
Werk:	1814 – Nieuwbouw appartementengebouw Leerdam
Adres:	Bergstraat - Schavet - Nieuwstraat Leerdam
Opdrachtgever:	Kristal Bouwontwikkeling BV
Onderdeel:	Verslag participatieproces bewoners
Datum:	31-07-2023

Inleiding

In opdracht van de initiatiefnemers Ramon Mijnhardt en Bas de Stigter (van Kristalbouwontwikkeling) heeft Bouwplanmakers in maart 2021 een schetsontwerp gemaakt voor nieuwbouw aan de Schavet – Nieuwstraat – Bergstraat te Leerdam. De nieuwbouw is ter vervanging van de bestaande aanwezige bebouwing. De bestemmingsplanwijzigingsprocedure is hiervoor in gang gezet. Om de bewoners en buurtgenoten goed te informeren en te laten participeren is in een vroegtijdig stadium een informatieavond over de plannen georganiseerd, een uitgebreide mailwisseling geweest en zijn er gesprekken met de belanghebbenden gevoerd.

De meeste bewoners waren positief over de plannen, omdat de huidige situatie rommelig is en een nieuw appartementengebouw een upgrade van de buurt is. Via een vragenformulier, persoonlijke gesprekken en mail heeft een groep bewoners meegedacht, zijn er vragen beantwoord en inhoudelijk toegelicht. Bouwplanmakers heeft met de initiatiefnemers er alles aan gedaan om de bewoners goed te informeren, te luisteren en om zoveel als mogelijk aan de wensen tegemoet te komen.

Het participatieproces is hieronder chronologisch beschreven met een verwijzing naar de daarbij behorende bijlagen. De bijlagen zijn genummerd weergegeven in het verslag en hieraan toegevoegd.

Participatie

Op 30 maart 2022 is er een **bewonersbrief** (1.) uitgegaan naar de bewoners van de huidige panden en de omgeving van de nieuwbouw van het appartementengebouw aan de Bergstraat – Schavet – Nieuwstraat. De bewoners en de buurt zijn uitgenodigd voor een informatieavond over de voorgenomen plannen.

Op donderdag 14 april is van 17.00 tot 20.00 uur een informatieavond gehouden over de nieuwbouw aan de Bergstraat-Schavet-Nieuwstraat in het Stadspodium GO te Leerdam. Er is een **presentatie** (2.) gegeven en bewoners konden ter plekke vragen stellen, opmerkingen geven en ideeën aandragen. Namens Bouwplanmakers waren Michel den Haan en Daniëlle Willemse aanwezig, samen met de initiatiefnemers (Bas de Stigter en Ramond Mijnhardt) om vragen te beantwoorden. Op een **invulformulier** (3.) konden de mensen hun opmerkingen achterlaten. Van de ca. 30 mensen die aanwezig waren, heeft ongeveer de helft (ca 15 mensen) een formulier ingevuld. De vragen, opmerkingen en ideeën op de ingevulde formulieren zijn omgezet naar een **verslag** (4.) van de bewonersavond.

Sommige mensen kwamen uit nieuwsgierigheid. En anderen hadden specifieke vragen over de consequenties voor hen als belanghebbende. De meeste vragen zijn ter plekke beantwoord. Ook zijn er ideeën aangedragen over mogelijke oplossingen, aanvullingen en verbeteringen. Deze punten zijn waar mogelijk geïmplementeerd in de plannen.

Voor de bewoners van de [REDACTED] is een aparte **schaduwstudie** (5.) op verschillende tijden en in verschillende seizoenen gemaakt, waaruit blijkt dat een wijziging van het ontwerp niet of nauwelijks impact heeft.

Namens de bewoners treedt [REDACTED] op als contactpersoon en vormt het aanspreekpunt van de buurtgenoten ([REDACTED]). Met hem is een **uitgebreide mailwisseling** (6.) en zijn er verschillende contactmomenten geweest, van april 2022 tot heden. Hieronder is op chronologische volgorde een overzicht gegeven van de uitwisselingsmomenten:

- In juni 2022 hebben de bewoners onder aanvoering van [REDACTED] naar aanleiding van de bewonersavond een **inventarisatie** (7.) gemaakt van de positieve, negatieve reacties, alternatieven en vragen van een aantal bewoners.
- Op 7 september 2022 zijn de initiatiefnemers en Bouwplanmakers om de tafel gegaan om deze lijst met punten te bespreken.
- Op 28 september 2022 heeft [REDACTED] de uitkomst van de inventarisatie van de wensen en grenzen per mail verstuurd.
- Op 17 oktober 2022 heeft Michel den Haan van Bouwplanmakers inhoudelijk en puntsgewijs geantwoord op alle vragen en opmerkingen.
- Op 28 oktober 2022 heeft [REDACTED] laten weten dat hij met zijn buurgenoten op 4 november gaat overleggen. Op 22 november 2022 heeft hij een gezamenlijke reactie gegeven namens de buurtgenoten met in een matrix een **inventarisatie van de reactie** (8.) van de initiatiefnemers op het de wensen en grenzen en hun reactie als bewoners hierop.
- Op 30 maart 2023 heeft Michel den Haan van Bouwplanmakers een inhoudelijke reactie gegeven, na grondig onderzocht te hebben in hoeverre de opmerkingen meegenomen konden worden in de plannen.
- Op 18 juni 2023 heeft [REDACTED] een mail aan Bouwplanmakers gestuurd met een verwijzing naar een adviserende **memo** (9.) met bijlagen aan Idsard Slager, Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling gemeente Vijfheerenlanden. Hierin wordt verwezen naar een gesprek dat is geweest met [REDACTED] op 22 mei 2023 over het proces. In deze memo zijn de bevindingen van de groep bewoners uiteengezet met daarin nog een aantal openstaande punten met betrekking tot parkeren, nokhoogte, nulmeting en groen.
- Op 20 juni 2023 heeft Michel den Haan van Bouwplanmakers een mail gestuurd met een inhoudelijke reactie op de bovenstaande openstaande punten met een voorstel om opnieuw persoonlijk in gesprek te gaan om het één en ander toe te lichten.

- Op 16 augustus is een nieuwe afspraak met deze groep bewoners ingepland, samen met Michel den Haan van Bouwplanmakers en de initiatiefnemers van de plannen.

Bijlagen

De bijlagen:

1. BriefOmwonenden
2. Presentatie Bewonersavond 14 april
3. Invulformulier
4. Verslag bewonersavond 14-04-2022
5. A3tek_Beschaduwning [REDACTED]
6. Mailwisseling [REDACTED]
7. Inventarisatie wensen en grenzen
8. Reactie van de initiatiefnemers op het overzicht van wensen en grenzen bewoners
9. Memo hoek Bergstraat Schavet Nieuwstraat omwonenden

Tot slot

De initiatiefnemers en Bouwplanmakers vinden het jammer dat niet alle bewoners helemaal tevreden zijn met de gegeven antwoorden. In het participatietraject van de plannen voor de nieuwbouw aan de Schavet – Nieuwstraat – Bergstraat te Leerdam is er alles aan gedaan om de bewoners goed te informeren, te luisteren (zowel tijdens de presentatie, het persoonlijk gesprek op het kantoor van Bas de Stigter en de daaropvolgende mailwisselingen) en zoveel als mogelijk aan de wensen tegemoet te komen.

Het participatieproces loopt nog steeds door. Er staat in augustus 2023 nog een gesprek ingepland met de contactpersonen van de bewonersgroep om de antwoorden inhoudelijk toe te lichten en onduidelijkheden te bespreken.

Onderwaard 2
5324 JV Ammerzoden
T 073 - 760 18 99
E info@bouwplanmakers.nl
W www.bouwplanmakers.nl
B NL21 RABO 0102 632 758

Aan:

De bewoner(s) van dit pand

datum: 30 maart 2022

betreft : **Nieuwbouw appartementengebouw Bergstraat – Schavet - Nieuwstraat**

Geachte heer / mevrouw,

Wellicht heeft u het in de wandelgangen al gehoord?

Wij zijn al een poosje bezig met de voorbereidingen voor de nieuwbouw van een appartementengebouw (met parkeerkelder) op de hoek aan de Bergstraat, het Schavet en de Nieuwstraat te Leerdam.

Hieronder alvast enkele sfeerbeelden:



Dit gebouw willen wij gaan maken ter vervanging van de bestaande aanwezige bebouwing. Binnenkort wordt de bestemmingsplanwijzigingsprocedure in gang gezet. Om de buurtgenoten goed te informeren én mee te laten denken willen wij graag een inloop informatieavond houden. Mocht u eventuele vragen of opmerkingen hebben dan vernemen wij dat dan graag.

Datum: Donderdag 14 april tussen 17:00uur en 20:00uur
Locatie: Stadspodium GO, Doctor C. Voogdplein 90, 4141 CN Leerdam

Wij hopen dat u in de gelegenheid bent om even langs te komen.
De koffie met gebak staat klaar!

Ook namens de initiatiefnemers Ramon Mijnhardt en Bas de Stigter,
met vriendelijke groet,



Michel den Haan, Bouwplanmakers



Nieuwbouw appartementengebouw Bergstraat - Schavet - Nieuwstraat

Informatieavond

Datum: 14 april 2022

Tijden: 17.00 – 20.00 uur

Locatie: Stadspodium GO



An aerial architectural rendering of a modern residential development. The complex features a mix of brick and light-colored facades, with multiple stories and flat roofs. Several buildings have dormer windows and balconies with white railings. A central courtyard is paved with reddish-brown bricks and contains several large, mature green trees. People are depicted in various scenes: walking on the sidewalk, riding a bicycle, and sitting on balconies. A blue circular arrow sign is visible on the left. The background shows a suburban street with parked cars and more houses.

Initiatiefnemers:
Ramon Mijnhardt
en Bas de Stigter

Ontwerp: Bouwplanmakers
Michel den Haan



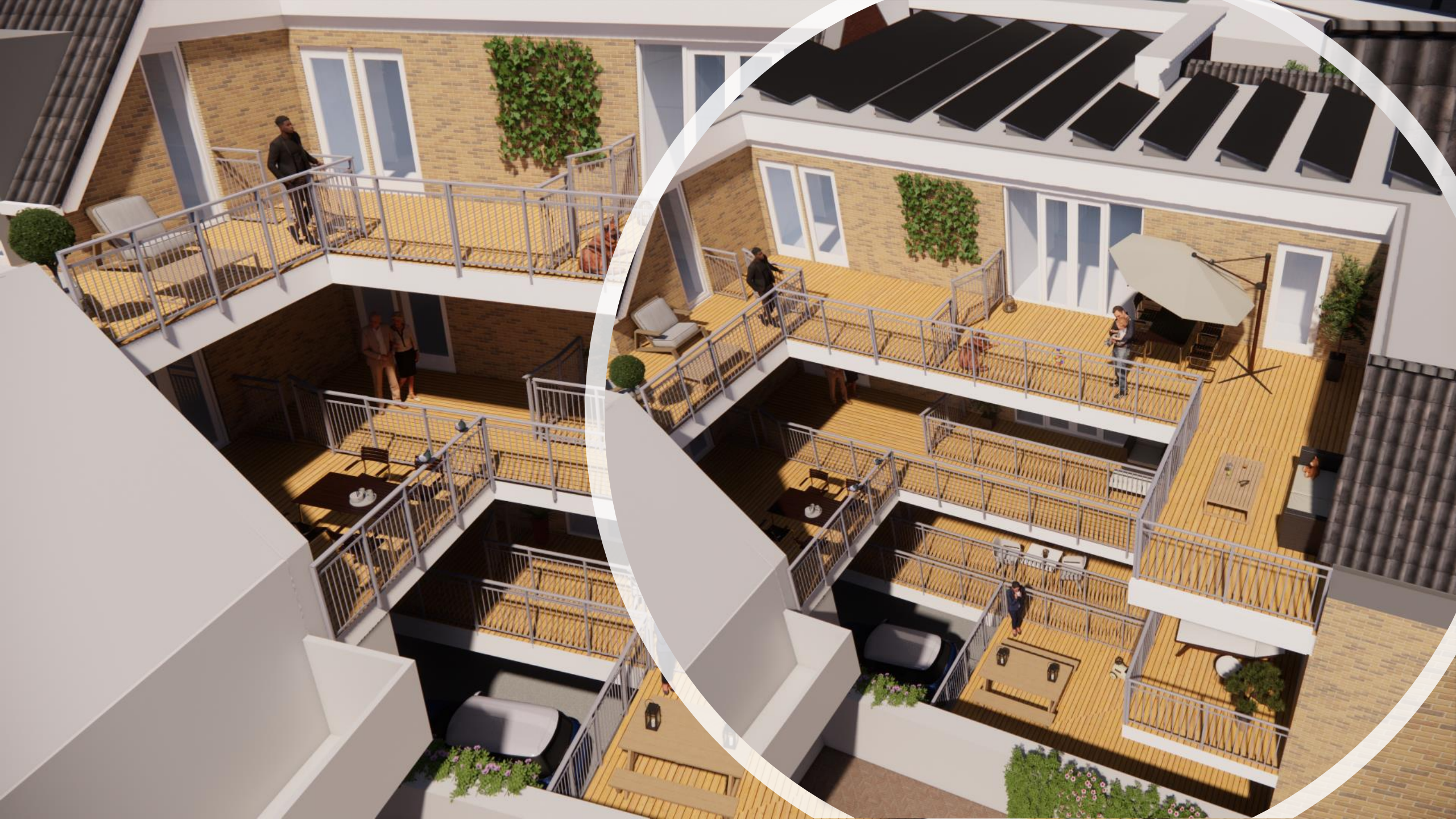














Vragen,
opmerkingen?

Of ideeën?

Invulformulier bewonersavond

Nieuwbouw appartementengebouw

Bergstraat – Schavet – Nieuwstraat

Naam : _____

Adres : _____

Postcode / Woonplaats : _____

Email : _____

Telefoon : _____

Vragen en / of opmerkingen :

Ideeën en / of tips :

Wilt u op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen?

Ja / Nee*

* Omcirkel wat van toepassing is!

Verslag bewonersavond



Nieuwbouw appartementengebouw Bergstraat - Schavet - Nieuwstraat

Informatieavond

Datum: 14 april 2022

Tijden: 17.00 – 20.00 uur

Locatie: Stadspodium GO

Bewonersbrief

Op 30 maart 2022 hebben we de bewoners van de huidige panden en de omgeving van de nieuwbouw van het appartementengebouw aan de Bergstraat – Schavet – Nieuwstraat uitgenodigd voor een informatieavond over de plannen.

Omschrijving programma informatieavond

Op donderdag 14 april is van 17.00 tot 20.00 uur een informatieavond gehouden over de nieuwbouw aan de Bergstraat-Schavet-Nieuwstraat in het Stadspodium GO te Leerdam. De bewoners werden ontvangen door vrijwilligers van de locatie met een drankje en taart (met een afbeelding van de nieuwbouw). In de zaal stonden tafels met grote tekeningen (geveltekeningen, plattegronden en 3D tekeningen) waar de initiatiefnemers (Ramon Mijnhardt en Bas de Stigter) en de ontwerper/tekenaars van Bouwplanmakers (Michel den Haan en Daniëlle Willemse) achter stonden om vragen te beantwoorden. Er was een doorlopende presentatie op groot scherm die mensen konden bekijken. En er stonden tafels met formulieren waar mensen hun gegevens konden invullen om op de hoogte gehouden te worden en hun opmerkingen of ideeën achter konden laten.

Algemene impressie

In totaal zijn er circa 30 mensen langs geweest en de helft daarvan heeft aangegeven dat ze op de hoogte gehouden willen worden van de ontwikkelingen. De mensen waren voornamelijk de bewoners van de huidige panden en burens van de naastliggende of tegenoverliggende woningen en appartementen.

De meeste mensen waren positief over het ontwerp en vonden het mooi. De huidige situatie is rommelig en een nieuw appartementengebouw zou een upgrade van de buurt zijn.



Sommige mensen kwamen uit nieuwsgierigheid en anderen hadden specifieke vragen over wat voor consequenties het heeft voor hen als directe belanghebbende. De opmerkingen en vragen hebben we gecategoriseerd. Ook zijn er ideeën aangedragen over oplossingen, aanvullingen en verbeteringen.

Over de appartementen

Hoeveel appartementen komen er?

- Er komen 11 appartementen van 70 t/m 180 m².
- Er is een parkeergarage met 9 parkeerplekken.
- Elk appartement heeft een balkon aan de voor en/of achterkant.

Waar zijn de ingangen?

- De appartementen zijn via 2 ingangen aan het Schavet toegankelijk. Er is een hellingbaan.
- Tevens zijn de appartementen via de parkeergarage toegankelijk.
- Er is een lift (geschikt voor een brancard) en een trappenhuis.

Is het koop of huur?

- Dat is nog niet duidelijk. Het kan een combinatie worden van koop en huur.

Hoe duur worden de appartementen?

- Dat is nog niet te zeggen. Dat is afhankelijk vanaf wanneer de appartementen af zijn en wat dan de marktwaarde is. De prijzen fluctueren nogal. Het worden in ieder geval high-end appartementen voor 1, 2 of meerpersoons huishoudens.

Ontwerp

Iedereen vond het een prachtig ontwerp en een upgrade voor Leerdam.

- Voor het ontwerp is goed onderzoek gedaan naar de architectuur in het omliggende gebied. Het ontwerp sluit goed aan bij de omgeving en het diverse design is heel aansprekend.
- Het zijn bij benadering energiezuinige en - bij benadering - 0 op de meter appartementen met een uitstekende isolatie door o.a. triple glas en (duurzame) bouwmaterialen.
- Opmerkingen op het ontwerp hebben betrekking op de vergroening, hoogte (kopgevel van 3 verdiepingen, inijk ivm privacy (vooral van de burens tegenover het pand aan de Bergstraat op de 1^e verdieping).

Vergroening

Veel mensen hebben de wens geuit om te vergroenen.

- Vergroening vergroot de leefbaarheid en voorkomt de hittestress.
- Hoe creëer je meer biodiversiteit?
- In de plannen zou meer vergroening meegenomen kunnen worden. Bijvoorbeeld een groenperk op het trottoir, groentegels op de parkeerplekken, geveltuinen en groen op het dak. De vergroening zou een algemene opgave moeten zijn voor de initiatiefnemer/ontwerper, de bewoners en de gemeente.
- De ontwerper kan het meenemen in de planontwikkeling met bijvoorbeeld een perkje voor het appartementengebouw, groen op het dak, tegen de gevel als een verticale tuin en op het balkon. Het onderhoud ervan zal dan als voorwaarde aan de bewoners meegegeven moeten worden, te regelen vanuit de VvE.
- De vraag is ook of de gemeente meer ruimte voor groen kan creëren en of dit meegenomen kan worden als dit appartementengebouw wordt gerealiseerd, bijvoorbeeld door het aanleggen van groentegels op de parkeerplaatsen, meer bomen en perkjes.

Wateroverlast

- Na een regenbui hebben de bewoners van de naastliggende panden veel wateroverlast.
- Er is veel verstening in de binnenstad. Wat wordt er gedaan om water op te vangen en wateroverlast te voorkomen?
- Ideeën:
 - Groen/blauw dak voor deels opvang van het water.
 - Regentonnen.

Geluidsoverlast

Wat is de geluidsoverlast van de bouw?

- Akoestisch onderzoek loopt nog vanwege het geluid van de glasfabriek. Iemand gaf aan dat er overal in de stad regelmatig een harde pieptoon te horen is. Mogelijk is dat van de glasfabriek?
- Wat wordt er gedaan tegen het geluid van het trafohuisje? Dat is vooral van belang voor het bovenliggende appartement. Het aantal DB wordt uitgezocht. Dit zal in ieder geval gecommuniceerd worden.
- Een parkeergarage met rolluik geeft geluidsoverlast als auto's er 's ochtends en 's avonds uit en in willen. Er komt een stille elektrische motor en het idee is om fraaie cortenstalen deuren (met openingen in een motief) toe te passen als toegang naar de parkeerkelder.

Verkeersoverlast

Hoe staat het met de verkeersdrukte en het aantal verkeersbewegingen? Veel mensen geven aan overlast te ervaren van het verkeer.

- Ramon geeft aan dat er een telling geweest bij de Meent-Sluizen. Deze wordt opgevraagd.
- Idee: een Speedgate i.c.m. stoplicht t.h.v. Schavet om oponthoud en conflict met tegemoetkomend verkeer bij inrijden van de parkeergarage te voorkomen.
- Idee: een verkeerspaal plaatsen in de Nieuwstraat voor bestemmingsverkeer.
- Om naar de parkeergarage van het nieuwe appartementengebouw te komen, is 2 richtingsverkeer noodzakelijk. De rest van de Bergstraat blijft 1 richtingsverkeer.

Parkeren

Veel mensen ervaren dat er weinig parkeerplekken zijn. Hoe is het geregeld met de parkeerplekken?

- De bewoners van het appartementengebouw hebben eigen parkeerplekken. Er zijn 9 parkeerplekken voor de 11 appartementen. Hiermee wordt aan de parkeernorm voldaan. Op dit moment zijn er 9 à 10 verhuurde woonheden met slechts 1 parkeerplek op eigen terrein.
- De parkeerplekken op het Schavet blijven gehandhaafd, dus de hoeveelheid parkeerplaatsen in de openbare ruimte blijft hetzelfde.
- Is er op een andere plek een ingang naar de parkeerkelder mogelijk?
Er zijn verschillende mogelijkheden onderzocht. De huidige ingang voor auto's wordt als beste optie gezien voor de parkeergarage, ook vanwege de benodigde helling en draaicirkel.

Hoogte

Wat voor effect heeft de hoogte van het gebouw voor de burens aan de Bergstraat en Nieuwstraat?

- De parkeergarage ligt 2,10 m onder maaiveld. En de begane grond ligt 60 cm boven maaiveld.
- Het gebouw is 11 à 12 meter hoog en heeft een hellend dak met dakkapellen. Dit zal voor sommige burens consequenties hebben voor de bezonning en schaduw geven.
- Sommige burens vinden het appartementengebouw te hoog en hebben als overburens van het appartementengebouw aan de Bergstraat last van het wegnemen van licht en schaduwwerking.
- Het uitzicht verandert voor de tegenoverliggende panden. En sommige burens zijn bang voor inkijk en vinden het een inbreuk op hun privacy.

Bouwwerkzaamheden

Wat voor overlast geeft de bouwwerkzaamheden?

- Het aangrenzende pand van Kleurrijk wonen staat op instorten (aan de zuid-west zijde). Hoe wordt hiermee omgegaan?
Voor de start van de bouw zal de 0 meting gedaan worden bij de aangrenzende panden, indien nodig.
- Hoe wordt trilling voorkomen dat er geen scheuren in de muren ontstaan als er gebouwd wordt?
Er wordt niet geheid, maar gewerkt met een DPA schroefpaalsysteem die trillingsvrij is.
- Hoe is de opstelling van de bouwplaats en waar parkeren de bouwvakkers? Dit zal overlegd worden met de aannemer, voordat er gebouwd wordt. Eventueel zal de stoep en/of parkeerplaatsen op het Schavet hiervoor nodig zijn.
- Hoe staat het met verzakking door de hoogte van het grondwater? Er zal t.z.t. een bemalingsadvies worden opgesteld.

Planning

Wat is de planning van de nieuwbouw?

- De plannen zijn afgestemd met de gemeente en welstand en voor de plannen die nu voorliggen wil de gemeente haar medewerking verlenen.
- De wijziging van de bestemmingsplanprocedure zal in gang gezet worden en ter inzage voorgelegd worden. Ook zal er nog verder onderzoek plaatsvinden naar de (mogelijke) vervuiling in de grond en er zal archeologisch onderzoek plaatsvinden, omdat dit gebied een hoge archeologische waarde heeft. Er valt niet veel over de planning van de bouw te zeggen.

- De huidige huurders wilden graag weten hoelang ze kunnen blijven en wanneer ze op zoek moeten naar een andere woonplek. Er is aangegeven dat hier minimaal een jaar overheen gaat.

Voortgang

De bewoners in panden en de omgeving willen graag op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen van de nieuwbouw van het appartementengebouw Bergstraat- Schavet – Nieuwstraat.

- De helft van de mensen die naar de informatieavond zijn gekomen, heeft een formulier ingevuld.
- Een idee is om tijdens de bouw en/of voordat de bewoners er in trekken een rondleiding te geven aan de buurtbewoners.

Ingevulde formulieren

15 van de ca. 30 mensen hebben de formulieren ingevuld en willen op de hoogte gehouden worden. Tevens hebben ze persoonlijke vragen, opmerkingen en ideeën opgeschreven. In verband met privacy zijn er geen namen, mail of telefoongegevens meegenomen.

Bewoner [REDACTED]

- Ik wil graag bericht als er begonnen gaat worden met de bouw.
- Ik wil graag eens komen kijken als het (bijna) klaar is, maar nog niet bewoond.

Bewoner [REDACTED]

- Is er een mogelijkheid voor vergunninghouders om elders te parkeren als parkeerplekken ingenomen tijdens de bouw? Achter het Voorwaarsveld is het gratis parkeren.
- Let op dat er een plek is voor een invalide op het Schavet. Dit is een aandachtspunt.

Bewoner [REDACTED]

- Vraag: Hoe lang duurt het gemeentelijk vergunningsproces ongeveer?
- Idee: Eenrichtingsverkeer Nieuwstraat en Bergstraat. Het is al eenrichtingsverkeer, maar vaak is er sluiptverkeer. Een verkeerspaal zou ook een optie zijn om dit te voorkomen.

Bewoner [REDACTED]

- Verdwijnen de parkeerplaatsen bij het Schavet?
- Hoeveel hinder en hoe lang hebben de Nieuwstraat bewoners er last van?
- Wordt er rond de [REDACTED] ook één en ander aangepakt, bv groenvoorziening?

Bewoner [REDACTED]

- Het is zo verouderd. Er mag wat gedaan worden aan de brievenbussen, het schilderwerk en er is een nieuwe bel nodig. Het achterstallig onderhoud is een aandachtspunt voor Kleurrijk Wonen.
- Een 0-meting bij start werkzaamheden.
- Achter is instortingsgevaar. Gestempeld.
- Ze heeft op verzoek van Kleurrijk Wonen een gat gemaakt in de HWA zodat het regenwater niet verder in haar berging stort.
- Blijft er plek over voor fietsen, bij het trafohuisje?

Bewoner [REDACTED]

- Zoals het er nu uit ziet, is het een mooi plan.
- Ik wil graag op de hoogte blijven van de plannen.

Bewoner [REDACTED]

- Wil op de hoogte gehouden worden van de voortgang van het proces.
- Kan er nagedacht worden over de hoogte van het kop gebouw en het aantal ramen [REDACTED] [REDACTED] i.v.m privacy, licht en uitzicht.
- Kan er nagedacht worden over alternatief in-uitrit parkeergarage i.v.m. drukte overlast en verkeersveiligheid?
 - Lampen schijnen binnen als de auto's uit de garage rijden. Is daar wat tegen te doen?

- Auto's die de parkeergarage in willen rijden, blijven voor de deur wachten met ronkende motor.
- Besproken optie: speedgate in combinatie met stoplichtsysteem ter hoogte van Schavet.

Bewoner [REDACTED]

- Wat is de schaduwwerking?
- Idee: Graag een verkeerspaal in de straat. Dit heb ik met Ramon afgesproken. Paaltje in Bergstraat om het verkeersluw te maken. Alleen bestemmingsverkeer voor bewoners/ parkeergarage.

-
- [REDACTED]
- Leuk plan.
 - Wanneer starten de werkzaamheden? Ook i.v.m. trillingen aan belendende panden.
 - Wat is de aan-en afvoerroute voor de bouw?
 - Gaan jullie grondwater afpompen? (Bronbemaling).
 - Wil 0-meting.
 - Monitoring van grondwaterpeil tijdens de werkzaamheden door peilbuizen.
 - Monitoring tijdens werkzaamheden van trillingen (advies Vides).
 - Monitoring tijdens werkzaamheden ivm mogelijke verzakkingen door sloop, hei, ondergrondse werkzaamheden en voor transportbewegingen.
 - Is er een garantiestelling voor schadeloosstelling voor schade aan gebouwen?
 - Is er een garantiestelling voor schadeloosstelling voor gevolgschade door schade aan gebouw of bedrijfsvoering?
 - Waar gaan alle bouwvakkers parkeren? Waar moet ik parkeren?

Bewoner [REDACTED]

- Jammer dat vergroening niet meegenomen is in de planontwikkeling. Kan er meer natuurinclusief gebouwd worden, zodat het bouwwerk toekomstbestendig is?
- Wat wordt er gedaan tegen oververhitting?
- Voorzitter van de wijkraad. Er wordt een visie van de binnenstad ontwikkeld gericht op de gezondheid en leefbaarheid van Leerdam. Deze visie zou hij opsturen als deze af is.
- Er is gewezen op (zoveel mogelijk) 0 op meter en energieneutraal bouwen met duurzame materialen. Met zonnepanelen en eventueel uit te breiden met een groen (blauw) dak. Tevens mussenhotels onder dakpannen.

Bewoner aangrenzende woning

- Hij is de bewoner (huurder Kleurrijk Wonen) van het appartement met het zijraam grenzend aan het plangebied, welke dicht gemetseld wordt. In ruil daarvoor krijgt hij een dakkapel. Minimaal 4 ramen wil hij in zijn nieuwe dakkapel. Dakkapel nieuwbouw zijn 3 ramen. Hij wil de maximaal haalbare breedte aan dakkapel.

-
- [REDACTED]
- Wil graag op de hoogte blijven van planning ivm zoeken van andere woonruimte. Houdt nu rekening met 1 jaar de tijd voordat er gestart kan worden. Het was een grote opluchting dat hij nog minimaal een jaar kan blijven.

Februari 11.30



Maart- 11.30



**BOUWPLAN
MAKERS**
Onderwaard 2
5324 JV Ammerzoden
073 - 760 18 99
info@bouwplanmakers.nl
www.bouwplanmakers.nl

ONDERDEEL
Studie beschaduwng Bergstraat 50, blad 1
WERK
APPARTEMENTEN A/D NIEUWSTRAAT / BERGSTRAAT LEERDAM
INITIATIEFNEMER: Kristal Bouwontwikkeling B.V.
Voorstraat 46
4147CC Asperen
T.a.v. Dhr. B. de Stigter
M: 06 - 2954 8884
E: info@kristalbouw.eu

GEWIJZIGD F	GEWIJZIGD E	GEWIJZIGD D	GEWIJZIGD C	GEWIJZIGD B	GEWIJZIGD A
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

BLADNUMMER
Sc- 01
GETEKEND
Michel den Haan
WERKNUMMER
1814
SCHAAAL
--
DATUM
13-10-2022

Mei - 13.00



Juni - 13.00





Onderwaard 2
5324 JV Ammerzoden
073 - 760 18 99
info@bouwplanmakers.nl
www.bouwplanmakers.nl

ONDERDEEL

Studie beschaduwng Bergstraat 50, blad 2

WERK

APPARTEMENTEN A/D NIEUWSTRAAT / BERGSTRAAT LEERDAM

INITIATIEFNEMER: Kristal Bouwontwikkeling B.V. T.a.v. Dhr. B. de Stigter
Voorstraat 46 M: 06 - 2954 8884
4147CC Asperen E: info@kristalbouw.eu

GEWIJZIGD F	GEWIJZIGD E	GEWIJZIGD D	GEWIJZIGD C	GEWIJZIGD B	GEWIJZIGD A
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

BLADNUMMER

Sc- 02

GETEKEND

Michel den Haan

WERKNUMMER

1814

SCHAAL

DATUM

13-10-2022

September - 12.30



Oktober - 11.30



**BOUWPLAN
MAKERS**
Onderwaard 2
5324 JV Ammerzoden
073 - 760 18 99
info@bouwplanmakers.nl
www.bouwplanmakers.nl

ONDERDEEL
Studie beschaduwng Bergstraat 50, blad 3
WERK
APPARTEMENTEN A/D NIEUWSTRAAT / BERGSTRAAT LEERDAM
INITIATIEFNEMER: Kristal Bouwontwikkeling B.V.
Voorstraat 46
4147CC Asperen
T.a.v. Dhr. B. de Stigter
M: 06 - 2954 8884
E: info@kristalbouw.eu

GEWIJZIGD F	GEWIJZIGD E	GEWIJZIGD D	GEWIJZIGD C	GEWIJZIGD B	GEWIJZIGD A
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

BLADNUMMER
Sc-03
GETEKEND
Michel den Haan
WERKNUMMER
1814
SCHAAAL
--
DATUM
13-10-2022

Van: Michel den Haan | Bouwplanmakers

Verzonden: dinsdag 4 juli 2023 11:31

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Nieuwbouw appartementengebouw Bergstraat - Schavet - Nieuwstraat Leerdam

Beste allemaal,

Dank voor jullie reacties, dan zal ik een agendaverzoek maken.
Tot dan!

Met vriendelijke groet,

Michel den Haan



Onderwaard 2

5324 JV Ammerzoden

Algemeen: 073 - 760 1899

Rechtstreeks: 073 - 760 1895

Mobiel: [REDACTED]

bouwplanmakers.nl | Onafhankelijk bouwadvies | Bouwkundig tekenwerk & Ontwerp
3D visualisaties | Splitsingstekeningen | Vergunningsaanvraag en bouwbesluitberekeningen
Projectoptimalisatie | Bouwplanontwikkeling | Bouwkundig bestek | Bouwprocesbegeleiding
Kostenramingen | Calculatie en Begrotingscontrole | Meerjaren onderhoudsplanningen
Energie Prestatie (BENG) berekeningen bij vergunning en oplevering | energielabels W en U

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 4 juli 2023 09:55

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Nieuwbouw appartementengebouw Bergstraat - Schavet - Nieuwstraat Leerdam

Beste allen,

16 Aug kan ik ook, kan wederom bij ons op kantoor.

Groet, Bas

Van: Michel den Haan | Bouwplanmakers [REDACTED]

Verzonden: donderdag 29 juni 2023 17:12

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Nieuwbouw appartementengebouw Bergstraat - Schavet - Nieuwstraat Leerdam

Goedemiddag [REDACTED]

Dank voor je reactie.

Wat mij betreft prima om bij elkaar te komen. Ik kan vanaf woensdag de 16^e augustus.

Ik ga even met Bas en Ramon overleggen en we komen er op terug.

Met vriendelijke groet,

Michel den Haan



Onderwaard 2
5324 JV Ammerzoden
Algemeen: 073 - 760 1899
Rechtstreeks: 073 - 760 1895
Mobiel: [REDACTED]

bouwplanmakers.nl | Onafhankelijk bouwadvies | Bouwkundig tekenwerk & Ontwerp
3D visualisaties | Splitsingstekeningen | Vergunningsaanvraag en bouwbesluitberekeningen
Projectoptimalisatie | Bouwplanontwikkeling | Bouwkundig bestek | Bouwprocesbegeleiding
Kostenramingen | Calculatie en Begrotingscontrole | Meerjaren onderhoudsplanningen
Energie Prestatie (BENG) berekeningen bij vergunning en oplevering | energielabels W en U

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 29 juni 2023 16:35

Aan: [REDACTED]
[REDACTED]

Onderwerp: RE: Nieuwbouw appartementengebouw Bergstraat - Schavet - Nieuwstraat Leerdam

Dag Michel, Bas en Ramon,

Dank voor je antwoord, Michel.

Graag spreken [REDACTED] en ik nog eens met jullie af om eventuele onduidelijkheden te bespreken. We zijn ook benieuwd wat jullie met onze wensen en zorgen kunnen, we hopen meer dan 'dat het niet gaat'.

Het is zomervakantie dus we doen wat suggesties voor avonden in de maand augustus. Mocht dat voor jullie niet kunnen dan schuiven we door naar september.

- Woensdag 9 augustus
- Vrijdag 11 augustus
- Woensdag 16 augustus
- Vrijdag 18 augustus
- Woensdag 23 augustus
- Vrijdag 25 augustus

We horen graag van jullie, tot binnenkort!

Vriendelijke groet van [REDACTED]
[REDACTED]

Van: Michel den Haan | Bouwplanmakers [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 20 juni 2023 11:04

Aan: [REDACTED]

CC:

Onderwerp: RE: Nieuwbouw appartementengebouw Bergstraat - Schavet - Nieuwstraat Leerdam

Goedemorgen

Dank voor je mail.
Hierbij ons antwoord.

Ik heb je mail met de bijlage doorgestuurd zoals in de eerdere mailwisselingen opgenomen.

Bij deze willen wij graag nogmaals aangeven dat wij het jammer vinden om te vernemen dat jullie niet helemaal tevreden zijn met onze antwoorden. In onze beleving hebben wij er alles aan gedaan om jullie goed te informeren, naar jullie te luisteren (zowel tijdens de presentatie, in het gesprek wat wij bij Bas op zijn kantoor hebben gehad en de daaropvolgende mailwisselingen) en zoveel als mogelijk in jullie wensen tegemoet te komen.

Wij hebben jullie reactie gelezen.
Het valt ons op dat jullie onze mail van 30 maart zónder de bijgevoegde plaatjes ingevoegd hebben en naar de gemeente hebben gestuurd. Dit hoeft je niet te rectificeren, wij zullen die mail (samen met deze) volledig opnemen in het dossier naar de gemeente (daarin zullen wij alle relevante stukken op chronologische volgorde toevoegen). Ook valt het ons op dat jullie inhoudelijk voorbij gaan aan onze antwoorden. Misschien hebben jullie het niet helemaal begrepen? Wij zijn bereid dit in een gesprek toe te lichten als daar behoefte aan is.

Bij deze zullen wij inhoudelijk reageren op jullie laatste mail.

Hieronder het overzicht van de (volgens jullie) openstaande punten:

Parkeren met in- en uitgang op de Bergstraat.

Opmerking:

Op deze manier verhoogt de plek van de parkeergelegenheid de verkeersdruk en zorgt voor overlast van brandende autolampen direct in huiskamers van omwonenden.

Antwoord:

Wij hebben het hier in ons gesprek uitgebreid over gehad. Het probleem was toen dat jullie bang waren voor omhoog schijnende lampen, als auto's op de helling naar buiten rijden. Toen hebben wij aangegeven dat wij van mening zijn dat dit probleem technisch op te lossen is door eventueel de helling aan de bovenzijde wat vlakker te maken en de speedgate (de elektrische deur) dicht te maken en deze zodanig af te stellen zodat deze pas open gaat op het moment dat de auto (horizontaal) vóór de deur staat.

Wat betreft de verkeersdruk: er is op dit moment ook al sprake van in- en uitrijdend verkeer op dezelfde locatie.

Nokhoogte hoek Schavet - Bergstraat.

Opmerking:

Die overschrijdt ruim 21% de toegestane nokhoogte. Dat is teveel. Het neemt veel daglicht uit huiskamers en zonlicht van daken. De huidige energietransitie (Rijksbeleid) vergroot het belang hiervan. Waar zijn omwonenden aan toe die zonnepanelen willen plaatsen? Daarnaast zorgt de geplande richting van de nok voor meer inkijk bij woningen aan de overkant in de Bergstraat.

Antwoord:

De genoemde 21% is niet correct. Op dit moment mag het hoekpand volgens het vigerende (huidige) bestemmingsplan een nokhoogte hebben van 11 meter (zie onze mail van 30 maart waarin dat zeer uitgebreid is uitgelegd). In het nieuwe

bestemmingsplan willen wij die hoogte iets gaan ophogen naar 12,37m - dus dat is 1.370mm (1,37m) meer dan volgens het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. Dus dat is een afwijking van 12,45% ten opzichte van de huidige toegestane nokhoogte. Zoals eerder aangegeven hebben wij middels een uitgebreide beschaduwingsstudie onderzocht wat de invloed is van de eventuele wijziging van het ontwerp met een langskap in plaats van een dwarskap. Dat was een idee van [REDACTED], waarbij zij en wij wel uitgingen van de zelfde nokhoogte. Dit verschil bleek zódanig minimaal te zijn (vrijwel nihil), dat wij hebben besloten het ontwerp hierop niet aan te passen. Vooral ook omdat wij van mening zijn dat het plan wat er nu ligt fraaier is dan het eventuele alternatieve plan met de nokrichting naar de andere zijde.

De vermindering van de hoeveelheid daglicht in de tegenoverliggende panden zou met de huidige bebouwingsmogelijkheden (die het vigerende bestemmingsplan op dit moment al geeft) ook al sterk doen kunnen laten af nemen.

Wanneer je in een stad woont is er nu eenmaal schaduwwerking en inkijk als gevolg van de aanwezigheid van nabijgelegen panden.

De vraag is of zonnepanelen überhaupt een reële optie zijn op jullie panden. Dit hangt ook af van de gemeentelijke eisen, welstands eisen en de eisen die de verzekeraars stellen. Vele woningen in steden met een historische stadskern kampen met het probleem dat er geen zonnepanelen zijn toegestaan.

Nulmeting risicobepaling schade omliggende panden.

Opmerking:

Dit geldt volgens initiatiefnemers voor panden in 'de directe omgeving'. Die aanduiding is te vaag. Een mogelijk te kleine meetcirkel is risicovol voor [REDACTED]

[REDACTED] (wat verderop in de straat). Onze panden zijn oud, en direct op de grond gebouwd, er is grote kans op schade. Als daar dan niks van verhaald kan worden... Schade betreft niet alleen impact van boren of heien, ook indien er meer aan- en afvoer door de straat gaat. Als bijvoorbeeld nu de vuilniswagen door de straat rijdt, trillen de spreekwoordelijke kopjes op hun schoteltjes. Het is onhelder hoe de nulmeting wordt ingestoken. Welke woningen vallen binnen de cirkel-van-impact? En is de bijbehorende meetcirkel voldoende ruim?

Antwoord:

Wanneer wij de plannen verder gaan uitwerken dan zullen wij dit in goed overleg met de constructeur, bodemadviseur, bronbemaalingsdeskundige, damwandadviseur en de gemeente gaan vaststellen. Dat is op dit moment nog niet te zeggen. Als ik nu zou moeten aangeven waar ik aan denk komen de volgende panden in beeld:



Maar nogmaals zal dit later definitief worden vastgesteld.

Groen op de gevels om hittestress en geluidswaerkaatsing te verminderen.

Opmerking:

We krijgen geen antwoord op onze vraag hoe zo iets in het plan eruit komt te zien.

Antwoord:

Dit zal later in goed overleg met de tuinarchitect worden uitgewerkt. Het moge duidelijk zijn dat wij niet gaan investeren in groen wat niet blijkt te werken, dus hiervoor zullen wij t.z.t. een deskundige laten adviseren. Wanneer jullie daar ideeën of wensen voor hebben dan vernemen wij dat graag, dan kunnen wij dat meenemen in het contact met de tuinarchitect.

Conclusie en verzoek

Opmerking:

Bovenstaande uitkomst geeft ons als omwonenden geen doorzicht om achter het plan te staan. Initiatiefnemers horen wat we zeggen, maar doen er bijna niks mee, ondanks aangedragen alternatieven. Nog een gesprek op deze wijze doet beiden in herhaling vallen.

Antwoord:

Wij vinden het bijzonder spijtig dat deze omwonenden niet geheel achter dit plan staan, dit is echter voor ons geen reden om het plan aan te passen op deze openstaande punten.

Ook begrijpen wij dat het voor de direct omwonenden niet leuk is om recht tegenover een bouwplaats te wonen. Wij zullen de eventuele overlast tijdens de bouw tot een

minimum proberen te beperken. Wij zien de bouwperiode als tijdelijke periode, waarna er een pand staat waar men trots op kan zijn.

In de presentatie van 14 april 2022 (in Podium Go) waarbij er een grotere groep omwonenden aanwezig waren (dus niet alleen de omwonenden die zich hebben gebundeld in deze werkgroep), waren vele andere omwonenden wél bijzonder enthousiast. Ik wil dit graag nog even extra onder de aandacht brengen, omdat nu de sfeer kan ontstaan dat "iedereen er op tegen is", hetgeen geenszins het geval is. Wanneer wij een nieuw pand zouden gaan plaatsen wat volledig in het vigerende bestemmingsplan zou passen, dan zouden er veel van de bovenstaande opmerkingen ook aan de orde zijn. Echter zou dat dan niet direct reden zijn tot bezwaar. Het verschil tussen het vigerende- en nieuwe bestemmingsplan is wat ons betreft dusdanig klein dat wij volgens ons voldoende tegemoet zijn gekomen in de beantwoording van de vragen van deze omwonenden. Wij willen graag in gesprek blijven om te bekijken hoe we de omwonenden zo goed mogelijk kunnen informeren en tegemoet kunnen komen in hun ideeën.

Ik hoop jullie hiermee ons standpunt voldoende te hebben verduidelijkt en hoop op een constructief vervolg.

Eventuele aanvullende vragen of opmerkingen verneem ik graag.

Met vriendelijke groet,

Michel den Haan



Onderwaard 2
5324 JV Ammerzoden
Algemeen: 073 - 760 1899
Rechtstreeks: 073 - 760 1895
Mobiel: [REDACTED]

bouwplanmakers.nl | Onafhankelijk bouwadvies | Bouwkundig tekenwerk & Ontwerp
3D visualisaties | Splitsingstekeningen | Vergunningsaanvraag en bouwbesluitberekeningen
Projectoptimalisatie | Bouwplanontwikkeling | Bouwkundig bestek | Bouwprocesbegeleiding
Kostenramingen | Calculatie en Begrotingscontrole | Meerjaren onderhoudsplanningen
Energie Prestatie (BENG) berekeningen bij vergunning en oplevering | energielabels W en U

Van: [REDACTED]

Verzonden: zondag 18 juni 2023 14:35

Aan: Michel den Haan | Bouwplanmakers [REDACTED]
[REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: FW: Nieuwbouw appartementengebouw Bergstraat - Schavet - Nieuwstraat Leerdam
Dag Michel,

In reactie op jouw antwoord van 30 maart, sturen we jou het adviserend memo (zie bijlage) dat we als omwonenden aan de gemeente hebben gestuurd. Wil je deze ook doorsturen aan dhr. Mijnhardt? Van hem heb ik geen emailadres.

Zoals we eerder meldden vinden we dat wat jullie met onze wensen en zorgen willen doen teleurstellend.

Je stemde in om nog eens in gesprek te gaan. Dat is wat ons betreft ok, maar wat voor nieuws hebben we dan te bespreken? Als er toch meer ruimte zit in de plannen, dan komen we graag!

Vriendelijke groet van [REDACTED] de andere omwonenden [REDACTED]
[REDACTED]

Van: Michel den Haan | Bouwplanmakers

Verzonden: donderdag 30 maart 2023 17:14

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]
[REDACTED]

Onderwerp: RE: [Kristal Bouwontwikkeling BV] Nieuwbouw appartementengebouw Bergstraat - Schavet - Nieuwstraat Leerdam

Beste [REDACTED]

Hierbij kom ik inhoudelijk terug op je laatste mail.
Onze inhoudelijke reactie heeft even op zich laten wachten, excuses daarvoor.

Allereerst vinden wij het heel jammer dat jullie wel wat teleurgesteld zijn in onze antwoorden.

Wij hebben echt ons best gedaan om mee te bewegen en te onderzoeken in hoeverre wij jullie opmerkingen in het plan kunnen meenemen en ons verhaal zo helder mogelijk aan jullie terug te koppelen.

Jullie hebben aangegeven dat er behoefte is aan een vervolggesprek. Wat ons betreft is dat prima.

Ik stel voor om dat opnieuw op het [REDACTED] in Leerdam te doen.
Kunnen jullie enkele datums en tijdstippen noemen?

Inmiddels hebben Bas, Ramon en ik een gesprek gehad met Idsard.
We hebben met Idsard gesproken over de procedure en over jullie bedenkingen.
Inmiddels is het akoestisch rapport aangevuld met de hoge geluidswaarde en is het ontwerpbestemmingsplan met alle onderzoeken gereed om in procedure te gaan.

Hieronder volgen onze reacties op de verschillende punten:

Goot- en nokhoogte hoekgebouw:

Idsard is (uiteraard samen met ons) van mening dat de overschrijding van de goot- en nokhoogte t.o.v. het vigerende (huidig van toepassing zijde) bestemmingsplan zeer acceptabel is. Wij hebben jullie al eerder verteld hoe die nokhoogte is ontstaan, na diverse gesprekken met de welstandscommissie is het huidige plan op deze wijze geoptimaliseerd.

Ik heb dat hieronder verder getalsmatig onderbouwd uitgewerkt:

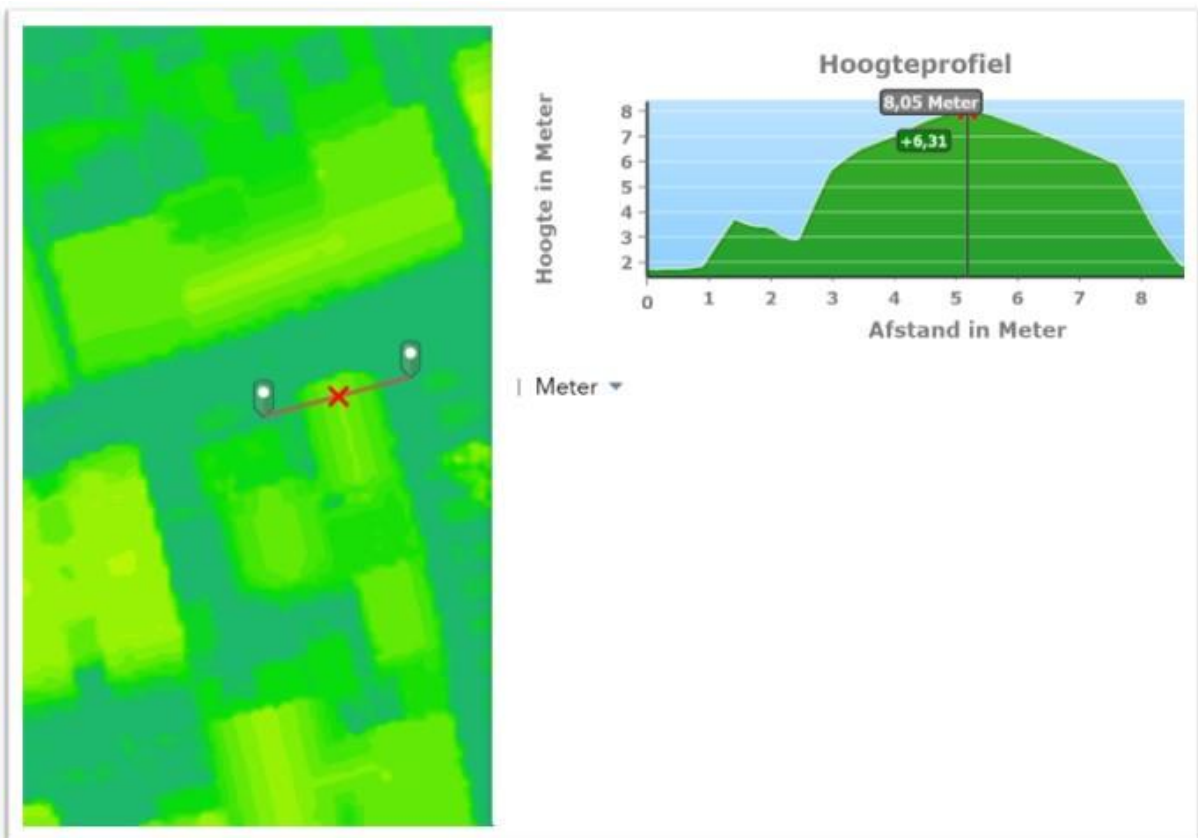
Als ik kijk in de Algemene Hoogte Kaart Nederland (www.ahn.nl) dan zie ik het volgende:

- Het straatniveau is ongeveer gelegen op 1,75m+NAP.
- De goothoogte van het bestaande hoekpand is gelegen op ongeveer 5,90m+NAP.
- De nokhoogte van het bestaande hoekpand is gelegen op ongeveer 8,05m+NAP.

Dit betekent:

- Dat de bestaande goothoogte van het hoekpand ongeveer 4,2m hoog is.
- Dat de bestaande nokhoogte van het hoekpand ongeveer 6,3m hoog is.

Zie onderstaand plaatje ter informatie:

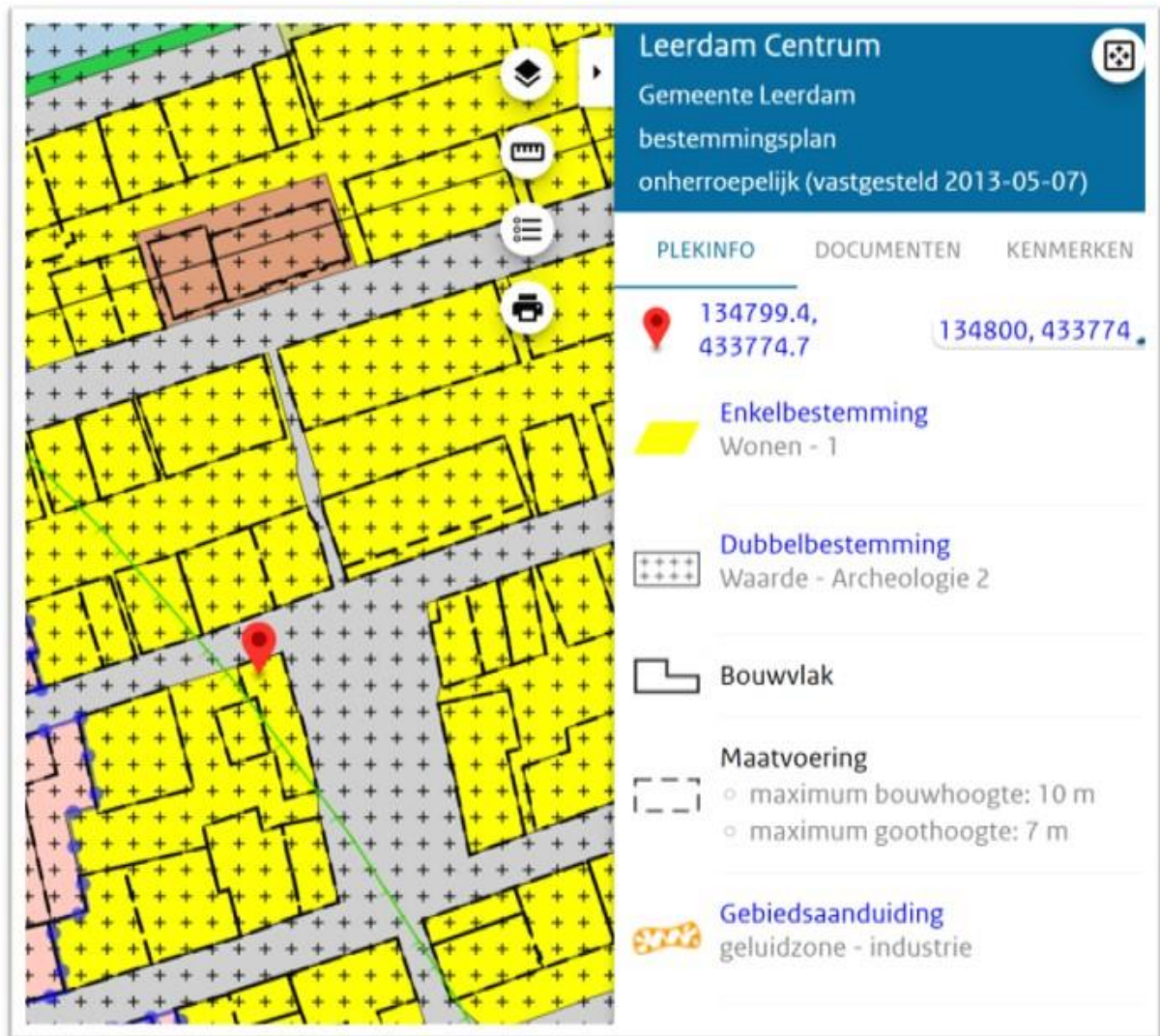


Als ik vervolgens kijk in het bestemmingsplan (www.ruimtelijkeplannen.nl) dan is daar het volgende aangegeven:

- Toegestane goothoogte van het hoekpand: 7m (+10% afwijking=7,7m).
- Toegestane nokhoogte van het hoekpand: 10m (+10% afwijking=11,0m).

Dit is wat er dus op dit moment gewoon al gebouwd zou mogen worden, zónder bestemmingsplanwijziging.

Zie onderstaand plaatje ter informatie:



Wat we willen gaan bouwen is het volgende:

- Goothoogte: 7,87m - dus dat is 170mm (17cm) meer dan volgens het huidige bestemmingsplan mogelijk is.
- Nokhoogte: 12,37m - dus dat is 1.370mm (1,37m) meer dan volgens het huidige bestemmingsplan mogelijk is.

Conclusie:

De afwijkingen zijn voor de goothoogte 2% en voor de nokhoogte 11%, dus je zou inderdaad kunnen zeggen dat er in dit geval géén sprake is van een grote toename ten opzichte van de mogelijkheden die er nu op dit moment al aanwezig zijn in het huidige bestemmingsplan.

Idsard vond de beschaduwingsstudie netjes uitgewerkt en een goed beeld geven van de verschillen. Dit is voor hem geen reden het plan aan te passen.

Welstand en commissie ruimte zijn akkoord met het plan, dus dit is wat Idsard betreft geen belemmering.

Inrit Schavet

Vervolgens hebben we gesproken over jullie idee om vanaf het Schavet de inrit naar de parkeerkelder te maken.

Wij hebben aangegeven dat daar niet onze voorkeur naar uit gaat. Idsard gaf aan dat hij zich kan voorstellen dat het niet wenselijk is om parkeerplaatsen op te offeren aan dit plan, gezien de weinig aanwezige parkeerplaatsen in de directe omgeving.

Wij vertelden hem dat we tijdens de bewonersavond van meerdere omwonenden ook de uitdrukkelijke wens hebben gekregen om géén parkeerplaatsen op te offeren.

We willen zoals eerder aangegeven wel meedenken in alternatieven m.b.t. de toeritdosering. Eventueel dus met een soort van stoplicht zodat men niet pal voor de deur staat te wachten. Al of niet in combinatie met verkeersremmende maatregelen. Idsard gaf aan dat er t.z.t. wellicht een gesprek met de verkeersdeskundige gepland kan worden om op zoek te gaan naar de meest wenselijke (en haalbare) situatie, maar dat dit verder voor de planvorming niet relevant is.

Risico op schade van omliggende gebouwen

Zoals in ons eerdere antwoord aangegeven zullen de panden in de directe omgeving worden opgenomen door een onafhankelijk adviesbureau. Men noemt dit de z.g.n. "0 situatie". De panden zullen van binnen en van buiten worden opgenomen en de resultaten zullen worden gedeponereerd bij een notaris & een online website portaal. Wanneer er schade ontstaat zal dat vallen onder de verzekering en zal dat hersteld worden.

Onafhankelijk advies

Je vroeg waar je onafhankelijk advies kunt inwinnen over het DPA funderingspaalsysteem.

Dat kan bij een willekeurige constructeur of bij de toezichthouder en/of de constructeur van de gemeente.

Groen

Wij zullen een groenvoorziening in het plan opnemen. Dit zal nader worden uitgewerkt.

Wij zien jullie reactie met belangstelling tegemoet.

Eventuele aanvullende vragen of opmerkingen verneem ik graag.

Met vriendelijke groet,

Michel den Haan



Onderwaard 2

5324 JV Ammerzoden

Algemeen: 073 - 760 1899

Rechtstreeks: 073 - 760 1895

Mobiel: [redacted]

bouwplanmakers.nl | Onafhankelijk bouwadvies | Bouwkundig tekenwerk & Ontwerp
3D visualisaties | Splitsingstekeningen | Vergunningsaanvraag en bouwbesluitberekeningen
Projectoptimalisatie | Bouwplanontwikkeling | Bouwkundig bestek | Bouwprocesbegeleiding
Kostenramingen | Calculatie en Begrotingscontrole | Meerjaren onderhoudsplanningen
Energie Prestatie (BENG) berekeningen bij vergunning en oplevering | energielabels W en U

Van: Michel den Haan | Bouwplanmakers

Verzonden: woensdag 23 november 2022 12:39

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: [Kristal Bouwontwikkeling BV] RE: Nieuwbouw appartementengebouw Bergstraat - Schavet - Nieuwstraat Leerdam

Goedemiddag [redacted]

Dank voor je reactie.

Wij gaan er induiken en ik hoop dat wij daar z.s.m. inhoudelijk op terug kunnen komen.

Met vriendelijke groet,

Michel den Haan



Onderwaard 2

5324 JV Ammerzoden

Algemeen: 073 – 760 1899

Rechtstreeks: 073 - 760 1895

Mobiel: [redacted]

bouwplanmakers.nl | Onafhankelijk bouwadvies | Bouwkundig tekenwerk & Ontwerp
3D visualisaties | Splitsingstekeningen | Vergunningsaanvraag en bouwbesluitberekeningen
Projectoptimalisatie | Bouwplanontwikkeling | Bouwkundig bestek | Bouwprocesbegeleiding
Kostenramingen | Calculatie en Begrotingscontrole | Meerjaren onderhoudsplanningen
Energie Prestatie (BENG) berekeningen bij vergunning en oplevering | energielabels W en U

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 22 november 2022 21:08

Aan: Michel den Haan | Bouwplanmakers [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: [Kristal Bouwontwikkeling BV] RE: Nieuwbouw appartementengebouw Bergstraat - Schavet - Nieuwstraat Leerdam

Dag Ramon, Bas en Michel,

Het heeft even geduurd voor we reageerden, dat had met drukte bij mij te maken.

Dank voor je uitgebreide reactie, Michel. In de bijlage vind je onze reactie daar weer op na onderling overleg met de bewoners op 4 november 2022.

We zijn eerlijk gezegd wel wat teleurgesteld en stellen voor binnenkort weer in gesprek te gaan. Komen we weer naar jullie toe. Voelen jullie daar ook voor en kunnen jullie wat suggesties doen?

Met vriendelijke groet van [redacted] de andere bewoners.

Van: [redacted]

Verzonden: vrijdag 28 oktober 2022 14:00

Aan: 'Michel den Haan | Bouwplanmakers' [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: [Kristal Bouwontwikkeling BV] RE: Nieuwbouw appartementengebouw Bergstraat - Schavet - Nieuwstraat Leerdam

Dag Michel, Ramon en Bas,

We gaan weer met onze burens zitten en komen dan met een reactie.

Vriendelijke groeten van [REDACTED]

Van: Michel den Haan | Bouwplanmakers [REDACTED]

Verzonden: maandag 17 oktober 2022 8:35

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: [Kristal Bouwontwikkeling BV] RE: Nieuwbouw appartementengebouw Bergstraat - Schavet - Nieuwstraat Leerdam

Beste [REDACTED]

Nogmaals dank voor je heldere opgave van de positieve en negatieve punten.
Hieronder puntsgewijs onze reactie daarop, **in rood**.

Wij willen graag jullie betrekken bij de besluitvorming en goed informeren bij het verloop van het verdere proces.

Ik heb jouw Word-document hieronder geplakt:

Nieuwbouw hoek Schavet – Nieuwstraat – Bergstraat

Overzicht wensen en grenzen bewoners Bergstraat

[REDACTED]
juni 2022

Aanleiding: presentatie plan initiatiefnemers Ramon Mijnhardt en Bas de Stigter april 2022

Positief

- Opwaardering van dit deel van de buurt **Michel den Haan: zoals door Bas en Ramon aangegeven willen we er écht iets moois van maken, wat een verbetering is voor iedereen.**
- Mooie moderne uitstraling van het complex (op de eerste schets) **Michel den Haan: Een kwalitatief hoogwaardige architectuur met een moderne uitstraling, met een knipoog naar het verleden.**

Negatief

- Plek ingang parkeerruimte in het pand (Bergstraat); **Michel den Haan: We hebben ook nog gesproken over het eventueel verplaatsen van de toegang van de**

parkeerkelder naar Het Schavet, waarbij er 1 of 2 parkeerplaatsen moeten worden opgeofferd. Het nadeel van dat plan is dat er dan dus 1 of 2 kostbare parkeerplaatsen vervallen. Tijdens de inloopavond hebben wij van enkele andere bewoners te horen gekregen dat ze de huidige hoeveelheid parkeerplaatsen al krap aan vinden en dat er géén parkeerplaats mag komen te vervallen op het Schavet. Ook kan het trottoir dan niet langs het gebouw doorlopen. Een ander (en voor ons misschien wel het grootste) nadeel is dat dit veel ruimte kost in het gebouw zelf. De positie van de huidige toegang is gepositioneerd naast het bestaande trafohuis, met als gevolg dat het nieuwe gebouw over dat deel geen begane grond heeft, maar dat het pas op de eerste verdieping een appartement begint. Als we de toegang zouden loskoppelen van deze locatie, dan zou dat betekenen dat er op 2 plaatsen de beganegrond wordt "doorbroken" met een doorgang naar beneden en dit is bijzonder onhandig in de indeling van de plattegronden.

- drukte in de straat (+9 auto's) Michel den Haan: We hebben gesproken over het gegeven om met de gemeente in contact te treden hierover om de mogelijkheden te verkennen om dit deel van de Bergstraat weer autoluw te maken, bijv. door het plaatsen van een opklapbaar paaltje tijdens bepaalde tijden.
- gedraai en lawaai van auto's in de straat Michel den Haan: Wij verwachten geen extra gedraai en lawaai van auto's in de straat. Het inrijden en uitrijden van de auto's uit de parkeergarage kan in feite in een vloeiende beweging plaatsvinden. En de auto's zullen in de toekomst steeds stiller worden. We hebben gesproken over de mogelijkheid van een stoplicht op de hoek van de Bergstraat en het Schavet, zodat auto's daar kunnen wachten totdat de speedgate open is en pas mogen doorrijden als het licht op groen is.
- autolichten in de woonkamers ertegenover Michel den Haan: In feite is er nu al een uitrit aanwezig. Dat die op dit moment wellicht niet intensief wordt gebruikt is wat ons betreft niet echt een referentie dat dit dus altijd zo zou moeten blijven. Stel dat de huidige bewoner gaat verhuizen en er komt een nieuwe bewoner die wél vaak in en uit rijdt dan hebben we dat ook niet onder controle.

Wij hebben gesproken over het gegeven dat we de tekeningen kunnen aanpassen, waarbij het bovenste deel van de hellingbaan vlak is (aan de binnenkant voor de speedgate), zodat er geen koplampen hoog tegen het plafond schijnen bij het oprijden van de helling van binnen uit. Zodra de auto is opgesteld voor de speedgate, gaat die open.

Als er nog teveel overlast zou zijn van inschijnend licht dan zijn (verduisterende) gordijnen uiteraard ook een mogelijke oplossing.

- onveilig(er) (2richtingsverkeer i.p.v. 1richtingsverkeer) Michel den Haan: Voor een klein deel is het inderdaad 2 richtingsverkeer. Omdat de auto's in de parkeergarage zullen keren, zal er géén auto meer "achteruit" de Bergstraat inrijden, wat op dit moment nog wel gebeurt. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede.
 - er is al verkeersoverlast in de straat (te snel rijden met hard geluid) Michel den Haan: Hoe meer verkeer er is, des te meer het verkeer geremd zal worden. Wellicht nog aanvullend in overleg met de gemeente hierover treden door het aanbrengen van bijv. drempels? Ik begreep van jullie dat de gemeente er nu meters heeft hangen (snelheid en aantal).
- Kavel tot het uiterste bebouwd;

- inbreuk privacy van [REDACTED] door ramen dichtbij Michel den Haan: Op dit moment zijn er ook ramen op de hoek in de noordgevel aanwezig, maar die zullen inderdaad wel meer worden. Echter wat ons betreft zijn er in de directe omgeving ook al soortgelijke gebouwen met soortgelijke raamopeningen in bestaande gebouwen aanwezig, voordeel van [REDACTED] is natuurlijk dat het een hoekpand tegenover staat, dus het uitzicht over het pleintje zal verder onveranderd blijven.
- stenig gebouw, weinig groen Michel den Haan: Zoals besproken willen wij daar wat aan gaan doen door het aanbrengen van gevelbegroeiing op de mogelijke plaatsen. Wij denken dat dit inderdaad een verbetering van het plan is en hittestress in de zomer kan voorkomen.
- benauwend, ook door hoogte Michel den Haan:
- nog meer geluid wat ketst in de straat Michel den Haan: Door het aanbrengen van meer groen zal er een groter absorberend effect zijn.
- Hoge hoek Schavet – Bergstraat (>11 m!, nu 5-8 m);
 - afname daglicht en warmte voor woonkamers Bergstraat Michel den Haan: Wij hebben een beschaduwingsstudie gemaakt. Zie bijlage. Conclusie: de variant met kopgevel zoals in het plan opgenomen óf als alternatief deze een kwartslag draaien heeft vrijwel geen effect.

Alleen in Mei is er rond 13:00uur een verschil in de slagschaduw op het geveldeel van de begane grond van huisnummer [REDACTED], dit lijkt mij geen reden om het plan aan te passen. Indien er behoefte aan is kunnen wij de laptop meenemen en op ieder moment van de dag in het jaar laten zien wat het effect van de schaduwwerking is op de gevel aan de overkant.

Alternatieven voor negatieve punten

- Plek ingang parkeerruimte aan het Schavet plaatsen: Michel den Haan: Dit is wat ons betreft niet wenselijk, zie uitleg hierboven.
 - Kan de garage dieper in de grond gemaakt worden? => dan ook meer plek (compenseert verlies algemene parkeerplaatsen) Michel den Haan: Dit is in het kader van de bouwkosten niet haalbaar. De kelder met de damwandconstructie is een duur onderdeel van het gebouw. Hoe dieper je wilt bouwen, des te duurder de constructie wordt.
 - Verdwijnen er dan algemene parkeerplaatsen? => parkeernorm? Michel den Haan: Een parkeerplaats (dwarsparkeren) is circa 2,5 meter breed. Een toegang naar een parkeergarage moet breder zijn, die hebben wij nu op ruim 3 meter breed getekend. Dit betekent dat er ten minste 1 parkeerplaats komt te vervallen, maar wellicht 2. Dat lijkt ons geen reële optie. Er zal een belangenafweging gemaakt moeten worden, hoeveel mensen hebben baat bij het handhaven van alle parkeerplaatsen op het Schavet tegenover 1 bewoner aan de Bergstraat die mogelijk iets last zou kunnen ervaren? De vraag is of dat echt zo is, zie het antwoord op het punt in het begin hiervoor.
- Uiterste bebouwing; dieper bouwen en op het dak midden een kleinere verdieping erbij? Michel den Haan: Nee, dit is niet mogelijk. De uitdrukkelijke wens vanuit de stedenbouwkundige was dat de wens is om de eerste bouwlaag van de appartementen zo'n 60cm boven maaiveld te projecteren. Hiervoor heb ik ook al aangegeven dat hoe dieper we moeten bouwen, des te hoger worden de bouwkosten.
- Effect hoogte hoek Schavet – Bergstraat verminderen door te kantelen, Michel den Haan: Zie mijn opmerking hiervoor over de beschaduwingsstudie.

- de puntgevel met het 'gezicht' naar het Schavet te plaatsen i.p.v. naar de Bergstraat, Michel den Haan: Los even van het esthetische verhaal (het huidige plan is goedgekeurd door de welstandscommissie), het heeft wat ons betreft dusdanig klein effect (zie uitleg over de beschadwing hierboven) dat het wat ons betreft geen reden is om het plan aan te passen. Wij hebben jullie verteld dat de volumes en architectuur van dit pand "niet zomaar" zijn ontstaan, dit is weloverwogen en goed doordacht ontworpen.
- dat scheelt daglicht, warmte en inkt Michel den Haan: Zie opmerking hiervoor.

Andere vragen

- Wat is risico op schade tijdens bouw en hoe gaan de initiatiefnemers met schade om? Michel den Haan: Zoals door mij toegelicht in de laatste bespreking hebben wij dit plan al voorbesproken met de constructeur en is er een damwandadvies gemaakt. Alle constructies zullen worden berekenend conform de meest recente regelgeving (eurocodes). Wij verwachten géén schade aan omliggende gebouwen, mede omdat wij de gehele bouwput in de damwand willen gaan zetten. Echter 100% garantie is daarop niet te geven. Wij doen alles om dat te voorkomen.

Voordat wij gaan starten met de bouw zal er door een onafhankelijke partij een z.g.n. "0 situatie" onderzoek worden uitgevoerd. Dan zal de relevante directe omgeving worden opgenomen, alle panden van binnen en buiten en alle reeds aanwezige scheuren zullen in kaart worden gebracht. Het rapport zal worden gedeponereerd bij de notaris én in een besloten online omgeving worden gezet, toegankelijk voor de bewoners én de aannemer.

Bij eventuele schade zal dit hersteld worden door de aannemer.

- Welke normen stelt de gemeente vanuit Vergunningen, Toezicht en Handhaving? Michel den Haan: De gemeente verwijst naar het Bouwbesluit 2012, daar zal het volledige gebouw aan voldoen. In de vergunning zullen diverse voorwaarden worden opgenomen in het kader van veiligheid, milieu, archeologie enzovoorts. Uiteraard zullen wij er voor zorgen dat het gebouw wordt gebouwd conform de aanvullende eisen en voorwaarden die in de vergunning zijn opgenomen.
- Hoe gaan ze transporteren? Trillingen zwaar materieel i.c.m. zwak gefundeerde huizen van 120 jaar oud Michel den Haan: De aannemer en/of ik zal t.z.t. een bouwplaatsinrichtingstekening maken. Zoals ik het nu zie zullen materiaal en materieel worden aangevoerd vanaf het Schavet.
- Hoe ga je bouwen? zie hieronder Michel den Haan: Wij gaan bouwen op een traditionele methode (beproefd).
- Kunnen we garantie krijgen dat er niet schadelijk geheid wordt, maar met een onschadelijke methode (boren bv.) gefundeerd wordt? Michel den Haan: Ja, bij deze. Ik denk dat wij bij dit gebouw zullen uitgaan van een zogenaamd DPA funderingspaalsysteem. In de eerste instantie denk ik aan een avegaarpaal (mortel schoef) systeem, echter omdat er in de gemeente Leerdam sprake is van sterk stroomvoerende waterlagen op 3-5 meter diepte kan er geen avegaarpaalsysteem worden toegepast omdat dit soort palen kunnen wegspoelen tijdens het aanbrengen. Het DPA systeem is een duurder en meer geavanceerd (trillingsvrij) schroef systeem waarbij dit probleem niet aan de orde is.
 - Zie het gedoe nu bij Broekgraaf voorbeeld 'Wolvenbos' aan de Tiendweg Michel den Haan: zegt mij niets, ik zelf hou altijd voor heipalen ten minste een afstand aan van 25 meter tot omliggende bebouwing. Als er bebouwing dichterbij aanwezig is, dan is een heipaal systeem in principe niet mogelijk zonder

schade aan de belendende gebouwen. Ook een stalenbuispaalsysteem wordt gezien als trillingsarm, echter die palen worden ook geheid en hierbij ontstaan ook flinke trillingen.

- Wil je als initiatiefnemers met ons als omwonenden in gesprek? **Michel den Haan: ja!**
 - Dat we bij kunnen dragen aan het ontwerp en het proces van de bouw? **Michel den Haan: Jazeker, wij proberen zoveel als mogelijk met jullie mee te denken. En fijn dat jullie ook met ons willen meedenken!**

Wij hopen ook op begrip vanuit jullie kant in het geval dat wij besluiten op een punt niet mee te kunnen of willen werken aan jullie opmerkingen. Als wij dat doen, dan zullen wij dat goed geargumenteed doen.

Ik hoop jullie voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd en zie jullie reactie met grote belangstelling tegemoet.

En als jullie naar aanleiding van deze mail een vervolgspraak willen dan kan dat uiteraard geregeld worden!

Eventuele aanvullende vragen of opmerkingen verneem ik graag.

Met vriendelijke groet,

Michel den Haan



Onderwaard 2
5324 JV Ammerzoden
Algemeen: 073 - 760 1899
Rechtstreeks: 073 - 760 1895
Mobiel: [REDACTED]

bouwplanmakers.nl | Onafhankelijk bouwadvies | Bouwkundig tekenwerk & Ontwerp
3D visualisaties | Splitsingstekeningen | Vergunningsaanvraag en bouwbesluitberekeningen
Projectoptimalisatie | Bouwplanontwikkeling | Bouwkundig bestek | Bouwprocesbegeleiding
Kostenramingen | Calculatie en Begrotingscontrole | Meerjaren onderhoudsplanningen
Energie Prestatie (BENG) berekeningen bij vergunning en oplevering | energielabels W en U

Van: Michel den Haan | Bouwplanmakers

Verzonden: donderdag 29 september 2022 14:32

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: [Kristal Bouwontwikkeling BV] RE: Nieuwbouw appartementengebouw Bergstraat - Schavet - Nieuwstraat Leerdam

Beste [REDACTED]

Dank voor je uitgebreide mail.

Wij komen er binnenkort puntsgewijs per mail op terug. We zijn nu ook bezig met de beschaduwingsstudie.

Eventuele aanvullende vragen of opmerkingen verneem ik graag.

Met vriendelijke groet,

Michel den Haan



Onderwaard 2
5324 JV Ammerzoden
Algemeen: 073 - 760 1899
Rechtstreeks: 073 - 760 1895
Mobiel: [redacted]

bouwplanmakers.nl | Onafhankelijk bouwadvies | Bouwkundig tekenwerk & Ontwerp
3D visualisaties | Splitsingstekeningen | Vergunningsaanvraag en bouwbesluitberekeningen
Projectoptimalisatie | Bouwplanontwikkeling | Bouwkundig bestek | Bouwprocesbegeleiding
Kostenramingen | Calculatie en Begrotingscontrole | Meerjaren onderhoudsplanningen
Energie Prestatie (BENG) berekeningen bij vergunning en oplevering | energielabels W en U

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 28 september 2022 20:01

Aan: [redacted]
[redacted]
[redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: [Kristal Bouwontwikkeling BV] RE: Nieuwbouw appartementengebouw Bergstraat - Schavet - Nieuwstraat Leerdam

Dag Bas, Michel en Ramon,

Hierbij de uitkomst van onze inventarisatie die we op 7 september met jullie hebben besproken.

Zoals [redacted] al aangaf, we zijn benieuwd hoe jullie je creativiteit aanwenden om onze zorgpunten (onder kopje negatief) weg te nemen. We zijn namelijk positief over jullie initiatief onder voorwaarde van verbetering van onze zorgpunten. Mogen we ook nog jullie antwoorden op onze 'andere vragen' onderaan de inventarisatie per email ontvangen?

We horen graag het vervolg en als we moeten meedenken over alternatieven dan horen we het ook graag.

Iets anders; vorige week heeft de gemeenteraad de visie voor de binnenstad Leerdam unaniem aangenomen (<https://vijfheerenlanden.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/0e437046-09be-4018-a05e-8d18ce0d29ac?documentId=318e5dd1-2c4b-41f1-84e2-9f31f192a5d2&agendaltemId=59e1b290-dbe3-4f7b-af61-c25eb9d60649>). Daar staan ook een aantal punten in die ons standpunt ondersteunen (p.5 (2.2), p.8 (kaartje), p.9, p.10 (vergroening), p.14 (auto), p.15 (parkeren voor bewoners), p.19).

Met vriendelijke groet, mede namens de [redacted]
[redacted]

Overzicht wensen en grenzen bewoners Bergstraat

juni 2022

Aanleiding: presentatie plan initiatiefnemers Ramon Mijnhardt en Bas de Stigter april 2022

Positief

- Opwaardering van dit deel van de buurt
- Mooie moderne uitstraling van het complex (op de eerste schets)

Negatief

- Plek ingang parkeerruimte in het pand (Bergstraat);
 - drukte in de straat (+9 auto's)
 - gedraai en lawaai van auto's in de straat
 - autolichten in de woonkamers ertegenover
 - onveiliger (2richtingsverkeer i.p.v. 1richtingsverkeer)
 - er is al verkeersoverlast in de straat (te snel rijden met hard geluid)
- Kavel tot het uiterste bebouwd;
 - inbreuk privacy van [REDACTED] door ramen dichtbij
 - stenig gebouw, weinig groen
 - benauwend, ook door hoogte
 - nog meer geluid wat ketst in de straat
- Hoge hoek Schavet – Bergstraat (>11 m!, nu 5-8 m);
 - afname daglicht en warmte voor woonkamers Bergstraat

Alternatieven voor negatieve punten

- Plek ingang parkeerruimte aan het Schavet plaatsen:
 - Kan de garage dieper in de grond gemaakt worden? => dan ook meer plek (compenseert verlies algemene parkeerplaatsen)
 - Verdwijnen er dan algemene parkeerplaatsen? => parkeernorm?
- Uiterste bebouwing; dieper bouwen en op het dak midden een kleinere verdieping erbij?
- Effect hoogte hoek Schavet – Bergstraat verminderen door te kantelen,
 - de puntgevel met het 'gezicht' naar het Schavet te plaatsen i.p.v. naar de Bergstraat,
 - dat scheelt daglicht, warmte en inkijk

Andere vragen

- Wat is risico op schade tijdens bouw en hoe gaan de initiatiefnemers met schade om?
 - Welke normen stelt de gemeente vanuit Vergunningen, Toezicht en Handhaving?
 - Hoe gaan ze transporteren? Trillingen zwaar materieel i.c.m. zwak gefundeerde huizen van 120 jaar oud
 - Hoe ga je bouwen? zie hieronder
- Kunnen we garantie krijgen dat er niet schadelijk geheid wordt, maar met een onschadelijke methode (boren bv.) gefundeerd wordt?
 - Zie het gedoe nu bij Broekgraaf voorbeeld 'Wolvenbos' aan de Tiendweg
- Wil je als initiatiefnemers met ons als omwonenden in gesprek?
 - Dat we bij kunnen dragen aan het ontwerp en het proces van de bouw?

Overzicht wensen en grenzen bewoners Bergstraat



juni 2022

Aanleiding: presentatie plan initiatiefnemers Ramon Mijnhart en Bas de Stigter april 2022

Tweede aanleiding: reactie initiatiefnemers op wensen en grenzen bewoners oktober 2022

Wensen en grenzen bewoners	Aangedragen alternatief door bewoners	Oordeel initiatiefnemers	Reactie bewoners
Positief Opwaardering van dit deel van de buurt Mooie moderne uitstraling van het complex (op de eerste schets)		“willen we er écht iets moois van maken, wat een verbetering is voor iedereen.” “Een kwalitatief hoogwaardige architectuur met moderne uitstraling en een knipoog naar het verleden.”	ok
Negatief			
Plek ingang parkeerruimte in het pand (Bergstraat);	Plek ingang parkeerruimte aan het Schavet plaatsen: - Kan de garage dieper in de grond gemaakt worden? => dan ook meer plek (compenseert verlies algemene parkeerplaatsen) - Verdwijnen er dan algemene	Niet wenselijk; algemene uitleg: Het nadeel van dat plan is dat er dan dus 1 of 2 kostbare parkeerplaatsen vervallen. Tijdens de inloopavond hebben wij van enkele andere bewoners te horen gekregen dat ze de huidige hoeveelheid parkeerplaatsen al krap aan vinden en dat er géén parkeerplaats mag komen te vervallen op het Schavet. Ook kan het trottoir dan niet langs het gebouw doorlopen. Een ander (en voor ons misschien wel het grootste) nadeel is dat dit veel ruimte kost in het gebouw zelf. De	Teleurstellend antwoord. Wij denken dat er wel degelijk een goede indeling valt te maken met de ingang aan de Schavetkant. Je kan iets met de kleine ruimtes bij de parkeerplaatsen binnen. Lichten we graag toe in gesprek.

• drukte in de straat (+9 auto's) • gedraai en lawaai van auto's in de straat • autolichten in de woonkamers ertegenover	parkeerplaatsen? => parkeernorm?	positie van de huidige toegang is gepositioneerd naast het bestaande trafohuis, met als gevolg dat het nieuwe gebouw over dat deel geen begane grond heeft, maar dat het pas op de eerste verdieping een appartement begint. Als we de toegang zouden loskoppelen van deze locatie, dan zou dat betekenen dat er op 2 plaatsen de begane grond wordt "doorbroken" met een doorgang naar beneden en dit is bijzonder onhandig in de indeling van de plattegronden. Uitleg per punt: • We hebben gesproken om met de gemeente in contact te treden hierover om dit deel van de Bergstraat weer autoluw te maken, bijv. door het plaatsen van een opklapbaar paaltje tijdens bepaalde tijden. • Het in- en uitrijden van auto's uit de parkeergarage kan in feite in een vloeiende beweging plaatsvinden. En auto's zullen steeds stiller worden. We hebben gesproken over de mogelijkheid van een stoplicht op de hoek van de Bergstraat en het Schavet, zodat auto's daar kunnen wachten totdat de speedgate open is en pas mogen doorrijden als het groen is. • In feite is er nu al een uitrit. Dat die op dit moment niet intensief wordt gebruikt is wat ons betreft niet echt een referentie. Stel de huidige bewoner gaat verhuizen en er komt een nieuwe bewoner die wél vaak in en uit rijdt. Wij hebben gesproken	• Graag! En ook over het aantal parkeerplaatsen buiten indien ingang aan Schavetkant kan/komt. • Tja. Houden mensen zich daaraan? • Wij vinden dit echt een gezocht tegenargument, evenals de verduisterende gordijnen bij de overbuur. Het vlak
--	--	--	--

• onveiliger (2richtingsverkeer i.p.v. 1richtingsverkeer) • er is al verkeersoverlast in de straat (te snel rijden met hard geluid)		over dat we de tekeningen kunnen aanpassen, waarbij het bovenste deel van de hellingbaan vlak is (aan de binnenkant voor de speedgate), zodat er geen koplampen hoog tegen het plafond schijnen bij het oprijden van de helling van binnen uit. Zodra de auto is opgesteld voor de speedgate, gaat die open. Als er nog teveel overlast zou zijn van inschijnend licht dan gordijnen. • Voor een klein deel is het inderdaad 2 richtingsverkeer. Omdat de auto's in de parkeergarage zullen keren, zal er géén auto meer "achteruit" de Bergstraat inrijden, wat op dit moment nog wel gebeurt. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede. • Hoe meer verkeer er is, des te meer het verkeer geremd zal worden. Wellicht nog aanvullend in overleg met de gemeente hierover treden door het aanbrengen van bijv. drempels? Ik begreep van jullie dat de gemeente er nu meters heeft hangen (snelheid en aantal).	maken van de hellingbaan helpt wellicht enigszins. Willen we graag over in overleg wat dit betekent. • Ook dit is een gezocht tegenargument. Feit blijft dat het onveiliger wordt met 9 auto's erbij. • Dit is gewoon niet waar. Meer verkeer is meer verkeer. Drempels is juist niet wenselijk vanwege hard optrekken en afremmen.
Kavel tot het uiterste bebouwd; • inbreuk privacy van nr. 50 door ramen dichtbij	Uiterste bebouwing; dieper bouwen en op het dak midden een kleinere verdieping erbij?	Nee, dit is niet mogelijk. De uitdrukkelijke wens vanuit de stedenbouwkundige was dat de wens is om de eerste bouwlaag van de appartementen zo'n 60cm boven maaiveld te projecteren. Hiervoor heb ik ook al aangegeven dat hoe dieper we moeten bouwen, des te hoger worden de bouwkosten. • Nu zijn er ook ramen op de hoek in de noordgevel aanwezig, maar die zullen	Valt hierover te praten met de stedenbouwkundige? • Dit is gezocht, er komt meer inkijk.

• stenig gebouw, weinig groen • benauwend, ook door hoogte • nog meer geluid wat ketst in de straat		inderdaad wel meer worden. Echter zijn er in de directe omgeving ook al soortgelijke gebouwen met soortgelijke raamopeningen in bestaande gebouwen aanwezig, voordeel van huisnummer 50 is natuurlijk dat het een hoekpand tegenover staat, dus het uitzicht over het pleintje zal verder onveranderd blijven. • Zoals besproken willen wij daar wat aan gaan doen door het aanbrengen van gevelbegroeiing op de mogelijke plaatsen. Wij denken dat dit inderdaad een verbetering van het plan is en hittestress in de zomer kan voorkomen. • <geen reactie> • Door het aanbrengen van meer groen zal er een groter absorberend effect zijn.	• Dit is positief, we zien graag hoe dat er uit gaat zien. • Ja, dat klopt en is fijn. Maar de benauwende bebouwing blijft.
Hoge hoek Schavet – Bergstraat (>11 m!, nu 5-8 m); • afname daglicht en warmte voor woonkamers Bergstraat	Effect hoogte hoek Schavet – Bergstraat verminderen door te kantelen, • de puntgevel met het ‘gezicht’ naar het Schavet te plaatsen i.p.v. naar de Bergstraat, • dat scheelt daglicht, warmte en inkijk	Los even van het esthetische verhaal (het huidige plan is goedgekeurd door de welstandscommissie), het heeft wat ons betreft dusdanig klein effect dat het geen reden is om het plan aan te passen. Wij hebben jullie verteld dat de volumes en architectuur van dit pand “niet zomaar” zijn ontstaan, dit is weloverwogen en goed doordacht ontworpen. • Wij hebben een beschaduwingsstudie gemaakt. Zie bijlage. Conclusie: de variant met kopgevel zoals in het plan opgenomen óf als alternatief deze een kwartslag draaien heeft vrijwel geen effect. Alleen in Mei is er rond 13:00uur een verschil in de slagschaduw op het	Hier zijn wij het niet mee eens. We hebben de beschaduwingsstudie bekeken en het effect is volgens ons wel degelijk significant. Gecombineerd met het feit dat de inkijk bij kanteling ook afneemt, zouden wij deze wens graag ingewilligd zien. Uiteraard pas na overleg met jullie (wellicht zien we zaken over het hoofd). Welstand is geen argument want deze variant is niet en kan nog wel

		geveldeel van de begane grond van huisnummer [REDACTED] dit lijkt mij geen reden om het plan aan te passen. Indien er behoefte aan is kunnen wij de laptop meenemen en op ieder moment van de dag in het jaar laten zien wat het effect van de schaduwwerking is op de gevel aan de overkant.	beargumenteerd overlegd worden.
Andere vragen			
Wat is risico op schade tijdens bouw en hoe gaan de initiatiefnemers met schade om?	Zoals door mij toegelicht in de laatste bespreking hebben wij dit plan al voorbesproken met de constructeur en is er een damwandadvies gemaakt. Alle constructies zullen worden berekend conform de meest recente regelgeving (eurocodes). Wij verwachten géén schade aan omliggende gebouwen, mede omdat wij de gehele bouwput in de damwand willen gaan zetten. Echter 100% garantie is daarop niet te geven. Wij doen alles om dat te voorkomen. Voordat wij gaan starten met de bouw zal er door een onafhankelijke partij een z.g.n. "O situatie" onderzoek worden uitgevoerd. Dan zal de relevante directe omgeving worden opgenomen, alle panden van binnen en buiten en alle reeds aanwezige scheuren zullen in kaart worden gebracht. Het rapport zal worden gedeponereerd bij de notaris én in een besloten online omgeving worden gezet, toegankelijk voor de bewoners én de aannemer. Bij eventuele schade zal dit hersteld worden door de aannemer.	Geef je nou wel of geen garantie? Zie ook antwoord op volgende vraag. Uit het gesprek leiden wij af dat je een goede methode wil hanteren en schade voorkomt en als het toch gebeurt, vergoedt. Vraag: welke adressen neem je mee bij O-meting voor risico opname? Wat betekent: "Alle panden"?	
Welke normen stelt de gemeente vanuit Vergunningen, Toezicht en Handhaving?	De gemeente verwijst naar het Bouwbesluit 2012, daar zal het volledige gebouw aan voldoen. In de vergunning		

• Hoe gaan ze transporteren? Trillingen zwaar materieel i.c.m. zwak gefundeerde huizen van 120 jaar oud • Hoe ga je bouwen? Kunnen we garantie krijgen dat er niet schadelijk geheid wordt, maar met een onschadelijke methode (boren bv.) gefundeerd wordt? • Zie het gedoe nu bij Broekgraaf voorbeeld 'Wolvenbos' aan de Tiendweg	zullen diverse voorwaarden worden opgenomen in het kader van veiligheid, milieu, archeologie enzovoorts. Uiteraard zullen wij er voor zorgen dat het gebouw wordt gebouwd conform de aanvullende eisen en voorwaarden die in de vergunning zijn opgenomen. • De aannemer en/of ik zal t.z.t. een bouwplaatsinrichtingstekening maken. Zoals ik het nu zie zullen materiaal en materieel worden aangevoerd vanaf het Schavet. • Wij gaan bouwen op een traditionele methode (beproefd). Ja, bij deze. Ik denk dat wij bij dit gebouw zullen uitgaan van een zogenaamd DPA funderingspaalsysteem. In de eerste instantie denk ik aan een avegaarpaal (mortel schoef) systeem, echter omdat er in de gemeente Leerdam sprake is van sterk stroomvoerende waterlagen op 3-5 meter diepte kan er geen avegaarpaalsysteem worden toegepast omdat dit soort palen kunnen wegspoelen tijdens het aanbrengen. Het DPA systeem is een duurder en meer geavanceerd (trillingsvrij) schroef systeem waarbij dit probleem niet aan de orde is. • zegt mij niets, ik zelf hou altijd voor heipalen ten minste een afstand aan van 25 meter tot omliggende bebouwing. Als er bebouwing dichtbij aanwezig is, dan is een heipaal systeem in principe niet mogelijk zonder schade aan de belendende gebouwen. Ook een	Bij wie kunnen we onafhankelijk advies inwinnen?
--	---	---

Wil je als initiatiefnemers met ons als omwonenden in gesprek? • Dat we bij kunnen dragen aan het ontwerp en het proces van de bouw?	stalenbuispaalsysteem wordt gezien als trillingsarm, echter die palen worden ook geheid en hierbij ontstaan ook flinke trillingen. Jazeker, wij proberen zoveel als mogelijk met jullie mee te denken. En fijn dat jullie ook met ons willen meedenken! Wij hopen ook op begrip vanuit jullie kant in het geval dat wij besluiten op een punt niet mee te kunnen of willen werken aan jullie opmerkingen. Als wij dat doen, dan zullen wij dat goed geargumenteed doen.	Fijn. Wij hebben begrip voor eventuele zaken die niet kunnen maar jullie eerste reactie stelt ons wel teleur. Zie hierboven.
---	--	---

Nieuwbouw Schavet - Bergstraat - Nieuwstraat, Leerdam: bevindingen omwonenden Bergstraat

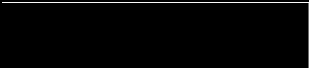
Aan Idsard Slager, Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling gemeente Vijfheerenlanden
Betreft Annotatie college B&W besluitvorming bestemmingsaanvraag initiatiefnemers
Afschrift aan Ramon Mijnhart en Bas de Stigter en Michel den Haan van Bouwplanmakers initiatiefnemers
Van 
Bijlagen 1. Inventarisatie wensen en grenzen omwonenden
2. Antwoordmail initiatiefnemers 30 maart 2023

Leerdam, 10 juni 2023

Geachte heer Slager, geachte leden van college van Burgemeester en Wethouders,

Op 14 april 2022 presenteerden initiatiefnemers Mijnhart en De Stigter hun plan om op de hoek Schavet - Bergstraat - Nieuwstraat een nieuw te bouwen appartementencomplex te ontwikkelen. We hebben met initiatiefnemers uitgebreid uitgewisseld wat we van hun plan vinden, waar onze wensen liggen en waar we ons zorgen over maken. Nu het initiatief binnenkort overgaat naar de planfase, geven we de gemeente graag onze huidige bevindingen mee, als overweging in uw besluitvorming.

Wellicht ten overvloede deze tijdlijn.

14 april 2022	podium GO	presentatie plan initiatiefnemers aan geïnteresseerden
april - dec. 2022	mailverkeer en gesprek	verscheidene uitwisselingsmomenten omwonenden en initiatiefnemers
30 maart 2023	mail Michel den Haan	beantwoording vragen omwonenden (nov. 2022); aankondiging volgende fase projectontwikkeling
22 mei 2023		gesprek omwonenden met adviseur gemeente over proces tot nu en daarna

Bevindingen

We vertelden initiatiefnemers dat we hun initiatief in principe zien als een opwaardering van de buurt. We gaven onze wensen en onze zorgen aan, redenerend vanuit hun plan. We deelden onze inventarisatie om het plan te verbeteren, voor omwonenden en initiatiefnemers (bijlage 1). Daartoe suggereerden we een aantal alternatieven. De uiteindelijke reactie van initiatiefnemers (bijlage 2) stelt teleur en dat kan geen verrassing zijn, want we hebben het er uitvoering over gehad.

Bijna alle wensen worden afgewezen en aangedragen alternatieven zijn kennelijk niet ontvankelijk. Alleen de suggestie van groen op de gevels is meegenomen, maar na ons verzoek niet nader geïllustreerd hoe het eruit komt te zien. Er blijven **vier** onderwerpen liggen:

Parkeren met in- en uitgang op de Bergstraat. Op deze manier verhoogt de plek van de parkeergelegenheid de verkeersdruk en zorgt voor overlast van brandende autolampen direct in huiskamers van omwonenden.

Nokhoogte hoek Schavet - Bergstraat. Die overschrijdt ruim 21% de toegestane nokhoogte. Dat is teveel. Het neemt veel daglicht uit huiskamers en zonlicht van daken. De huidige energietransitie (Rijksbeleid) vergroot het belang hiervan. Waar zijn omwonenden aan toe die zonnepanelen willen plaatsen? Daarnaast zorgt de geplande richting van de nok voor meer inkijk bij woningen aan de overkant in de Bergstraat.

Nulmeting risicobepaling schade omliggende panden. Dit geldt volgens initiatiefnemers voor panden in 'de directe omgeving'. Die aanduiding is te vaag. Een mogelijk te kleine meetcirkel is risicovol voor panden zoals [REDACTED] (wat verderop in de straat). Onze panden zijn oud, en direct op de grond gebouwd, er is grote kans op schade. Als daar dan niks van verhaald kan worden... Schade betreft niet alleen impact van boren of heien, ook indien er meer aan- en afvoer door de straat gaat. Als bijvoorbeeld nu de vuilniswagen door de straat rijdt, trillen de spreekwoordelijke kopjes op hun schoteltjes. Het is onhelder hoe de nulmeting wordt ingestoken. Welke woningen vallen binnen de cirkel-van-impact? En is de bijbehorende meetcirkel voldoende ruim?

Groen op de gevels om hittestress en geluidsweerkaatsing te verminderen. We krijgen geen antwoord op onze vraag hoe zoiets in het plan eruit komt te zien.

Conclusie en verzoek

Bovenstaande uitkomst geeft ons als omwonenden geen doorzicht om achter het plan te staan. Initiatiefnemers horen wat we zeggen, maar doen er bijna niks mee, ondanks aangedragen alternatieven. Nog een gesprek op deze wijze doet beiden in herhaling vallen.

Voor ons is verruimen van het bestemmingsplan voor de nokhoogte op deze wijze onacceptabel. Het heeft direct negatieve impact op omwonenden en duurzaamheid. Net zo willen we duidelijkheid vooraf over reikwijdte en kwaliteit van de risicobepaling. We hopen en gaan er vanuit dat de bouw geen schade veroorzaakt, maar de risico's voor de omgeving zijn significant. Neem die risico's zorgvuldig mee. Verder roepen we de gemeente op naar de parkeercomponent in het plan te kijken. Neem de mogelijkheid van in- en uitgang op het Schavet mee in uw overweging. Tenslotte weten we niet hoe groen op de gevel ingestoken wordt door de initiatiefnemers. We denken graag mee.

We verzoeken de gemeente deze elementen mee te nemen in de besluitvorming. We wensen College en Raad veel wijsheid bij het afwegen van mogelijkheden en belangen. We zijn altijd bereid tot nadere toelichting. We hopen op een constructiever overleg met de initiatiefnemers, dat laten we hen ook weten. Aan ons zal het niet liggen, we zijn immers voor deze beweging.

Met vriendelijke groet, mede namens de omwonenden hierboven genoemd,

[REDACTED]

[REDACTED]