

Vragen en antwoorden inzake de visie voor de gebiedsontwikkeling Heijwegelaan en omgeving.

November 2021

1. Inleiding

Op 5 juli 2021 heeft de gemeente een inloopbijeenkomst gehouden voor de direct omwonenden. Daarnaast zijn in een ruimer gebied rond de Heijwegelaan belanghebbenden per brief geïnformeerd over de visie met de mogelijkheid om een reactie te geven. De bijeenkomst telde een opkomst van 23 omwonenden. Tijdens en na deze bijeenkomst zijn 8 reactieformulieren bij de gemeente binnengekomen, namens 16 omwonenden.

In dit document vindt u de (veelgestelde) vragen en antwoorden over de visie voor de gebiedsontwikkeling Heijwegelaan en omgeving. Hierin zijn de vragen die tijdens en na de informatiebijeenkomst van 5 juli jongstleden zijn gesteld, opgenomen.

De reacties opgenomen op de reactieformulieren en van de sprekers zijn samengevat en cursief weergegeven. Voor de duidelijkheid zijn de opmerkingen gerubriceerd en is per onderwerp/thema een reactie gegeven.

Stand van zaken planuitwerking en vervolg

De reacties zijn besproken in de projectgroep en zijn meegenomen bij de uitwerking van de visie naar een concreter plan. Zowel de gemeente als de projectontwikkelaar maken deel uit van deze projectgroep. Het voorlopig ontwerp van het stedenbouwkundig plan is bijna gereed en de haalbaarheid van het plan wordt op dit moment nader onderzocht.

De verwachting is dat wij in het eerste kwartaal van 2022 de aangepaste planuitwerking presenteren aan de omwonenden. Alle belanghebbenden krijgen dan nogmaals de gelegenheid om te reageren op een verder uitgewerkt plan.

2. Vragen en antwoorden

Algemeen

a. Op het reactieformulier en/of per mail is door diverse mensen aangegeven *het plan te waarderen en mooi te vinden*. Met deze reactie is de gemeente uiteraard blij.

b. *Is er al een mogelijkheid om je in te schrijven voor de nieuwbouwwoningen die in project Heijwegelaan komen en hoe kun je dat doen?*

Het duurt nog wel even voordat de woningen gereed zijn. Verkoop/verhuur wordt via de gebruikelijke kanalen gecommuniceerd, zoals via de website Nissewaard woont. U kunt zich aanmelden voor de nieuwsbrief via deze website om tijdig over nieuwbouw te worden geïnformeerd.

Woningbouwprogramma

- a. ***Het plan gaat uit van eengezinswoningen en appartementen vergelijkbaar met Sterrenkwartier. Kan voor de doorstroming ook nagedacht worden over 2- onder- 1 kap woningen met garage net als bv De Haven?***

De woningen in dit plan wijken af van de plannen zoals die bijvoorbeeld in De Haven en Het Land zijn uitgevoerd. De plannen voor het Sterrenkwartier zijn daarentegen qua woningbouwprogramma vergelijkbaar aan die in de Heijwegelaan: een mix van sociale huur en koop, middeldure en dure koopwoningen. Dit bevordert de doorstroming naar een andere, maar niet per se duurdere of grotere woning voor inwoners uit deze gemeente. Dit biedt elders ruimte voor startende jongeren en gezinnen. Ervaringen leren ons dat van doorstroming binnen de gemeente pas sprake is bij de bouw van appartementen (doorstromen door ouderen) en middeldure eengezinswoningen (te weinig aanbod), maar mondjesmaat bij dure eengezinswoningen. Het plan voor de Heijwegelaan en omgeving komt zodoende tegemoet aan uw en onze wens omtrent het behoud van/aantrekken van nu jonge inwoners en toekomstig draagkrachtige inwoners.

- b. ***In welke woningbouwblokken komen de sociale huurwoningen en via welke woningcorporatie worden deze woningen verhuurd?***

Op basis van de visie die er nu ligt voor dit gebied zijn sociale huurwoningen beoogd bij het appartementengebouw aan de Hekelingseweg en het appartementengebouw aan de Baljuwlaan. Verdere uitwerking van het plan zal hier een meer definitieve invulling aan moeten geven evenals welke partij de woningen zal gaan verhuren.

Verkeer

- a. ***Verwachting is dat door het plan het verkeer zal toenemen aan de Heijwegelaan. De huidige rotonde naar de Heijwegelaan wordt nu als gevaarlijk en onoverzichtelijk ervaren voor fietsers en voetgangers. Is een aanpassing van de rotonde hier mogelijk?***

Aanpassingen van de bestaande infrastructuur maken geen onderdeel uit van deze gebiedsontwikkeling. Er zal op termijn, bij een herinrichting van de Hekelingseweg, bekeken worden wat de beste mogelijkheden rondom de rotonde zijn.

Uiteraard zal door de realisatie van het plan het aandeel verkeer op de Heijwegelaan toenemen. Door een externe partij is in opdracht van de gemeente onderzoek gedaan naar de te verwachte toename van verkeersintensiteiten bij realisatie van het plan. Hieruit kan geconcludeerd worden dat, door de extra ontsluiting via de Groene Kruisweg, volgens de verkeersmodellen de toename slechts 15% bedraagt. Hierdoor liggen de te verwachten intensiteiten prima binnen wat een gebiedsontsluitingsweg kan afwikkelen.

- b. ***Er worden veel nieuwe woningbouwprojecten gerealiseerd binnen de gemeente en dit brengt extra verkeersdruk en overlast op de ontsluitingswegen met zich mee. Wordt er voldoende rekening gehouden met passende infrastructuur bij de bouwplannen?***

De ambitie vanuit het gemeentelijk programma 'Nissewaard naar 2040' is het ontwikkelen van aantrekkelijke woonmilieus en het verbeteren van de gebruikskwaliteit en bereikbaarheid van het groen. De plannen voor de Heijwegelaan en omgeving vormen hier een uitwerking van. Om in de grote vraag naar woningen te voorzien wordt

in dit gebied een hoogwaardig woonmilieu ontwikkeld. Dit vraagt inderdaad ook aandacht voor de infrastructuur, zoals ontsluitingsmogelijkheden en de daarbij horende verkeersregelinstallaties. Zo zullen we binnen de gemeente Nissewaard overgaan naar 'slimme' nieuwe verkeersregelinstallaties en proberen we nieuwbouwplannen te ontsluiten via de minst drukke routes.

Het college is tevens in overleg met het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat om tot structurele verbeteringen van de bereikbaarheid te komen. Concrete maatregelen zijn daarvoor in zicht.

c. *Verwacht u geen verkeersproblematiek op de Groene Kruisweg omdat op een korte afstand 3 verkeerslichten staan?*

Door middel van aanpassingen in de afstelling van de verkeersregelinstallaties proberen we de doorstroming van het verkeer zo optimaal mogelijk te houden.

d. *De Zinkseweg is nu een smal weggetje en in de plannen wordt het een ontsluitingsweg. Het wordt dan drukker qua verkeer, past dit wel?*

Bij de uitwerking van de visie naar stedenbouwkundig plan nemen we ook het ontwerp van het openbaar gebied mee. De nieuwe inrichting van wegen en voetpaden moet passen bij het huidige gebruik, de nieuwe functie(s) en het toekomstig gebruik. De nieuwe situatie moet voldoen aan daarvoor gestelde eisen voor de inrichting onder andere voor de verkeersveiligheid.

e. *Door de bouw van woningen wordt het aantal verkeersbewegingen hoger en zal de luchtkwaliteit achteruit gaan met daardoor een te verwachten mindere gezondheid voor de inwoners. Wat gaat de gemeente hiertegen doen?*

In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing zal het totale plangebied beschouwd en getoetst worden aan de geldende grenswaarden van de luchtkwaliteit.

Parkeren

a. *Er is een parkeerdek opgenomen in de visie naast sporthal Den Oert. Hoeveel parkeerplekken gaat het parkeerdek omvatten?*

Wanneer het parkeerdek bij de sporthal nodig is om aan de parkeernorm te komen, dan zal deze minimaal het aantal parkeerplaatsen omvatten wat nodig is om de gewenste parkeernorm te halen.

b. *Wordt de parkeerdruk in de aangrenzende wijk en in de buurt van de E. van Dintelstraat niet erg hoog door de nieuwbouwplannen?*

Bij nieuwbouwplannen werkt de gemeente Nissewaard altijd met parkeernormen. Deze normen zijn opgesteld door een landelijke partij en worden gebruikt om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen per woning benodigd zijn. Deze parkeernormen zijn onderdeel van de procedure en dienen dus ingepast te worden. Dit is in het verleden ook gedaan voor de bestaande woningbouw ten zuiden van de Heijwegelaan. Wij zien binnen deze bestaande woningbouw een gemiddelde parkeerdruk van rond de 70%. Hiermee zijn de gehanteerde parkeernormen voldoende.

Scholen

- a. ***De 2 huidige scholen krijgen in het plangebied vervangende nieuwbouw. Als de huidige scholen herbouwd zijn, begint men dan aan praktijkschool De Sluis?***

De praktijkschool De Sluis is niet opgenomen in de gebiedsontwikkeling Heijwegelaan. Op dit moment zijn ook geen plannen bekend voor de praktijkschool De Sluis.

Stedenbouwkundige opzet

- a. ***De nieuwe bebouwing van Blok E en een nieuwe parkeerstrook liggen heel dicht op de bestaande woningen aan de E. van Dintelstraat? Waarom is daar in de visie voor gekozen?***

In het schetsontwerp voor de ontwikkeling van plangebied Heijwegelaan is er geprobeerd zoveel mogelijk rekening te houden met de bestaande bewoners zoals die aan de E. van Dintelstraat. Op dit moment bevindt zich een groenstrook tussen de E. van Dintelstraat en het terrein van MY college. In het plan is er ook een kwalitatieve groenstrook aangebracht tussen de E. van Dintelstraat en de nieuwe woningen. De afstand tot de nieuwe bebouwing is in de getoonde visie wellicht iets kleiner dan de afstand tot MY college, maar daar staat tegenover dat de kwaliteit van het groen sterk wordt verbeterd. Er komen bomen bij en een padenstructuur verbindt de groenstrook met een stelsel van paden door een groen, autovrij binnengebied waar huidige en toekomstige bewoners doorheen kunnen wandelen. Vanaf de woningen aan de E. van Dintelstraat zorgt een royale afstand tot de nieuwe woningen met gedeeltelijke een groene invulling voor meer kwaliteit en gebruikswaarde dan de huidige groenstrook.

- b. ***De hoogte van de bebouwing van Blok C heeft invloed op het zicht en de bezonning in de avond. Wordt hier rekening gehouden met de huidige bewoners van de E. van Dintelstraat?***

Blok C zal inderdaad zichtbaar zijn vanaf de E. van Dintelstraat, maar zal zoals in de getoonde visie pas op ruim 80 meter afstand komen te staan. Hierdoor zal dit gebouw niet een hele sterke uitwerking hebben op de woningen aan de E. van Dintelstraat. Er is gekozen voor een appartementenblok, omdat deze locatie grenst aan de Baljuwlaan en zo een afschermende werking naar deze weg heeft. Het gebouw zal zorgen voor minder verkeersgeluid van de Baljuwlaan in de wijk. Het ontwerp van blok C moet nog uitgewerkt worden, de maat die is weergegeven in de gemeentelijke visie, is de maximale hoogte zoals beoogd voor de toekomstige bebouwing.

Groenvoorzieningen

- a. ***De gemeente heeft de ambitie meer groen te realiseren. Voor de bouwplannen van de Heijwegelaan worden veel bomen verwijderd. Waar worden de nieuwe bomen geplaatst en komt er meer groen terug gezien de ambitie?***

De ambitie vanuit het programma 'Nissewaard naar 2040' is inderdaad het ontwikkelen van aantrekkelijke woonmilieus en het verbeteren van de gebruikskwaliteit en

bereikbaarheid van het groen. De plannen in dit gebied vormen hier ook een uitwerking van. Er wordt een hoogwaardig woonmilieu ontwikkeld om in de grote vraag naar woningen te voorzien. Het woonmilieu dat hier wordt ontwikkeld (wonen in een autoluwe groene omgeving) is bovendien een aanvulling op het type woongebieden dat Spijkenisse al kent. Het klopt dat er bomen gekapt moeten worden voor deze ontwikkeling, maar er komt ook veel groen terug dat bovendien van een hoogwaardiger kwaliteit en duurzamer is. Netto neemt het oppervlakte groen dus af, maar wat er voor terug komt is een groene parkachtige setting in het middengebied dat veel beter toegankelijk en bruikbaar is voor omwonenden.

b. *Worden er nieuwe bomen geplant ter vervanging van de oude bomen?*

Er worden in het plangebied zeker nieuwe bomen en overig kwalitatief groen toegevoegd om een prettig verblijfsgebied te creëren.

Bij het verwijderen van bomen is het uitgangspunt om bij vervanging te zoeken naar een gelijkwaardige invulling, waarbij het niet alleen om kwantitatieve maar ook om kwalitatieve aspecten gaat. Afhankelijk van de mogelijkheden wordt deze invulling binnen een plangebied gedaan en mocht dat niet haalbaar zijn dan wordt ook gekeken naar een plek binnen de wijk of gemeente. Voor deze visie is juist ook ruimte opgenomen binnen het plangebied.

c. *Wat gebeurt er met de mooie oude bomen, zoals de hele grote treurwilgen op het terrein van Scala, waar veel verschillende vogelsoorten in zitten. Daarnaast staan er op de impressie allemaal boompjes, is daar plaats voor?*

Om de realisatie van de plannen mogelijk te maken zullen in het plangebied inderdaad bestaande bomen verwijderd moeten worden. Bij de inrichting van het plangebied zal ruime aandacht gegeven worden aan het toevoegen van niet alleen nieuw groen maar ook kwalitatief en duurzaam groen. Hiervoor is ruimte opgenomen in het plan, het gaat ook om aanplant van nieuwe bomen.

Daarnaast wordt een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd door een extern adviesbureau. De aanbevelingen worden bij de uitwerking van het plan meegenomen. De kwaliteit van het bestaande groen in het plangebied wordt onderzocht. Als het technisch mogelijk is en haalbaar, zal dit bestaande groen opgenomen worden in het kwalitatief hoogwaardig groen. Een voorbeeld hiervan is het groen langs de Zinkseweg.

Speelvoorzieningen

a. *Er komt een speelvoorziening en sportveld in het middengebied (huidige Scala locatie) Hebben de huidige (en nieuwe) wijkbewoners inspraak in hoe het eruit komt te zien?*

Het doel van de inloopavond was om bewoners en gebruikers van panden nabij het plangebied vroegtijdig te informeren over de gemeentelijke visie. Op basis van de reacties zullen de plannen verder uitgewerkt worden. De uitwerking van de invulling van het groene middengebied met speelaanleiding en sportveld is zodoende ook nog niet gereed. De uitwerking van deze gebieden zal vormkrijgen in samenspraak met de scholen, bewoners en andere belanghebbenden uit de aangrenzende wijk.

Water

- a. ***Op diverse plaatsen in Nederland is sprake van wateroverlast en worden maatregelen getroffen om de gemeentes minder kwetsbaar te maken. Houdt de gemeente voldoende rekening met mogelijke wateroverlast die kan ontstaan door de plannen? Er is nu ook sprake van wateroverlast op de Zinkseweg.***

De zorgen over waterlast zijn een terecht punt. De gemeente Nissewaard is dan ook druk bezig de gemeente klimaatbestendig te maken en in dit plan is daar ook zeker aandacht voor.

Bij de inrichting van het gebied zal ook zeker gekeken worden naar de mogelijkheden voor het vertraagd afvoeren van regenwater en doorstroming in de watergangen. Dit wordt onder andere getoetst door het Waterschap. We houden rekening met de benodigde hoeveelheid oppervlaktewater en er vindt watercompensatie plaats voor de toevoeging van verhard oppervlak. Door het middengebied een groene invulling te geven beperken we het verhard oppervlak en vergroten we het oppervlak voor waterinfiltratie op een natuurlijke manier. We onderzoeken of toepassing van wadi's (voorzieningen die tijdelijk regenwater opvangen) hier mogelijk is. Daarnaast geldt voor de nieuwe bebouwing vanuit regelgeving tevens dat rekening gehouden moet worden met een minimale opvangcapaciteit voor regenwater op bijvoorbeeld daken.

Meer algemene informatie hierover vindt u hier:

https://www.nissewaard.nl/duurzaamheid/duurzaamheid_to/klimaatadaptatie.htm

- b. ***Is voor de bouw van de extra woningen de rioolcapaciteit hierop berekend specifiek in dit gebied/wijk?***

Het doel van de inloopavond was om bewoners en gebruikers van panden nabij het plangebied vroegtijdig te informeren over de gemeentelijke visie. Op basis van de reacties zullen de plannen verder uitgewerkt worden. Uiteraard wordt ook in de uitwerking van de plannen de capaciteit van het riool meegenomen.

- c. ***Wordt met de nieuwe waterpartij ook meegenomen dat er stroming in het water van de bestaande sloten komt?***

De uitwerking van de invulling van de watergangen is nu nog niet gereed. Bij de inrichting van het gebied wordt zeker ook gekeken naar de doorstroming in de watergangen. Dit doen we in overleg met het Waterschap.

Bouw en uitvoering

- a. ***Is het mogelijk dat er geen bouwverkeer via de Heijwegelaan rijdt om zwaar verkeer te voorkomen langs de bestaande woningen?***

De bouwroutes zullen enkel bij noodzaak van de Heijwegelaan gebruik maken. Deze noodzaak kan er zijn vanwege de fasering in de verschillende plannen. We zullen uiteraard proberen om deze noodzaak te beperken en verder zoveel mogelijk gebruik maken van de aansluiting vanaf de Groene Kruisweg. Hiermee proberen we de overlast in de aangrenzende wijk zo gering mogelijk te houden.

b. *Wordt voor de nieuwbouw van woningen en scholen funderingspalen geheid of geboord?*

Verwacht wordt dat er met een heistelling geheid zal worden. Voordat hier een definitief besluit over genomen zal worden, zullen onderzoeken naar o.a. de bodemgesteldheid en risico's voor de omliggende bebouwing uitgevoerd worden.

c. *Wordt rekening gehouden tijdens de bouw met overlast voor mensen die thuiswerken, in de continu werken, of klanten thuis ontvangen? Wordt de weekendrust gehanteerd?*

Voor wat betreft de route van bouwverkeer zullen we zoveel mogelijk gebruik maken van de aansluiting vanaf de Groene Kruisweg. Hiermee proberen we de overlast zo gering mogelijk te houden. De weekendrust wordt gehanteerd. Mocht dit onverhoopt door een calamiteit niet mogelijk zijn dan wordt u daar in ieder geval tijdig over geïnformeerd.

Toch zal er gedurende het bouwrijp maken, de sloop en realisatie mogelijk een vorm van overlast ervaren kunnen worden. Gedurende de sloop en realisatie van de nieuwbouw zal een klankbordgroep voor omwonenden worden opgericht. De klankbordgroep heeft als doel om gedurende de uitvoering van de werkzaamheden met omwonenden en uitvoerende partijen in gesprek te blijven over zaken omtrent veiligheid, overlast rondom de bouwlocatie, bouwrouting en de communicatielijnen kort te houden.

d. *Hoe wordt omgegaan met asbest die mogelijk wordt aangetroffen bij de sloop van de scholen?*

Eventueel aanwezige asbest in de panden die gesloopt zullen worden zal conform regel- en wetgeving verwijderd worden.

Planschade

a. *Het woningbouwprogramma bestaat ook uit sociale woningbouw, betekent dit een waardevermindering van de bestaande woningen? Wordt de mogelijke waardedaling of tijdelijk onverkoopbaar zijn van de woningen (vanwege bouwactiviteiten) gecompenseerd?*

Er is beoogd om in het plangebied ruimte te bieden aan een brede doelgroep, waaronder inderdaad ook een deel sociale woningbouw.

U heeft de mogelijkheid om een aanvraag in te dienen wanneer u van mening bent dat er sprake is van planschade bij een wijziging van het bestemmingsplan. De gemeente heeft hiervoor een regeling. Meer informatie over deze regeling vindt u hier:

https://www.nissewaard.nl/wonen-bouwen-en-verhuizen/wonen-bouwen-en-verhuizen_to/planschade.htm

Een onafhankelijk erkend bureau zal een risico-inventarisatie uitvoeren.

b. *Wordt een onafhankelijke schouw van de bestaande woningen uitgevoerd in verband met het risico op bouwschade door de bouwplannen?*

Er zal een risico-inventarisatie gedaan worden door een onafhankelijk extern bureau. Uit deze risico-inventarisatie zal blijken voor welke woningen een onafhankelijke schouw (0-meting) benodigd is. Bij deze woningen zal een 0-meting plaatsvinden en een rapportage per woning worden opgesteld. In deze rapportage wordt vastgelegd wat de staat van de

omliggende woningen is (in tekst en beeld (foto's), zodat een duidelijk start punt bekend is voordat gestart is met de werkzaamheden.