

VERSLAG van Informatiebijeenkomst inzake Woonplan Molendijk West Stavenisse

Donderdag 28 oktober 2021; 19.00 uur

Locatie: De Stove, Stavenisse

Doel: Presentatie van plan voor woonbestemming op percelen 742 en 743 op Molendijk West Stavenisse

Aanwezig: 28 personen.

Openingswoord en toelichting op doel van de avond door Kees Hage, mede-eigenaar van betrokken percelen:

- Introductie en welkom aanwezigen; namens organisatie introductie van Dirk van Roij, van RHO Adviseurs; namens gemeente is de heer Sam Scholte aanwezig
- Doel van de avond: informatie over voorbereiding op woningbouwplan, het (keuze) proces, en ruimte voor omwonende om te reageren op de plannen
- Toelichting op proces waarbij de bedrijfsverplaatsing van het agrarische bedrijf van de Molendijk West 11 naar de Pilootweg. Uitleg dat als onderdeel daarvan de loods dient te worden verwijderd en met de gemeente invulling van de woonplannen op deze percelen wordt vormgegeven. De gemeente geeft hierbij aan dat dit dient te passen in de woonbehoefte van Stavenisse, passend in het beeld qua woningen en typologie, gericht op bepaalde doelgroepen, en o.a. eisen ten aanzien van verkeerstechnische aspecten en duurzaamheid

Presentatie door Dirk van Roij:

- Het proces; gefaseerde uitvoering met onderzoek mogelijkheden voor woningbouw en de bestemmingsplanprocedure
- Stedenbouwkundige verkenning: met als uitgangspunten: passend in de dorpsstructuur en historie, maat en schaal aansluiten bij omgeving, doelgroep voornamelijk starters en senioren, en voldoende parkeergelegenheid; tevens rekening houdend met zgn. molenbiotoop
- Presentatie van 3 schetsvarianten met tekening van opzet en referentiebeelden:
 - o A: 10 rijwoningen voor starters/senioren in 2 gebouwen
 - o B: 12 woningen voor starters/senioren in één woongebouw
 - o C: 8 patio-woningen voor senioren en 3 rijwoningen voor starters/senioren
- Gemeente heeft voorkeur voor variant A met toelichting van redenen en tevens aandachtspunten ten aanzien van verkeersontsluiting en parkeergelegenheid, plaatsing van groen in straatbeeld en aandacht voor duurzaamheid
- Toelichting op de vervolgstappen en planning, waarbij start bouw is gepland in Q1 2023

Vervolgens zijn vragen en opmerkingen van aanwezigen behandeld:

- Punt I: Ten aanzien van de schetsvarianten wordt er door aanwezigen over het algemeen positief gereageerd op variant A; het is de beste variant, en eenvoudiger dan de andere; bij vragen om ook op andere varianten commentaar te geven, heeft één van de aanwezigen een voorkeur voor C, omdat deze 'leuker' is; op variant B komen geen

voorkeursreacties. Sfeerimpressie variant A wordt positief ontvangend oord e landelijke uitstraling

- Punt II; hoogtes: In de presentatie wordt inzicht getoond in het hoogteverschil tussen plangebied en de dijk, en tevens de afstand tussen de woningen en het plangebied: In verband met gepresenteerde hoogte van de nieuw te bouwen woningen (goot op 4 meter, en nok op 8 meter), is de vraag om verder inzicht in de hoogte van de dijk te geven in schetsmatig te vergelijken met de huidige dijkwoningen: *hoogte dijk is gemiddeld 2,5 meter* en dwarsprofiel is opgenomen in aangepaste stedenbouwkundig plan van RHO adviseurs. Verder vraag of de goothoogte van 4 meter vastligt, wat eigenlijk zo is. Ook na te gaan wat de hoogte van de huidige loods is: *deze is 7 meter plus op een verhoging van ca 0,5 meter.*
- Punt III: Heien: gevraagd wordt of er noodzaak zal zijn om al dan niet te heien en waarborgen te krijgen dat hierbij geen schade aan nabijgelegen woningen zal optreden. Funderingspalen zijn vereist, maar of er al dan niet geheid of geboord kan worden is nog niet bekend (bij huidige loods was dit overigens niet nodig); indien geheid dient te worden dan zullen gebruikelijke waarborgen voor omgeving worden genomen
- Punt IV: Uitzicht: Dijkwoningen hebben thans uitzicht op de loods met bomenrij ervoor; naast de loods is er uitzicht richting polder, wat overigens beperkt is omdat er ook bomen/struikenrijen, op percelen aan de overkant van de weg zijn. Gevraagd wordt nader inzicht te geven in de nieuwbouwplan schets ten opzichte van de huidige situatie. *Zie bijgaand inzicht in de variant A schets versus de huidige loods*; Tevens te beoordelen tezamen met de hoogteverschillen. Overigens wordt kijken naar woningen wel beter beoordeeld dan kijken naar loods
- Punt V: parkeren: parkeergelegenheid voor huidige bewoners dijkwoningen is al beperkt, en mag niet verder beperkt worden door nieuwbouw. Vanwege parkeernorm zullen er ongeveer 18 nieuwe parkeerplekken voor 10 woningen bijkomen, wat voldoende voor nieuwbouw dient te zijn; huidige beperkingen voor dijkwoningen zal daarmee niet beïnvloed worden, wel verzoek om ook naar extra parkeerplekken voor dijkwoningen te kijken.
- Punt VI: verkeersontsluiting: huidige wegen naar de plek voor deze nieuwbouw zijn niet breed en er zijn weinig andere mogelijkheden; nagegaan zal worden of de weg ten zuiden van het plan iets verbreed dient te worden ten laste van de percelen. De weg ten oosten (onder de Molendijk) zal wellicht nauwelijks meer benut gaan worden voor autoverkeer.

Sluiting van de bijeenkomst rond 20.30 uur.

BIJLAGEN:

- Uitnodigingsbrief aan omwonenden
- Nieuwbouwplan schets ten opzichte van de huidige situatie
- Dwarsprofiel nieuwe situatie

BIJLAGE: uitnodiging aan omwonenden: Oostzijde (Molendijk 38- 68), Zuidzijde (eigenaren van schuren en percelen), Noord (Molendijk 74-80), en bewoners Molendijk West en Molenpad.

Aan:

Bewoners omgeving Molendijk West Stavenisse

Inzake:

Woonplan Molendijk West

Stavenisse, oktober 2021

Geachte bewoner,

Hierbij wordt u uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst op donderdagavond 28 oktober vanaf 19.00 uur in Dorpshuis De Stove. In verband met de bedrijfsverplaatsing van de boerderij van firma Hage, zal op de plaats waar thans de agrarische loods en weide liggen, een plan voor woonbestemming worden gepresenteerd. De heer D. van Roij van RHO adviseurs zal een presentatie geven over de plannen zoals die met de gemeente worden vormgegeven. Voor naaste bewoners is er gelegenheid om kennis te nemen van deze plannen en uw vragen en opmerkingen daarbij te plaatsen.

Als u aanwezig wilt zijn, dan graag een bevestiging zenden per email aan:

WoonplanMolendijkWest@gmail.com

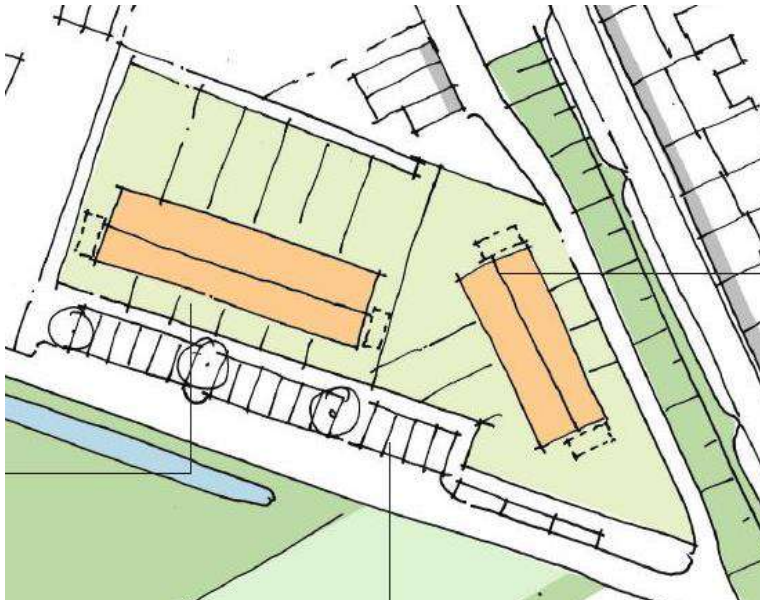
Met vriendelijke groet,



BIJLAGE: nieuwbouwplan schets ten opzichte van de huidige situatie



Huidige situatie



Variant A - origineel



Aangepaste Variant A

BIJLAGE: Dwarsprofiel nieuwe situatie

