeer beperkt gebruik gemaakt.

Leden van de dorpsraad 's-Gravenpolder hebben via het reactieformulier gevraagd om de gepresenteerde informatie toe te sturen.

Dit is de volgende dag gebeurd.

Daarnaast is door een omwonende gevraagd hoe de nieuwbouw gefundeerd gaat worden (heien? boren?), waarbij is aangegeven dat de woningen in de omgeving op staal zijn gefundeerd.
De funderingswijze is momenteel nog niet bekend. De aannemer bepaalt op welke wijze wordt gefundeerd. Wij adviseren omwonenden om kort voor de start van de bouw foto's van de staat van de woning te maken waarop/-bij een datum zichtbaar/aantoonbaar is, zodat er bij het ontstaan van schade vanwege de bouw bewijslast is. Soms komt een aannemer zelf voor de start van de bouw de woningen in de directe omgeving opnemen, maar dat is geen wettelijke verplichting. De aannemer is aansprakelijk voor eventueel ontstane bouwschade.