

RHO ADVISEURS - VERSLAG

DATUM 5 juni 2024
KENMERK 20240130/154717/LtB; PeVo
VAN Lotte ten Braak
Peer Voesenek

PROJECT 20240130 Woonontwikkeling locatie Elenbaas Poortvliet
OPDRACHTGEVER Zeeuwse Projektontwikkelmij Fraanje B.V.

PARTICIPATIE PAASDIJKSTRAAT POORTVLIET 05.06.2024

Gemeente Tholen
Betreft: verslag participatiebijeenkomst Paasdijkstraat Poortvliet
Datum: 5 juni 2024 19.00 – 21.00
Plaats: Paasdijkweg 11 Poortvliet
Opgesteld door: Lotte ten Braak en Peer Voesenek
Kopieën naar: bezoekers van de inloopavond per mail via intekenlijst

Op 5 juni 2024 is er aan de Paasdijkweg 11 te Poortvliet een inloopavond georganiseerd. De bijeenkomst was bedoeld om omwonenden te betrekken bij de plannen. Tijdens de bijeenkomst was er ruimte om vragen te stellen, opmerkingen te maken of suggesties te doen (mondeling of op papier).



Genodigden

Direct omwonenden van het plangebied hebben een uitnodiging ontvangen per brief of mail.

Projectteam

De aanwezigen vanuit het project team waren: Kees Westrate (Fraanje B.V.), Ellen van de Velde (Fraanje B.V.), Marcel Hovers (namens Fraanje b.v.), Lotte ten Braak (Rho adviseurs) en Heidi van der Plas (Koers).

Opzet

In de ruimte waren diverse posters opgehangen met schetsen van het voorlopige ontwerp. Inwoners werden te woord gestaan en zij kregen de mogelijkheid vragen te stellen aan het projectteam. Inwoners werden gevraagd hun vragen ook op te schrijven op de formulieren die hiervoor beschikbaar waren.

Indruk

Circa 45 tot 50 omwonenden waren aanwezig bij de bijeenkomst. Het plan werd als een positieve aanvulling op het dorp gezien. Inwoners zijn geïnteresseerd in levensloopbestendige woningen. Jongeren vinden het plan een aanvulling, omdat het jonge starters kan aantrekken. De inwoners hebben onder andere hun zorgen geuit over de volgende zaken:

1. heien en boren met betrekking tot oude woningen;
2. verkeerstoename Paasdijkstraat;
3. groenstrook aan de Paasdijkstraat tegenover projectgebied;
4. verkeersveiligheid Paasdijkweg;
5. parkeren.
6. startblock woningen;
7. rijwoningen aan Paasdijkstraat;
8. vraag naar levensloopbestendige woningen.

Overige vragen en opmerkingen worden in de tabel op de volgende pagina nader toegelicht en beantwoord.

Wat doen we met de gemaakte opmerkingen

In onderstaande tabel is beknopt samengevat wat de meest gehoorde reacties zijn. Hierop is een eerste reactie gegeven.

Reactie	Antwoord
Sloop- en realisatiefase	
Aandachtspunt is heien of boren. In de directe omgeving zijn oudere woningen met gemetselde fundering aanwezig. Graag extra aandacht voor trilling. Ook i.v.m. de bodem.	<i>Voordat er wordt aangevangen met de sloop en bouw wordt er door Fraanje een bouwkundige inspectierapport van de staat van de omliggende bestaande woningen. In dit rapport wordt de nul situatie vastgelegd.</i>
Waar worden bouwmaterialen opgeslagen tijdens de realisatie? De reden van deze vraag is dat in verleden de groenstraat aan de Paasdijkstraat / Achterstraat is gebruikt voor zand opslag met als gevolg dat de grond is in geklinkerd waardoor de omwonende nu water overlast hebben.	<i>Dat is nog niet bekend op dit moment. Fraanje is wel voornemens om de bouwmaterialen op te slaan op de locatie van Groen en Elenbaas.</i>
Aandacht voor bouwverkeer. Zorgt voor veel trilling.	<i>Wij gaan er vanuit dat de bestaande wegen voldoende draagkrachtig zijn om bouwverkeer te kunnen dragen. Tevens zullen we voor aanvang van de sloop / bouw een bouwkundige inspectierapport laten opstellen van de omliggende bestaande woningen.</i>
Hoe zit het met grondsanering?	<i>Indien grondsanering dient plaats te vinden zullen hier eveneens zorgvuldig mee omgaan.</i>

Verkeer en parkeren	
Hoe wordt omgegaan met de verkeerstoename in de Paasdijkstraat. In de huidige situatie is dit al een drukke weg. Dit is namelijk een toegangsweg naar het dorpscentrum.	<i>Er is sprake van een beperkte toename op het meest noordelijke deel van de Paasdijkstraat, circa 100 meter. Vanwege het vertrek van het verkeer door de aanwezigheid van de bedrijven is er sprake van een beperkte toename van verkeer op dit deel van de weg. Wel wordt deze opmerking meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen.</i>
Aandacht voor de verkeerssituatie op de Paasdijkweg. Mogelijk zorgen de nieuwe in- en uitritten voor een onveilige verkeerssituatie.	<i>Er is aandacht voor de verkeersveiligheid op de Paasdijkweg. E.e.a. wordt in overleg met de gemeentelijk verkeerskundige ingericht bij de verdere uitwerking.</i>
In een eerder stadium is gesproken over een directe aansluiting van de Deestraat op de Paasdijkweg. Waarom komt dit niet meer terug in de plannen?	<i>Deze plannen zijn ons niet bekend. Wij hebben in goed overleg met de gemeente gekozen voor deze stedenbouwkundige opzet.</i>
Zorgen over parkeren Paasdijkstraat.	<i>Het plan voldoet aan de parkeernormen van de gemeente. Daarmee worden voldoende parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers aangelegd.</i>
Aandachtspunt is de bocht van Paasdijkweg naar Paasdijkstraat.	<i>Deze aansluiting ligt buiten de scope van dit project, maar er zal wel aandacht gevraagd worden bij de gemeente voor deze aansluiting.</i>
Situering en ontwerp	
Wat is de precieze omlijning van het project? Welke gronden en gebouwen zijn onderdeel van de ontwikkeling?	<i>De ontwikkeling betreft het perceel van Elenbaas (Paasdijkweg 11), inclusief de bedrijfswoning (Paasdijkstraat 14), het perceel van autobedrijf De Groen (Paasdijkweg 9a) en de braakliggende gronden tussen de percelen van Deestraat 1A en Achterstraat 15.</i> 
Aandachtspunt is inkijk in tuinen en woningen door nieuwbouw.	<i>Tussen de nieuwe woningen en de woningen aan de Achterstraat wordt het nu braak liggende perceel door de gemeente ingericht met groen, waaronder bomen, waardoor inkijk wordt vermeden. Tussen de nieuwe woningen en de</i>

	woningen op Paasdijkstraat 12 komt eveneens groene inrichting die inijk tegen gaat.
Omwonenden willen meer inspraak in situering.	De inrichting met de bestaande woning en het transformatorhuisje, brengt bepaalde beperkingen met zich mee. Met de voorgestelde inrichting is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande woningen evenals de toekomstige verkeersafwikkeling. Daardoor zijn er zeer beperkte mogelijkheden in de inrichting. Daarnaast is de stedenbouwkundige opzet afgestemd met de gemeente en heeft de gemeente hiermee ingestemd.
De starters woningen (ook wel startblock woningen genoemd) hebben een heel smalle en kleine foodprint en hebben geen tuin die privacy biedt. Daarnaast geven de aanwezige aan dat dit woningtype meer voor een stad is dan voor in Poortvliet waar ook de doelgroep starters een reguliere woning met een privé tuin wenst.	Deze woningen waren bedoeld voor de woningbouwcoöperatie. Fraanje onderzoekt in overleg met de woningbouwcoöperatie wat de beste oplossing is voor de doelgroep. Daar zullen mogelijk wijzigingen uit volgen.
De rijwoningen aan Paasdijksestraat met twee lagen en een kap vinden de omwonende niet passen / aansluiten bij de bestaande woningen die uitgevoerd zijn met één bouwlaag met kap.	De rijwoningen met twee lagen en een kap zijn in de nieuwe situatie verplaatst tegenover de groenstrook van de gemeente. Ter plaatse van de bestaande woningen aan de Paasdijkstraat zijn in de nieuwe situatie woningen met één laag en een kap gesitueerd.
De aanwezig vragen aandacht om meer levensloopbestendige woningen toe te voegen aan het plan	De twee onder één kap woningen aan de Paasdijkweg zijn in de nieuwe situatie uitgevoerd als gelijkvloerse "patiowoningen" / bungalows.
Groen en water	
Wat gaat er gebeuren met de groenstrook tegenover het plangebied?	Deze groenstrook wordt parkachtig ingericht:  Invulling gemeentelijk terrein Paasdijkstraat te Poortvliet
Hoe is de afwatering en riolering geregeld in het plan?	Dit wordt nog nader uitgewerkt. Er wordt over gedacht regenwater zo veel mogelijk op te vangen in de groene wadi.

	<i>De riolering van de woningen worden ook nog nader uitgewerkt.</i>
Optie is om bomen te plaatsen om inkijk te beperken.	<i>Bomen worden door de gemeente voorzien in de plannen voor de inrichting van dit gebied. Zie ook hiervoor.</i>
Wat gaat de gemeente doen met het groen?	<i>Zie hiervoor, voor de inrichtingsschets.</i>
Overig	
Wat gaat er gebeuren met de verwaarloosde hoekwoning aan de Paasdijkstraat?	<i>Dit is geen onderdeel van het plangebied en/of ontwikkeling. Er zijn geen plannen met de particuliere woning bekend.</i>
Gemeente afwezig bij bijeenkomst.	<i>De gemeente kiest bij ontwikkelingen van derde partijen bewust om afstand te nemen en een dergelijke dialoog door de ontwikkelaar zelf te laten voeren.</i>
De hoogte van grond t.o.v. huizen aan de Achterstraat. Dit zorgt nu al voor wateroverlast.	<i>Deze woningen vallen niet binnen het plangebied. We zullen dit met de gemeente bespreken. Echter is er in het plangebied voor extra waterberging en groen, zodat er geen water vanuit de nieuwe woonlocatie richting de Achterstraat zal stromen.</i>
Wat is de planning van het project?	<i>We verwachten tot tweede of derde kwartaal 2025 de ruimtelijke procedure te kunnen doorlopen om daarna 4e kwartaal 2025 of 1^e kwartaal 2026 in verkoop te kunnen gaan met de eerste fase. Fasering van de plannen is op dit moment nog niet bekend.</i>
Huisnummer 40 moet behouden blijven.	<i>Dit is een eigendom van Stedin.</i>
Dorpsbewoners eerst informeren over verkoop.	<i>Indien u geïnteresseerd bent in nieuwbouwplannen kunt u dit kenbaar maken bij Fraanje</i>
Waar inschrijven voor aankoop levensloopbestendige woningen?	<i>Uw interesse kunt u nu al kenbaar maken bij Fraanje. Inschrijven kan nog niet omdat we nog niet zo ver zijn. Zie vorige antwoordt.</i>
Wat gebeurt er met braakliggende grond?	<i>Voor de braak liggende gronden aan de Paasdijkstraat is een groenplan gemaakt.</i>
Wat gaat er gebeuren met de garageboxen? Worden deze verkocht? Is de grond te koop om garageboxen op te zetten?	<i>Dit wordt nog nader bekeken.</i>
Woonhuis aan Paasdijkstraat 25 ook meenemen in ontwikkeling.	<i>Deze woning maakt geen onderdeel uit van het plan. Toevoegen van deze woning zien wij niet als toegevoegde waarde aan het plan. Mogelijk kunt u zich melden bij de eigenaar om het achter stallend onderhoud te verrichten. Of dit bespreken met de gemeente.</i>
Hoe staat het met de energie aansluiting voor de nieuwbouw van Elenbaas?	<i>Deze is inmiddels geregeld.</i>
Waarom zorgt de gemeente niet voor meer levensloopbestendige woningen in Poortvliet?	<i>Wij zullen dit kenbaar maken bij de gemeente.</i>
Ontwikkeling heeft betrekking op hele dorp; waarom bijeenkomsten niet houden in openbare ruimte?	<i>Wij hebben er nadrukkelijk voor gekozen om de participatieavond op locatie te organiseren.</i>