

RHO ADVISEURS - VERSLAG

DATUM 7 januari 2022
KENMERK 20201487_0002

PROJECT Sint Gerardushof te Bosschenhoofd
AANWEZIG Maas-Jacobs
Gemeente Halderberge
Supermarktontwikkelaar
Rho Adviseurs
Woonkwartier
Diverse Omwonenden

INFORMATIEBIJEENKOMST SINT GERARDUSHOF BOSSCHENHOOFD

Maandag 13 december 2021 - 19:30-20:30

Tijdens de digitale informatiebijeenkomst is door Rho Adviseurs een presentatie gegeven via het programma Microsoft Teams over de beoogde ontwikkeling van negen woningen en een supermarkt aan het Sint Gerardushof te Bosschenhoofd. Middels de presentatie is een toelichting gegeven op de aanleiding van de ontwikkeling, het ontwerp van de supermarkt, de aspecten parkeren en geluid, de verdere procedure (bestemmingsplan en omgevingsvergunning) en de planning. Via de chat-functie en na afloop van de presentatie is er gelegenheid geweest tot het stellen van vragen. Deze vragen zijn zoveel mogelijk tijdens de informatiebijeenkomst behandeld en hierna samengevat en van beantwoording voorzien. De presentatie zal aan dit verslag worden toegevoegd. De 9 woningen kunnen op basis van het huidige bestemmingsplan kunnen worden gebouwd; er is daartoe al een omgevingsvergunning verleend. Het bestemmingsplan is bedoeld om een supermarkt in Bosschenhoofd mogelijk te maken, de te realiseren woningen en bijbehorende groene ruimte worden in dit bestemmingsplan bestemd.

VRAGEN EN ANTWOORDEN

Gebruik supermarkt

- **Wat betekent de overname van supermarktketen voor de ontwikkeling in Bosschenhoofd?**
 - *Het bestemmingsplan wordt gemaakt voor een supermarkt met een maximale afmeting, de supermarktformule wordt hierin niet vastgelegd. Het bestemmingsplan heeft de functie van toelatingsplanologie. Het vraagstuk van fusie overname is voor de planvorming niet relevant.*
- **Is sprake van een overdekte laad- en losplaats?**
 - *Nee, de laad- en loslocatie aan de noordzijde van de supermarkt is niet overdekt*
- **Hoe vaak zal bevoorrading plaatsvinden en met welk type vervoersmiddel?**
 - *Laden en lossen vindt plaats tussen 07:00 - 19:00 uur en zal, zo is nu de bedoeling, in de volgende maximale frequentie gebeuren:*
 - Trailers (vrachtwagen met oplegger)*
 - 2 trailers, waarvan 1 voorzien van een koeling
 - tijdsduur van het laden en lossen is circa 45 minuten per trailer
 - Bakwagens (kleinere vrachtwagen)*
 - 1 bakwagens per dag
 - tijdsduur van het laden en lossen is circa 30 minuten per bakwagen
 - waar mogelijk buiten de breng- en haaltijden van de school

- **Is er voldoende ruimte voor vrachtwagens die nog moeten lossen, als er toevallig al één staat te lossen? Kan er worden voorkomen dat vrachtwagens op de weg blijven wachten?**
 - *Er wordt gezocht naar een locatie waar vrachtwagens kunnen wachten in het geval er twee ladingen tegelijkertijd arriveren. Hierover zullen afspraken gemaakt worden.*
- **Is er voldoende ruimte op de kruispunten voor het bevoorradingsverkeer?**
 - *Om te bepalen of het kruispunt voldoende ruimte biedt is een rijcurvenonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat dit mogelijk is. De bevoorradingsweg is aan de hand van dit onderzoek ontworpen. Er zullen kleine aanpassingen aan de weginrichting gedaan worden ter bevordering van de verkeersveiligheid.*
- **Waar worden de afvalcontainers van de supermarkt geplaatst?**
 - *De plaatsing van de afvalcontainers is nog niet definitief vastgelegd. Normaal gesproken zal dat aan de zijde van het laden en lossen zijn. Containers zullen hoofdzakelijk binnen staan en enkel op gezette tijden buiten worden gezet.*
- **Wat zijn de openingstijden van de supermarkt?**
 - *De openingstijden worden naar verwachting ma t/m vrij tot 08:00 tot 20:00 uur, zaterdag 08:00 tot 18:00 uur en zondag 10:00 tot 18:00 uur. In principe geldt de Winkeltijdenwet en de Verordening Winkeltijden Halderberge 2016 voor alle winkels en dus ook voor de supermarkt.*
- **Zijn er maatregelen voor mogelijke overlast tijdens de avonduren en weekenden?**
 - *Laden en lossen zal gebeuren tijdens de daguren (07-19 uur). Voor het overige zijn geen specifieke maatregelen voor overlast tijdens avonduren en weekenden. Bij de uitvoering van het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met de normen die gelden voor bijvoorbeeld de avonduren, deze zijn lager dan die die voor de daguren van toepassing zijn.*

Bebouwing

- **Waarom is er gekozen voor een zijgevel met 'witte vlakken' in plaats van steen. Wordt er groen tegen deze witte vlakken geplaatst?**
 - *Het ontwerp van de supermarkt is in overleg met de architect en de ontwikkelaar tot stand gekomen. De gevelindeling bestaat uit een combinatie van roodkleurig metselwerk met een licht grijze golfbeplating. Het architectonisch ontwerp van de supermarkt is reeds goedgekeurd door de welstandscommissie. Er is een groenvak voorzien aan de westzijde (zijgevel supermarkt). De invulling van het soort groen en de hoogte hiervan dient nog nader te worden uitgewerkt. De locatie van de supermarkt is stedenbouwkundig beoordeeld.*
- **Hoe wordt de afwerking van de supermarkt aan noordzijde (de laad- en loszijde)?**
 - *De noordzijde van de supermarkt krijgt een gelijkwaardige geveluitstraling als de andere gevels. De gevelindeling zal bestaan uit een combinatie van roodkleurig metselwerk met een licht grijze golfbeplating.*
- **Wie is de eigenaar/beheerder van het gebouw supermarkt. Er is eerder een supermarkt in het dorp geweest die het niet heeft gered. Als ook deze supermarktketen het niet redt, zitten we met een grote vierkante grijze doos midden in het centrum, gevoelig voor verval en vandalisme. Wordt hier ook over nagedacht? Heeft de gemeente nog invloed op de ontwikkeling als deze leeg komt te staan?**
 - *De toekomstige eigenaar van de supermarkt is nog niet bekend. In het geval de supermarkt ophoudt te bestaan op deze locatie, kan er niet zomaar een andere functie of bebouwing dan een supermarkt komen. Dat zou alleen kunnen met een BOPA (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) of nieuw omgevingsplan, in welke procedure wederom een omgevingsdialoog moet worden gevoerd. In het voorontwerp-bestemmingsplan is gekozen voor het beperken van de mogelijkheden tot een supermarkt, omdat er geen marktruimte is voor andere detailhandelsfuncties. Voorkomen moet worden dat er op andere locaties ongewenste en ontwrichtende leegstand ontstaat.*

- **Is er mogelijkheid tot inspraak over de uitvoering van de westgevel?**

- *De uitvoering van de westgevel staat vast en is tevens akkoord bevonden door de welstandscommissie. Indien er behoefte is aan een nadere toelichting op het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte dan zijn wij bereid om dit nader toe te lichten.*

Inrichting openbare ruimte

- **Blijft het bestaande speeltuintje aan het Midzomerplein behouden**

- *Ja, het speeltuintje blijft behouden evenals de voetgangersdoorgang voor de bestaande woningen.*

- **Hoe is gekomen tot het aantal benodigde parkeerplaatsen?**

- *Op basis van de parkeernormen van de gemeente Halderberge voor een detailhandelsfunctie is een normatieve parkeerbehoefte berekend. De parkeernormen van de gemeente Halderberge zijn bepaald op basis van de kentallen van het CROW (Kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur) en de kenmerken van Bosschenhoofd (bijvoorbeeld stedelijkheidsgraad en openbaar vervoer). Daarnaast is rekening gehouden met dubbelgebruik: een parkeerplaats kan op verschillende momenten voor verschillende functies gebruikt worden en die hebben niet allemaal op iedere moment de maximale parkeerbehoefte. Op deze manier is de parkeerbehoefte van de woningen en de supermarkt bepaald op 46 plaatsen.*

In het kader van het bestemmingsplan 'Centrumgebied Bosschenhoofd' is bepaald dat er 169 parkeerplaatsen nodig waren voor fase 1 t/m 4, deze zijn niet allemaal gerealiseerd. In verhouding met de plannen destijds en de plannen met onderliggende ontwikkeling zijn er normatief 27,3 plaatsen minder noodzakelijk door het realiseren van 13 minder woningen en zullen er 32,9 plaatsen extra nodig zijn voor de realisatie van de supermarkt. Nog niet alle benodigde parkeerplaatsen zijn gerealiseerd. Om te onderzoeken of de realisatie van alle parkeerplaatsen noodzakelijk is in dat kader heeft er in het najaar van 2020 een parkeerdrukmeting plaatsgevonden in de directe omgeving van het plangebied. Op een aantal maatgevende momenten (zaterdagmiddag- en avond en maandagochtend- en avond) is de parkeerdruk in de straten rondom het projectgebied gemeten. In dit onderzoek is geconstateerd dat de totale bezetting van de parkeerplaatsen in de huidige situatie op de werkdagochtend erg hoog is (94%) met name door het brengmoment bij de basisschool en dat op andere momenten de parkeerdruk rond de 60% is. Aan de hand van het parkeeronderzoek is een minimaal aantal parkeerplaatsen bepaald om in de parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling te voorzien en de parkeerdruk voor het gehele centrumgebied onder de maximaal acceptabele grens van 85-90% te houden. Hiertoe worden 57 parkeerplaatsen gerealiseerd.

- **Er wordt nu ook regelmatig kortdurend geparkeerd op het Midzomerplein voor halen brengen kinderen, bij de ingang van het appartement. Gaat daar iets aan gedaan worden?**

- *In de nieuwe situatie komen er meer parkeerplaatsen aan de westzijde van de basisschool en is de parkeerdruk binnen het centrumgebied op deze momenten lager dan in de huidige situatie. Dit zal naar verwachting ook overlast op het Midzomerplein voorkomen.*

- **Blijven de bomen behouden?**

- *Zoveel mogelijk van de bestaande bomen blijven behouden en krijgen een plaats in het ontwerp. In de noordwesthoek zal een aantal bomen niet behouden kunnen worden om een verkeersveilige bevoorrading mogelijk te maken.*

- **Is het mogelijk de restafval-, plastic-, glas- en kledingcontainers te verplaatsen naar de nieuwe supermarkt? Dit in verband met de ervaren overlast op de locatie aan het Midzomerplein**

- *Op het terrein van de supermarkt is hier geen mogelijkheid voor.*

- **Zijn er extra voorzieningen gepland om overlast van aanrijd- en vertrekroutes tot een minimum te beperken?**

- *Er is vooralsnog geen aanpassing aan de wegenstructuur voorzien noch nodig. Wel is er aandacht besteed aan de locaties van zowel de entree van het parkeerterrein als van de laad- en loslocatie van de supermarkt in dit kader.*

- **Kan vrachtverkeer ook een andere route terug naar de doorgaande weg nemen?**

- *Het is gezien de wegenstructuur niet wenselijk om het vrachtverkeer een andere route te laten nemen. De route langs de school is niet verkeersveilig en een route noordwaarts is technisch niet geschikt. Vrachtverkeer moet de meest korte route naar de Pastoor van Breugelstraat nemen.*
- **Wat gebeurt er als een vrachtwagen andersom dus niet de rijrichting volgt?**
 - *Vrachtverkeer wordt geïnstrueerd de voorkeursroute te nemen, dit is ook de route waarop de bevoorradingsweg is ontworpen. Anders inrijden is daarom ook niet aantrekkelijk.*

Overige vragen

- **Zijn er alternatieve locaties voor een buurtsupermarkt overwogen? bijv bij Molecaten / Bosbad?**
 - *De locatie binnen de centrumontwikkeling heeft de voorkeur om de leefbaarheid en levendigheid van Bosschenhoofd te bevorderen. Belangrijk aan deze locatie is dat deze op korte afstand, en dus ook goed bereikbaar per fiets en te voet, van de kern van Bosschenhoofd. Anders dan een grootschalige supermarkt is het doel hier een buurtsupermarkt. Alternatieve locaties zijn zeker besproken en om uiteenlopende redenen niet haalbaar of wenselijk. Het is een buurtsuper zodat ook geen belemmeringen vanuit andere omliggende supermarkt in en rondom Halderberge worden verwacht.*
- **Rekening houdend met de procedure van het bestemmingsplan, is een start van bouw medio 2022 realistisch?**
 - *De procedure van het bestemmingsplan zal gecombineerd worden met die van de omgevingsvergunning voor bouwen, een zogenoemde gecoördineerde procedure. Hierdoor zal gelijktijdig met het bestemmingsplan ook de bouwvergunning worden vastgesteld. De planning is ambitieus en gaat uit van een best case scenario.*
- **Hoe wordt de warmte van de nieuwe woningen en de supermarkt opgewekt, ivm geluid?**
 - *De woningen en supermarkt worden gasloos gebouwd en worden mechanisch verwarmd. Bij het akoestisch onderzoek is dan ook rekening gehouden met installaties op de supermarkt, uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de installaties geen belemmering vormen voor een goed woon- en leefklimaat bij de omliggende woningen.*
- **Leent het bestemmingsplan zich ook voor andere winkels als alleen supermarkt?**
 - *Er is nu gekozen van het beperken van de mogelijkheden tot een supermarkt, omdat er geen marktruimte is voor andere detailhandels functies (een resultaat zou dan bijvoorbeeld kunnen zijn dat er op andere locaties ongewenste en ontwrichtende leegstand ontstaat).*