

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Sint Janstraat 27 en 29 te Hoeven

Gemeente Halderberge

Naam: 4 invest NL

Adres: 4e Industriestraat 33

Plaats: Vlaardingen

* In verband met de privacy van persoonsgegevens zijn persoonsgegevens van de aanwezigen verwijderd.

Algemene informatie

Onderwerp:	Transformatie Sint Janstraat 25 en 27
Datum dialoog:	20 oktober 2022
Locatie dialoog:	Dorpshuis 'Het Kompas'
Aanwezigen:	Zie bijlage 2 (vertrouwelijk voor de gemeenteraad)

Inhoudsopgave

Algemene informatie.....	2
Aanleiding omgevingsdialoog.....	3
Omgevingsdialoog	4
Conclusie omgevingsdialoog	7
Bijlagen	7

Aanleiding omgevingsdialoog

‘Het hart van Hoeven’ en welbekend café voor de Hoevenaar. In redelijk vervallen staat, gelegen aan de Sint Janstraat staat het oude pand wat voorheen een bruisend café was voor feesten en partijen. Het naastgelegen oude snoepwinkeltje, wat de geboren en getogen Hoevenaar doet terugdenken aan zijn of haar jeugd, staat er nog meer vervallen bij. Beide panden doen afbreuk aan de mooie uitstraling van de vernieuwde hoek tussen de Sint Janstraat en de Bovenstraat. Na meerdere eigenaren gekend te hebben komt de nieuwe eigenaar van de panden, 4InvestNL, met plannen om de twee panden om te vormen tot moderne woonlocaties.

Het oude snoepwinkeltje vormt een onderdeel van het gemeentelijk stadsgezicht en behoort tot één van de oudste panden van Hoeven. Deze historische uitstraling zal behouden blijven in de nieuwe situatie. Dit wordt gerealiseerd door het voorste gedeelte van het pand te renoveren. Het achterste vervallen deel zal worden gesloopt. Hiervoor in de plaats komt een nieuwbouw. Dit nieuwe en gerenoveerde pand zal twee appartementen bevatten.

Het pand waarin het voormalige café in gehuisvest was, zal worden getransformeerd middels sloop en nieuwbouw. Het pand heeft weinig binnenruimte en is in slechte staat. Door middel van sloop en nieuwbouw wordt meer ruimte gecreëerd zodat er achttien appartementen gerealiseerd kunnen worden. Het bouwplan wordt aangevuld met 20 parkeerplaatsen -plus 6 parkeerplaatsen voor het restaurant - en 20 bergingen op het eigen terrein aan de achterzijde.

Het organiseren van een omgevingsdialoog wordt gedaan om de omwonenden rond de projectlocatie de mogelijkheid te geven zijn of haar wensen en belangen uit te spreken. Alle omwonende kennen de locatie en de dagelijkse gang van zaken in het gebied uiteraard het beste en kunnen de ontwikkelende partij daarin ondersteunen.

Voorafgaand aan de dialoog is de projectpresentatie gegeven door de heer Richard Oomes. Hij is als ontwikkelaar verbonden aan de Compagnie Vastgoedontwikkeling en werkt in opdracht voor de eigenaar 4InvestNL. Tijdens de presentatie is ook architect Gerard Vermeulen aan het woord geweest om zijn ontwerp toe te lichten. Namens de eigenaar waren aanwezig Leonard van den Berg en Ot Huijser. De presentatie staat in bijlage 2.

In dit verslag staat de dialoog die is gevoerd naar aanleiding van het gepresenteerde plan uitgeschreven. Zoals eerder toegelicht tijdens de presentatie wordt dit document als concept toegezonden aan de aanwezigen met het verzoek te reageren als men hierin aanpassingen west aan te brengen. Er is een reactie ontvangen die in dit verslag is verwerkt. Daarna is het verslag en aan de gemeente verzonden. Enkel de leden van de raad krijgen vertrouwelijk inzage in de persoonsgegevens van de aanwezigen. Deze werkwijze past bij de meest recente privacy richtlijnen van de overheid.

Omgevingsdialoog

Tijdens de omgevingsdialoog zijn meerdere onderwerpen aan bod gekomen. Om overzicht te bewaren staan de gestelde vragen/opmerkingen per thema gecategoriseerd. Daarbij zijn de straatgegevens vermeld van de personen die een vraag of opmerking hebben geplaatst.

Thema: Mobiliteit

Vragen van bewoners in de Bovenstraat, Tuin van Gerlagh, Samen Stichting Hoeven

Vraag 1: Hoe gaan we controleren of er genoeg parkeerplaatsen zijn? Tevens moet gecontroleerd worden of de parkeerplaatsen daadwerkelijk gebruikt worden door de bewoners/bezoekers en niet bijvoorbeeld winkelend publiek van de action.

Antwoord: De parkeerplaatsen zijn uitsluitend bedoeld voor de bewoners, bezoekers van de bewoners en bezoekers van restaurant Pouwe. Het is eigen terrein en er kan handhavend worden opgetreden als er een bordje staat Artikel 461 wetboek van strafrecht, verboden toegang voor onbevoegden.

Vraag 2: Als er geen afgesloten terrein van wordt gemaakt, kan ik u garanderen dat het een puinhoop wordt daar. Momenteel is er al veel overlast op het gebied van parkeren in de omgeving. Zonder afgesloten terrein wordt het ook dit plangebied een puinhoop.

Antwoord: Zoals eerder aangegeven zullen wij doeltreffende maatregelen realiseren.

Vraag 3: De autogebruiker moet wennen aan het feit dat het daar een éénrichtingsweg is.

Antwoord: (Door Joppe Tigges projectleider van de gemeente) Collega's zijn bezig met het herinrichten van de Sint Jansstraat. Over deze specifieke vraag kan ik geen antwoord geven.

Vraag 4: Zijn er technische stappen mogelijk om het terrein af te sluiten?

Antwoord: Er zijn in dat kader oplossingen mogelijk. Denk hierbij aan bijvoorbeeld een slagboom met een code, druppel of bel. Zo kunnen bewoners, bezoekers en bezoekers van het restaurant als enige gebruik maken van de parkeerplaatsen. Eigenaar geeft aan dat hij inziet dat deze maatregel hier noodzakelijk is.

Vraag 5: Het restaurant Pouwe ontvangt veel bezoekers. Zes parkeerplaatsen is wat weinig dan toch?

Antwoord: Het aantal te realiseren 6 parkeerplaatsen aan de achterzijde is vastgelegd in de vergunning die bij de verbouwing van het restaurant is verstrekt. Wij handelen dus conform die voorwaarde in de verleende vergunning.

Vraag 6: Momenteel wordt er al geparkeerd op het terrein. Ik zie deze nergens terug in de parkeernorm?

Antwoord: De parkeernorm is gebaseerd op basis van de gemeentelijke eisen. De ambtelijk memo waarin het aantal berekende parkeerplaatsen is opgenomen wordt na de vergadering aan enkele belangstellende uitgereikt. (Memo d.d. 31 mei 2022 van beleidsmedewerker verkeer gericht aan projectleider Sint Janstraat).

Thema: Doelgroep

Vragen van bewoner in Sint Janstraat en de Samen Stichting Hoeven

Vraag 1: Wat is de doelgroep van de appartementen?

Antwoord: De appartementen zijn geschikt voor Ouderen maar ook voor starters. Door de lift in het gebouw zijn de appartementen voor een ieder toegankelijk. Het wordt huur. Dit bepaalt mede de doelgroep van ouderen en starters. 4investNL zal eigenaar blijven van het pand en het verhuren middels een lokale makelaar. De vastgoedmarkt is op dit moment flink in beweging. Kort voor de oplevering zal opnieuw een afweging gemaakt worden

Vraag 2: Waarom is er geen sociale huur?

Antwoord: De woningen zijn getoetst volgens de methode van de huurcommissie, gebaseerd op een puntensysteem. De score van de appartementen is boven de sociale huur grens in punten en valt daarmee in de middel dure huursector.

Vraag 3: Ik sluit mij aan bij de vorige opmerking. Echter heb ik wel een vraag. Ik hoor u zeggen huur voor plaatselijke bewoners. Zijn daarin spelregels afgesproken?

Antwoord Die regels zijn er zeker. U allen die hier aanwezig bent vanavond krijgt de kans om een formulier in te vullen als u een appartement zou willen huren. Met de wethouders van de gemeente is afgesproken dat wij uitgifte doen op datum. Als u zich nu vanavond aanmeld, dan liggen deze formulieren bovenop de stapel. Geïnteresseerden kunnen aan het eind van de vergadering een ondertekende aanvraag bij ons indienen.

Thema: Duurzaamheid

Vraag van bewoner in de Bovenstraat

Vraag: Er staat wat in het plan over duurzaamheid. Hoe wordt dit gerealiseerd?

Antwoord: De woningen voldoen aan de, verplichte, BENG-norm. Er worden voorzieningen getroffen zodat het regelwater op eigen terrein kan worden opgevangen. Verder worden gebiedseigen planten aangeplant en wordt de bestrating van de parkeerplaatsen een open verharding. De specifieke uitwerking hiervan wordt momenteel gedaan, maar denk hierbij bijvoorbeeld ook aan warmtepompen zonnecellen en dergelijke.

Thema: Bergingen

Bewoner in de Tuin van Gerlagh en Domeinstraat

Vraag : Waarom is er ruimte tussen de bergingen en het actiongebouw? Hier kunnen, zeker 's nachts, rare dingen gebeuren. Waarom staan de bergingen niet tegen het action gebouw aan?

Antwoord: De betreffende grond is niet in eigendom van 4investNL, maar in eigendom van bij de action. Tevens is er nog een elektriciteitskast op die plaats wat het achteruit plaatsen van de bergingen daar niet mogelijk maakt.

Thema: Bouw(hinder)

Bewoner in de Sint Janstraat en Tuin van Gerlagh

Vraag 1: Wordt er tijdens de bouw rekening gehouden met de oude panden dit aan de straat staan? Het zijn soms oude panden die gevoelig zijn voor trillingen e.d.

Antwoord1: Ja, hier wordt rekening mee gehouden. Allereerst zal gewerkt worden middels het boren van palen en niet met heipalen. Zo kan er trillingvrij gebouwd worden. Daarnaast moet een onderzoek gedaan worden om de CAR-verzekering te krijgen. Uit dit Belendingenrapport, met onder andere een fotorapportage, wordt bepaald welke maatregelen voor bijvoorbeeld monitoring noodzakelijk zijn. Wij zullen ons hier dus ook aan houden, ook om verzekerd te zijn.

Vraag 2: Wordt het grondwater aangetast?

Antwoord Er wordt geen grondwater onttrokken bij de bouw. Er komt geen kelder.

Vraag 3: Is al bekend op welke wijze de toevoer van bouw/sloop materiaal van en naar de bouwplaats zal plaatsvinden? Deze vraag komt voort uit de al aanwezige dagelijkse drukte op het parkeerterrein naast de Action en het eenrichtingverkeer in onze straat.

Antwoord: dit gaan we doen in overleg met de gemeente en we zullen met de omgeving rekening houden.

Thema: Planning

Vraag van Bewoners in de Bovenstraat

Vraag 1: Wanneer is de start van de bouw?

Antwoord: Wij hadden graag al begonnen met de bouw. Door de aanwezigheid van vleermuizen is dit helaas vertraagd. De planning is om te starten met de bouw in oktober 2023. Dit kan enkel als er geen bezwaren worden ingediend. De vleermuizen zorgen er voor dat de eerst volgende kans daarna pas april 2024 zou zijn. Dat zou jammer zijn van de vertraging waardoor weer meer mensen langer moeten wachten op huisvesting.

Vraag 2: Wat gebeurt er met het pand tot die tijd.

Antwoord: Momenteel zitten er 12 buitenlandse werknemers in het pand ter voorkoming van inbraak of brandstichting. Wanneer er zicht komt op de vergunning zullen deze huurcontracten worden opgezegd

Vraag 3: Waarom heeft het zo lang moeten duren? Wanneer komt het nou eindelijk?

Antwoord: Start is oktober 2023. 9 maanden later kan de oplevering zijn. We hadden graag sneller gewild, maar procedures kosten helaas veel tijd.

Thema: Communicatie

Vraag van bewoner in de Tuin van Gerlagh

Vraag: Is er een contactpersoon tijdens de bouw?

Antwoord: Die komt er zeker.

Restaurant Pouwe

Vraag namens exploitant restaurant aan de Bovenstraat

Kort geleden is overleg geweest tussen de exploitant van het restaurant met hun adviseurs en de eigenaren van de locatie. Daar zijn afspraken gemaakt onder andere over de huur (in de huidige staat), huurderij tijdens de bouw en de aanleg van het terrein en de afscheiding met het parkeerterrein. De afspraken zijn vastgelegd in een email van 18 oktober 2022 van de eigenaar aan het restaurant.

Afsluiting van de bijeenkomst

Vraag van aanwezige: Ik hoor wat kritische geluiden. Echter, het staat al zo lang leeg en nu gaat er eindelijk eens wat gebeuren. Ik wens u allen veel succes, u bent goed bezig.

Antwoord: Wij danken u zeer voor deze lieve woorden. Wij zullen gestaag doorgaan en een mooi stukje Hoeven herstellen.

Degenen die geïnteresseerd zijn kunnen een formulier ophalen om in te schrijven voor een huurwoning.

Dank voor uw inbreng en meedenken, daar zullen we rekening mee houden.

De aanwezigen ondersteunen hun tevredenheid over de avond met een applaus voor de organisatie.

Conclusie omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog is heel goed verlopen. Met een mooie opkomst van ongeveer 40 omwonenden is een goede dialoog gevoerd over het plan. De stemming was goed en er zijn goede discussies gevoerd en vragen gesteld over: de planning, bouw, doelgroep, duurzaamheid en communicatie.

Er is tijdens de dialoog tevens veel gesproken over het parkeerterrein aan de achterzijde van het bouwplan. In deze conclusie wordt dit onderwerp nogmaals even apart aangehaald. De opmerkingen vanuit de buurt zijn waardevol en geven een duidelijk beeld van de daadwerkelijke situatie. Als ontwikkelende partij is lastig te voorspellen wat er in de gebruiksfase gaat gebeuren. De uitleg over de huidige situatie van het parkeerterrein achter de nieuwe locatie door de omwonenden geeft goed weer waar knelpunten liggen voor de nieuwe ontwikkeling. Deze opmerkingen, vragen en adviezen worden dan ook meegenomen bij de uitwerking van het plan.

Samengevat een verduidelijkende dialoog waarbij omwonende dankbaar zijn voor de gekregen uitleg en de ontwikkelende partij de steun van de omwonende enorm waardeert.

Bijlagen

1. Project presentatie
2. Lijst van aanwezigen dialoog (alleen vertrouwelijk beschikbaar voor de gemeenteraad)