

Buurtparticipatie 's-Gravendeel

Doctor Bossersstraat



Strijensedijk



Inleiding

De initiatiefnemer heeft het plan om de bebouwing op de percelen Doctor Bossersstraat 11 (Concordia) en Strijensedijk 22 te s's-Gravendeel af te breken en daarvoor in de plaats woningen te realiseren.

Bij dit proces hoort ook een traject met de omwonenden zoals omschreven in het Buurtparticipatieplan van april 2022.

De woning en aangebouwde grote schuur op de Strijensedijk wordt vervangen door 2 dijkwoningen en 10 beneden -bovenwoningen.

Op de Doctor Bossersstraat wordt het huidige Concordia afgebroken en daarvoor in de plaats komen 5 gelijkvloerse benedenwoningen en 12 maisonnette woningen op de 1^e en 2^e verdieping.



Overzicht uitgenodigde omwonende (groen en rood gearceerde).

Bijeenkomsten

BIJEENKOMST I 1 juni 2022

Op woensdagavond 1 juni 2022 hebben de initiatiefnemers een eerste buurtparticipatie in het Concordia gebouw georganiseerd. Het plan van de twee dijkwoningen en 10 appartementen Strijensedijk en 10 rug-aan-rugwoningen Dr. Bossersstraat zijn op individuele wijze aan de mensen toegelicht. Naast de initiatiefnemers waren ook de architect en de gemeente Hoeksche Waard vertegenwoordigd. De vragen zijn zoveel als mogelijk beantwoord en de opmerkingen en suggesties genoteerd.



De opkomst was groot (circa 100 mensen) en met een goede constructieve sfeer met koffie en lokaal gebak, bleef men veelal gedurende de gehele avond aanwezig.

De onderwerpen die deze avond naar voren zijn gekomen zijn:

Parkeren

De huidige parkeerdruk wordt nu als hoog ervaren. De omwonenden maken zich zorgen of de komst van deze woningen dit niet nog hoger maakt. Men denkt ook actief mee en geeft aan dat in de bocht van de Strijensedijk 3 plaatsen extra gemaakt kunnen worden.



Er is aangegeven dat voor het voorgenomen bouwplan uitvoerig overleg met de gemeente heeft plaats gevonden. Op en rond de locaties is door een deskundige verkeerskundig onderzoek uitgevoerd zodat de huidige parkeerdruk goed in beeld is. Geconcludeerd kan worden dat het nieuwe bouwplan past binnen het parkeerbeleid van de gemeente zonder dat de parkeerdruk in de omgeving te hoog wordt. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat ter plaatse van de bocht in de Strijensedijk maximaal 1 extra parkeerplaats aangelegd kan worden.

Groen

Is er voldoende aandacht voor groen?

Daar waar mogelijk is zullen er zoveel mogelijk bomen behouden worden en indien er gerooid wordt, weer teruggeplant worden. Bij dr. Bossersstraat dragen de tuintjes aan weerszijden van het blok bij aan een groene en vriendelijk uitstraling..

Worden de coniferen achter de Strijensedijk gekapt?

De bewoners achter de ontwikkellocatie zouden graag zien dat de in de hoogte schoten coniferen gekapt worden. Deze staan op de planning gekapt te worden.



Bouwverkeer/heien

Hoe gaat men bij de bouw overlast en schade aan woningen voorkómen met betrekking tot het bouwverkeer.

Samen met de gemeente en het waterschap zal gekeken naar de minst overlast gevende route voor bouwverkeer en bouwplaatsinrichting.

Er wordt voor het heien en andere bouwwerkzaamheden zorgvuldig een keuze gemaakt van de werkwijze, rekening houdend met de omliggende panden. Vooraf zal er een bouwkundige opname aangeboden worden voor de naastgelegen panden. Tijdens de werkzaamheden zal er bij het heien gemonitord worden middels trillingsmeters.

Locatie ondergrondse vuilcontainers

Komen er ondergrondse vuilcontainers en waar?

Dit zal in overleg met RAD HW in een later stadium bepaald worden. Het uitgangspunt is om de locatie van de glascontainer bij dr. Bossersstraat te handhaven en er wordt voorgesteld om ook daar het huisvuil afval van de nieuwbouw te verzamelen.

Woonerf

Het Nestpad is nu een woonerf. Blijft dit zo?

Er zijn nu geen signalen dat dit aangepast gaat worden.

Er worden parkeerplaatsen aan het Nestpad toegevoegd, gaat dit ten koste van de rijbaan?

Nee, de parkeerplaatsen worden aangelegd op de kavel van 'Concordia' waardoor het straatprofiel tenminste zo breed blijft als in de huidige situatie .



Strook grond achter Strijensedijk

Achter de Strijensedijk ligt een strook grond van de gemeente. Wordt hier rekening mee gehouden?

Deze strook valt buiten de ontwikkeling.

Uitrit Strijensedijk/rotonde

De toegang naar de rotonde vanaf de Strijensedijk wordt als lastig ervaren. Gaat hier iets aan gebeuren?

Dit valt buiten de scope van de ontwikkeling.

Privacy

De bewoners aan de Verbruggestraat maken zich zorgen over de hoogte van het gebouw in verband met de privacy in de tuin.

De architect heeft dit toegelicht. De hoogte betrof oorspronkelijk 12 meter

Er is sprake van een toename in bouwhoogte, maar wel op aanzienlijke afstand van de Verbruggestraat en nog passend in het karakter van een dorp.

Het vigerende bestemmingsplan laat een aanzienlijke grotere bouwmassa toe

Bewoners aan de Strijensedijk [huisnummer 24] zijn hun woning aan het verbouwen in 'oude stijl'. Zij zien het liefst dat de nieuwbouw aan de Strijensedijk ook de charme van woningen uit het verleden heeft.

De cultuurhistorische waarde van het schuurbolume met woning wordt in het ontwerp erkend. Op eigentijdse wijze is invulling gegeven aan de vormgeving van het typische bouwvolume en er zal onderzocht worden of een iets meer klassieke vormgeving mogelijk is.

BIJEENKOMST II 31 oktober 2022

Op maandagavond 31 oktober is een tweede bijeenkomst georganiseerd. Dit kon helaas niet meer in het Concordia-gebouw in verband met de eerdere brand aldaar. Om de omwonenden toch zo dicht mogelijk bij de eigen woning uit te kunnen nodigen, heeft deze bijeenkomst plaatsgevonden bij Barth Installatietechniek aan de Mijlweg.

De opkomst was wederom aanzienlijk (circa 60 mensen). Omwonenden die ook op de bijeenkomst in juni aanwezig waren maar ook mensen die toen niet aanwezig konden zijn en zelfs de eerste geïnteresseerde in koop diende zich aan. Een starter kwam samen met zijn moeder kijken naar de maisonnette woningen. Leuk om te zien hoe enthousiast deze doelgroep is.



Op deze avond werden de aangepaste plannen besproken, waarbij met name de locatie Dr Bossersstraat van belang was. Er heeft hier, in overleg met de gemeente, een planwijziging voorgedaan. De grote vraag naar starterswoningen is in het bijgewerkte plan uitgewerkt en met de omwonenden besproken. Het nieuwe plan bestaat uit 17 appartementen voor diverse doelgroepen, waaronder 5 levensloopbestendige appartementen op de begane grond en 12 maisonnette woningen op de verdieping. Het bouwvolume is hiermee ook gewijzigd, resulterende in een lagere bouwhoogte.

Algemeen kwamen de thema's parkeren, bouwverkeer, heien en privacy wederom naar voren.



Bewoners aan de Strijensedijk [huisnummer 24] zijn hun woning aan het verbouwen in 'oude stijl'. Zij zien het liefst dat de nieuwbouw aan de Strijensedijk ook de charme van woningen uit het verleden heeft.

Ten opzichte van het vorige ontwerp is de gevel van de schuur aangepast. Het verticale hout heeft plaats gemaakt voor horizontale delen op een gemetselde plint om meer recht te doen aan de bestaande schuur. De dakkapellen zijn verfijnder en individueel afleesbaar. De aansluiting op de openbare ruimte is ook aangepast, met vriendelijke voortuintjes. Er wordt

nog onderzocht hoe de twee grondgebonden woningen wat meer detailniveau kunnen krijgen.



Privacy

De bewoners van het Nestpad maken zich zorgen over hun privacy in hun tuin nu er op de 1^e verdieping balkons zijn ontworpen aan de straatzijde

De afstand tussen de balkons en de grens perceel van de bewoners bedraagt circa. 15 meter

De ontwikkelaar zal kijken of de inkijk misschien beperkt kan worden door het planten van extra bomen.



Parkeren

De parkeerdruk wordt door meerdere omwonende aangehaald.

Er is een verkeerskundig onderzoek gedaan door IV-Infra (adviseur verkeer). Hierbij is gedurende een week op meerdere tijdstippen in overleg met de gemeente de bezettingen van parkeerplaatsen gemeten.

De nieuwbouw voorziet in extra openbare parkeerplekken. De parkeerbehoefte van de gehele ontwikkeling wordt voorzien, passend binnen het parkeerbeleid van de gemeente.

Is het wegprofiel van de Strijensedijk breed genoeg in relatie tot de getekende parkeerplaatsen?

Hier is nader naar gekeken. De maatvoering van het profiel (3,85 meter rijbaan + 2 meter langsparkeren met uitstapstrook) is in overleg met de verkeerskundige van de gemeente Hoeksche Waard vastgesteld en voldoet aan de eisen van het CROW.

Is het mogelijk om de groenstrook aan de Strijensedijk, tegenover het bouwplan, in te zetten om extra parkeerplaatsen te maken?

Hier is naar gekeken. Het levert geen extra parkeerplaatsen op ten opzichte van de huidige situatie. Door de eenrichtingstraat met fietsers vanuit twee richtingen zou dit tevens een minder overzichtelijke verkeerssituatie opleveren bij het uitrijden van schuine parkeervakken.

Behoud ik mijn 'eigen' parkeerplaats voor de deur? (waarbij het hier niet gaat over letterlijk 'eigen parkeerplaatsen', maar over openbare parkeerplaatsen waar in de praktijk van alle dag hun eigen auto geparkeerd staat).

Er gaat met de komst van de nieuwe woningen een nieuwe situatie ontstaan. Een deel van de bewoners van de Strijensedijk zal parkeren op de parkeerplaats tussen de Strijensedijk en Concordia. In het contact met de nieuwe burens kunnen mogelijk afspraken worden gemaakt. Van belang is om te beseffen dat openbare parkeerplaatsen openbaar zijn; ze zijn niet toe-eigenbaar.

Bezonning

Enkele omwonenden hebben vragen over de bezonning. Welke invloed heeft de nieuwbouw op de bezonning in hun eigen tuin?

Voor de Dr. Bossersstraat zal er een bezonningsstudie gemaakt worden om te bekijken welke impact nieuwbouw zou hebben op de naastgelegen woningen



Bijlagen

- Participatieplan
- Uitnodigingsbrief 1 juni 2022
- Uitnodigingsbrief 31 oktober 2022
- Gepresenteerde plan 1 juni 2022
- Gepresenteerde plan 31 oktober 2022

Participatieplan

Doctor Bossersstraat 11 (Concordia) & Strijensedijk 22 s'-Gravendeel



april 2022

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Aanleiding	3
2. Beleid gemeente Hoeksche Waard	4
3. Intensiteit participatie	5
4. Transparantie over reikwijdte participatie	7
5. Vormgeving participatie	8

1. Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het plan om de bebouwing op de percelen Doctor Bossersstraat 11 (Concordia) en Strijensedijk 22 's-Gravendeel af te breken en daarvoor in de plaats woningen te realiseren.

Daarbij wordt op het perceel Strijensedijk een woning met aangebouwde grote schuur vervangen voor 12 woningen in de vorm van 10 boven- en benedenwoningen en twee aaneengebouwde woningen..

Op het perceel Doctor Bossersstraat 11 wordt gebouw Concordia afgebroken om daarvoor in de plaats 12 grondgebonden (rug-aan-rug) woningen te realiseren.

Initiatiefnemer wil vroegtijdig met de omwonenden/belanghebbenden in contact treden over deze plannen. Doel is om de omwonenden op een actieve manier te betrekken bij het proces van de herontwikkeling van de twee locaties.

Vanwege de ligging in elkaars nabijheid, de aard van de projecten (afbraak en nieuwbouw), waarbij het gaat om dezelfde initiatiefnemer, is er voor deze herontwikkelingen besloten om één participatieprocedure te doorlopen.

2. Beleid gemeente Hoeksche Waard

De gemeente Hoeksche Waard vindt het van groot belang, dat initiatiefnemers van ruimtelijke plannen in een vroegtijdig stadium met belanghebbenden in gesprek gaan en belangen in beeld brengen.

Dit is niet alleen de wens van de gemeente, het vloeit ook voort uit de per 1 januari 2023 in werking te treden Omgevingswet. De Omgevingswet is een wet voor alle ruimtelijke ontwikkelingen in het beheer van de leefomgeving.

In de Omgevingswet neemt het aspect ‘Participatie’ een belangrijke plaats in.

Vanwege het belang van vroegtijdige participatie heeft de gemeente een tweetal documenten opgesteld, die als uitgangspunt dienen bij de opzet van participatieprocessen.

Het gaat om:

- de Participatievisie (gemeenteraad december 2021);
- het Participatieprotocol (b. en w. juli 2021).

Voorliggend participatieplan is opgesteld aan de hand van de uitgangspunten van de genoemde visie en het protocol.

3. Intensiteit participatie

In eerste aanleg is het van belang om te bepalen welke intensiteit van participatie er nodig is bij de plannen tot herontwikkeling van de percelen Doctor Bossersstraat 11 (Concordia) en de Strijensedijk 22. De aard en omvang van het initiatief bepalen hoeveel participatie er nodig is.

De gemeente benoemt vier aspecten die helpen om de intensiteit te bepalen:

- A. Categorie initiatief:** is het een grootschalig of een kleinschalig initiatief?
- B. Algemeen belang:** heeft het een positieve invloed op de samenleving?
- C. Maatschappelijke aandacht:** krijgt het initiatief veel aandacht in de politiek en media of op social media?
- D. Hinder initiatief:** is er hinder voor de omgeving, voor, tijdens of na de realisatie van het initiatief?

De vier aspecten hebben allemaal een schaalverdeling van 0 tot en met 6. Hieraan zijn situaties verbonden die de impact inschatten. De gemiddelde score wordt bepaald door alle scores op te tellen en te delen door vier. Hoe hoger de gemiddelde score, hoe meer participatie nodig is

Voor het initiatief aan de Doctor Bossersstraat 11 en Strijensedijk 22 te s'-Gravendeel wordt de intensiteit als volgt geduïd:

A. Categorie initiatief:

Kijkend naar de aard en de omvang van het project en het (politiek/maatschappelijk) gevoel wordt dit onderdeel gewaardeerd met het cijfer 4.

Dit is geënt op het gegeven voorbeeld in het participatieprotocol:

4. Lichte herstructurering: woningbouw, bedrijventerrein

B. Algemeen belang:

Hier is relevant of het initiatief bijdraagt aan de afspraken en doelen in het coalitieakkoord, de omgevingsvisie, (beleids-)doelen van de organisatie en/of aansluit bij al bestaande projecten, terwijl ook kan worden gekeken of er in het initiatief elementen zitten die bijdragen aan het algemeen belang.

Dit onderdeel wordt gewaardeerd met het cijfer 4. Niet alleen de initiatiefnemer heeft profijt van het plan, ook de bewoners zijn er bij gebaat. Daarnaast wordt verouderde bebouwing afgebroken en met de nieuwe woningen een bijdrage geleverd aan de invulling van de vraag naar nieuwe woonruimte. Het gaat daarbij vooral om starters op de woningmarkt.

In het participatieprotocol staat het als volgt:

5. Behoorlijk: anderen dan de initiatiefnemer zullen profijt ervaren: stedelijk

C. Maatschappelijke aandacht:

Hierbij gaat het om de vraag of het initiatief veel aandacht in de politiek en media of op social media krijgt.

In het participatieprotocol is een initiatief met zeer grote aandacht gewaardeerd met het cijfer 6.

Op dit moment is het plan nog onbekend bij omwonenden. De verwachting is dat er wel aandacht zal zijn vanuit omwonden, met name op het niveau van inzicht willen hebben wat er gaat gebeuren en wat de impact is, bijvoorbeeld op de beschikbaarheid van parkeerruimte in de buurt. Maar nu er al bebouwing aanwezig is en de nieuwbouw geen grotere invloed zal hebben op uitzicht, bouwmassa e.d. lijkt de aandacht beperkt te kunnen zijn.

1. Nauwelijks: theoretische mogelijkheid dat er politieke of maatschappelijke aandacht is voor het initiatief.

D. Hinder initiatief:

Het gaat hier om de vraag of de ontwikkeling voor, tijdens of na de realisatie hinder oplevert voor de omgeving. Op het moment dat de woningen gebouwd worden, kan er sprake zijn van hinder door die bouwactiviteiten. Dit is inherent aan een nieuwbouwproject. Als de woningen gerealiseerd zijn, zal er naar verwachting geen toename zijn van hinder ten opzichte van de nu bestaande situatie. Dit correspondeert met het cijfer 3.

3. enigszins

Resumé:

Dit komt uit op een gemiddelde score van 4,25 ($4 + 5 + 1 + 3 = 13 : 4$).

Uit het participatieprotocol blijkt dat dit leidt tot level 2.

- Tussen 3 en 5 Level 2 participatie nodig.

4. Transparantie over reikwijdte participatie

Niet alleen de intensiteit van participatie is van belang, ook moet vooraf duidelijk zijn wat de reikwijdte van de projectparticipatie is. Voor insprekers moet er duidelijkheid zijn over de speelruimte die er is.

Voor het project aan de Doctor Bossersstraat/Strijensedijk is de bestaande bebouwing in de afbraak van de huidige bebouwing een gegeven. Het voorgenomen gebruik als woningen ook. Dit is namelijk de kern van het project zoals initiatiefnemer dat vorm wil geven.

De noodzaak om op enig moment de beide locaties te herontwikkelen is een gegeven. Om dat te doen met enig rendement, is het van belang om voldoende nieuwe bebouwing te realiseren. Hier komt bij dat er grote behoefte is aan betaalbare woningen. Dat uitgangspunt is de basis voor dit project, om die reden is de herontwikkeling naar een locatie met betaalbare woningen een gegeven.

Voor initiatiefnemer is het van belang om te weten welke belangen er spelen bij omwonenden in relatie tot dit project. Wellicht dat er ideeën bestaan over erfinrichting en/of materiaalkeuze en kleurstelling e.d.

Initiatiefnemer wil zo transparant en open mogelijk met omwonenden hierover communiceren.

Er wordt aan gehecht om dit vooraf duidelijk te communiceren. Door eerlijk de grenzen van de participatie aan te geven, worden geen verwachtingen gewekt die niet kunnen worden waargemaakt.

5. Vormgeving participatie

Conform het participatieprotocol van de gemeente wordt de participatie vorm gegeven aan de hand van het 'Relevant Gesprek© van het bureau SIR'. Op die manier wordt stapsgewijs bepaald wat het doel is van de participatie, waarover de initiatiefnemer in gesprek wil en met wie, en hoe dit er in de praktijk uit komt te zien. Daarnaast dient antwoord te worden gegeven hoe er wordt gecommuniceerd: op welk moment, op welke wijze en door wie.

Die vormgeving gebeurt aan de hand van de beantwoording van vijf relevante vragen:

1. Waarom gaan we in gesprek?
2. Waarover gaan we in gesprek?
3. Wie gaat met wie in gesprek?
4. Wie nodigt uit?
5. Hoe gaan we in gesprek?

1. Waarom gaan we in gesprek?

Doel van het project is het herontwikkelen van de bebouwing op de percelen Doctor Bossersstraat 11 en Strijensedijk 22 te s'-Gravendeel.

Doel van de participatie is de bewustwording van de veranderingen, het vergroten van de kennis, het kweken van begrip, het in gesprek gaan over de realisatie van de nieuwe woningen en de inrichting eventueel omliggend groen.

De opbrengsten uit de participatiemomenten worden, waar mogelijk, gebruikt bij de nadere planuitwerking. Daarbij zal worden aangegeven waarom opbrengsten juist wel of niet worden toegepast.

2. Waarover gaan we in gesprek?

Met de direct omwonenden wordt in gesprek gegaan over de herontwikkeling van de percelen Doctor Bossersstraat 11 en Strijensedijk 22. Er wordt aangegeven waarom er hoofdkeuzes t.a.v. het voorgenomen gebruik en de voorgenomen bebouwing zijn gemaakt. Aan de hand van het de huidige ontwerpen wordt van gedachten gewisseld over de realisatie van de nieuwe woningen.

3. Wie gaat met wie in gesprek?

Initiatiefnemer wil in gesprek gaan met de omwonenden. Daarbij wordt gedacht aan de bewoners/gebruikers van de bebouwing, die op de luchtfoto die hierna is opgenomen, met groene kleur is aangegeven.

Deze bewoners/gebruikers worden uitgenodigd voor een participatiebijeenkomst.



Deze bewoners/gebruikers worden uitgenodigd door middel van een huis-aan-huisbrief.

Daarnaast zal van de participatiebijeenkomst melding worden gemaakt op de informatiepagina van de gemeente in Het Kompas.

Afhankelijk van de uitkomst van de participatiebijeenkomst wordt bepaald of, en zo ja, welke vervolg participatiemomenten er zullen zijn.

4. Wie nodigt uit?

Initiatiefnemer verzorgt de communicatie.

5. Hoe gaan we in gesprek?

Participatiebijeenkomst(en) met genoemde omwonenden.

Aan het eind van het participatietraject wordt een verslag gemaakt, waarin het participatieproces wordt beschreven. Daarnaast wordt er ingegaan in hoeverre de inbreng is meegenomen in hetgeen ter besluitvorming is voorgelegd.

Aan de bewoners van
adres
3295 B
3295 xx 'S-GRAVENDEEL

's-Gravendeel, 27 mei 2022

Betreft: uitnodiging informatiebijeenkomst
'Nieuwbouw Strijensedijk 22 en Dr. Bossersstraat 11'

Beste buurtbewoners,

Graag nodigen Gert-Jan Onnink, Gert Jan Sint Nicolaas en Arie Barth u als buurtbewoner uit voor de informatiebijeenkomst 'Nieuwbouw Strijensedijk 22 en Dr. Bossersstraat 11' op **woensdag 1 juni aanstaande van 19:30 tot 21:00 uur (vrije inloop) in het Concordia gebouw.**

Wij informeren u tijdens deze bijeenkomst over de voorlopige nieuwbouwplannen op de plek van de twee gebouwen aan de Doctor Bossersstraat 11 (Concordia) en Strijensedijk 22.

De volgende betrokken partijen met hun vertegenwoordigers zijn deze avond aanwezig:
Gemeente Hoeksche Waard Sabine Voskamp

RoosRos architecten	xx
	xx
Ontwikkelaar Strijensedijk	xx
	xx
	xx
Ontwikkelaar Dr. Bossersstraat	-xx
	xx
	xx
	xx

Wij zien u graag 1 juni aanstaande in het Concordia gebouw.

Kunt u niet aanwezig zijn, maar heeft u wel vragen? Stuur dan een e-mail naar buurtparticipatiesgravendeel@bauhwonen.nl.

Met vriendelijke groet,

Aan de bewoners van
adres
3295 xx 'S-GRAVENDEEL

's-Gravendeel, 14 oktober 2022

Betreft: uitnodiging informatiebijeenkomst
Nieuwbouw Strijensedijk 22 en Dr. Bossersstraat 11

Beste bewoners,

Graag nodigen Gert-Jan Onnink, Gert Jan Sint Nicolaas en Arie Barth u als buurtbewoner uit voor een tweede informatiebijeenkomst met betrekking tot de Nieuwbouw Strijensedijk 22 en Dr. Bossersstraat 11. Deze informatiebijeenkomst zal plaatsvinden op

maandag 31 oktober 2022 van 19:00 tot 20:30 uur (vrije inloop)
in het gebouw van Barth installatietechniek, Mijlweg 2 in 's-Gravendeel.

Informatie over nieuwbouwproject

Wij brengen u tijdens dit moment graag op de hoogte van de voortgang van het nieuwbouwproject. RoosRos architecten, gemeente en ontwikkelaar zullen aanwezig zijn om het verder uitgewerkte plan toe te lichten en uw vragen zo goed mogelijk te beantwoorden.

Locatie bijeenkomst

Helaas kan de bijeenkomst niet meer plaatsvinden op de vorige locatie en wijken wij uit naar het pand van Barth installatietechniek. Wij verwachten u bij Gebouw 3 op de begane grond.

Na de toegangspoort vindt u de ingang van dit gebouw aan uw linkerhand.

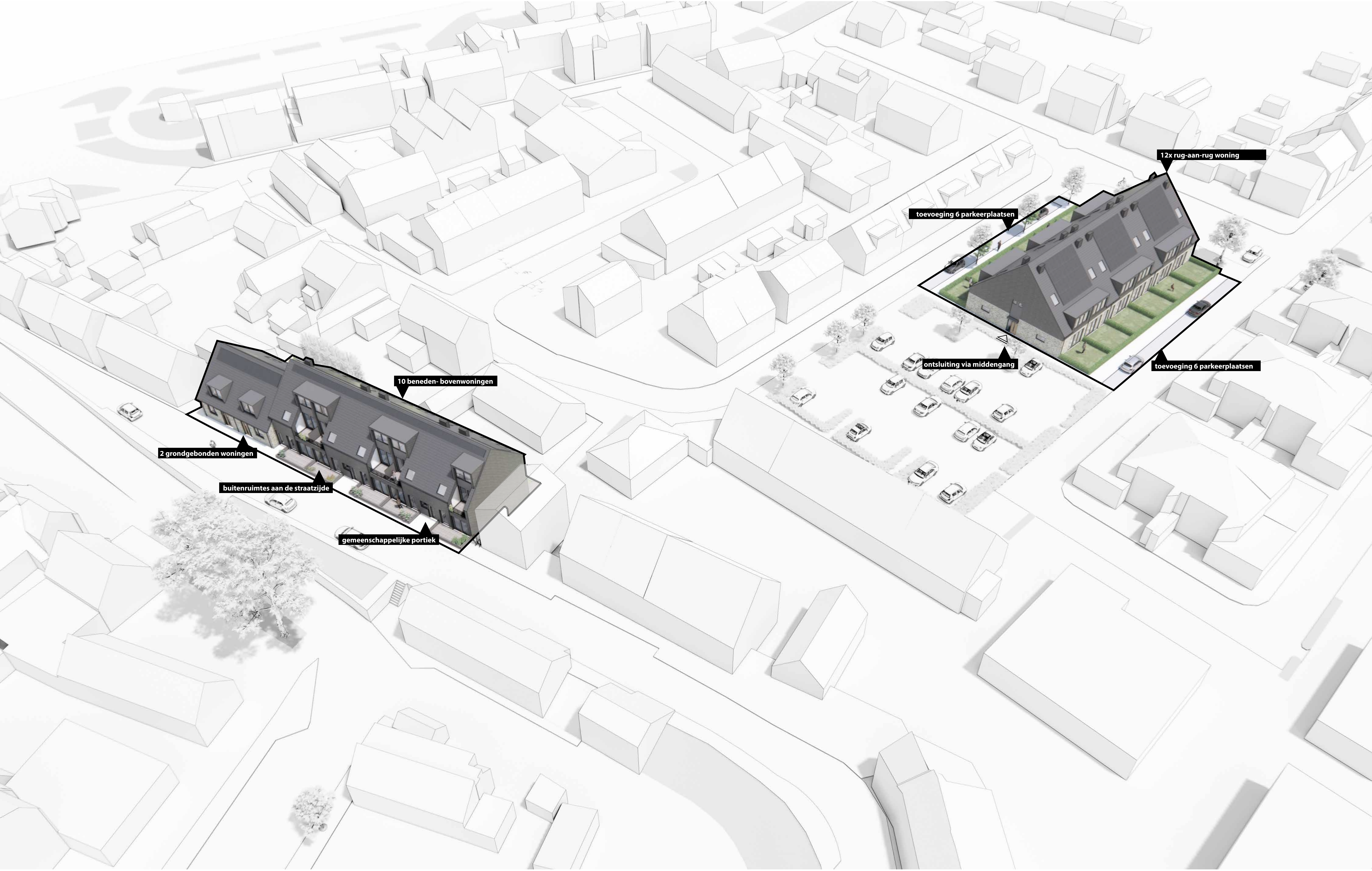
Er is voldoende parkeergelegenheid.

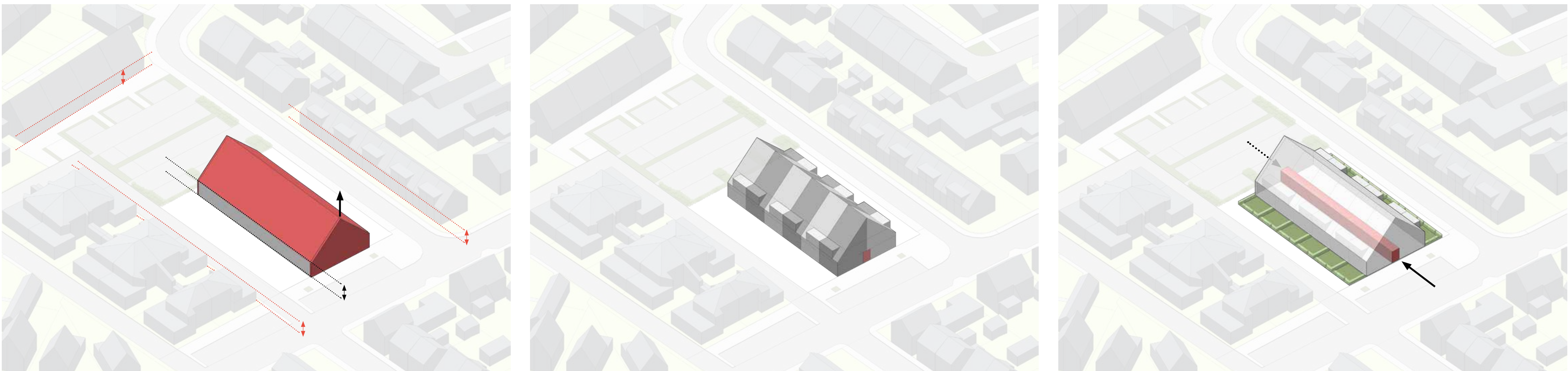


Wij zien u graag 31 oktober aanstaande aan de Mijlweg 2 te 's-Gravendeel. Kunt u niet aanwezig zijn, maar heeft u wel vragen? Neem dan contact op via buurtparticipatiesgravendeel@bauhwonen.nl.

Met vriendelijke groet,
Namens de ontwikkelaar

Gert-Jan Onnink, Gertjan Sint Nicolaas en Arie Barth





VOLUME PASSEND IN OMGEVING

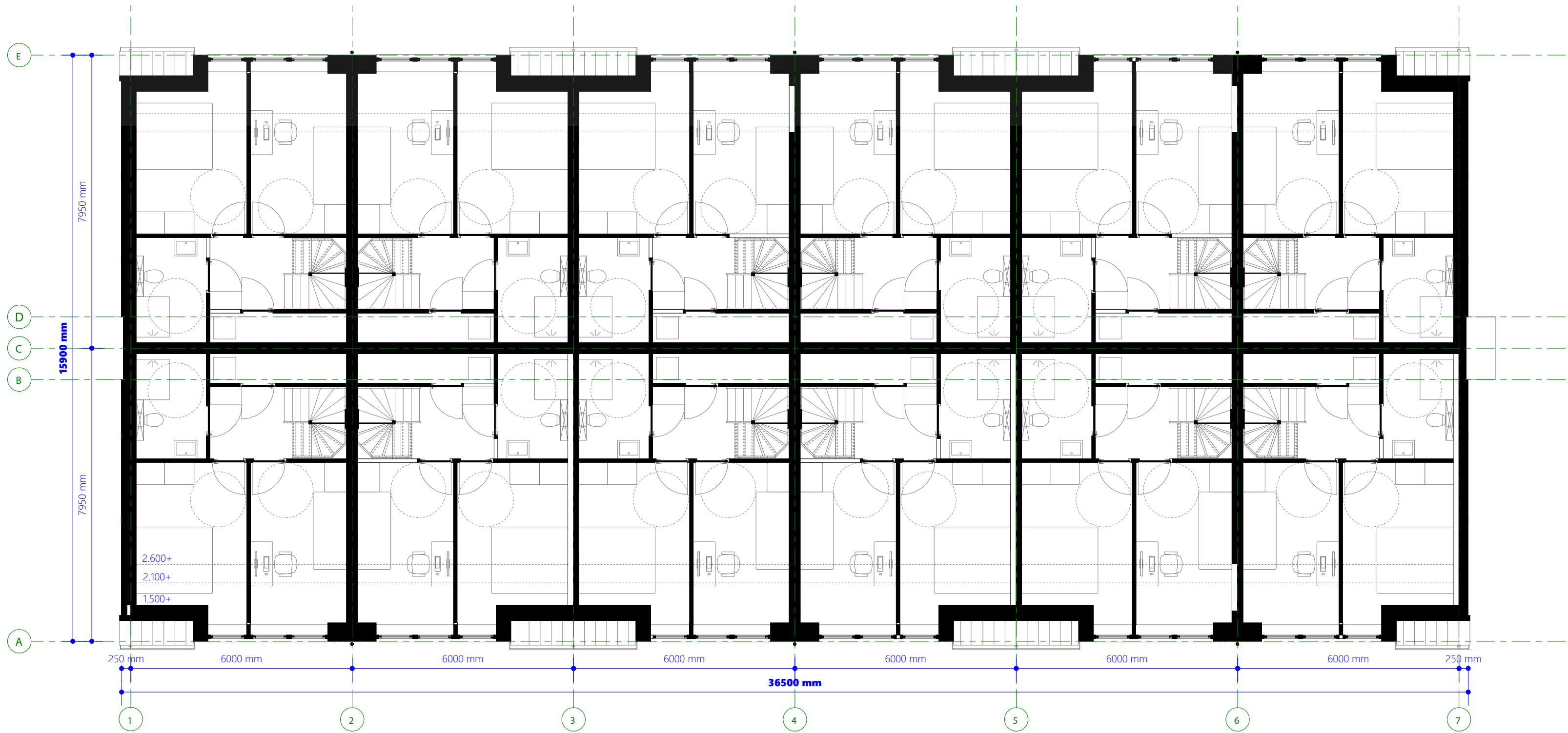
- volwaardige zadeldak
- goothoogte passend bij hoogtes in de directe omgeving

PROGRAMMA

- 12 rug aan rug woningen in het middensegment
- tuinen aan de gevels
- bergingen inpandig gelegen

ONTSLUITING

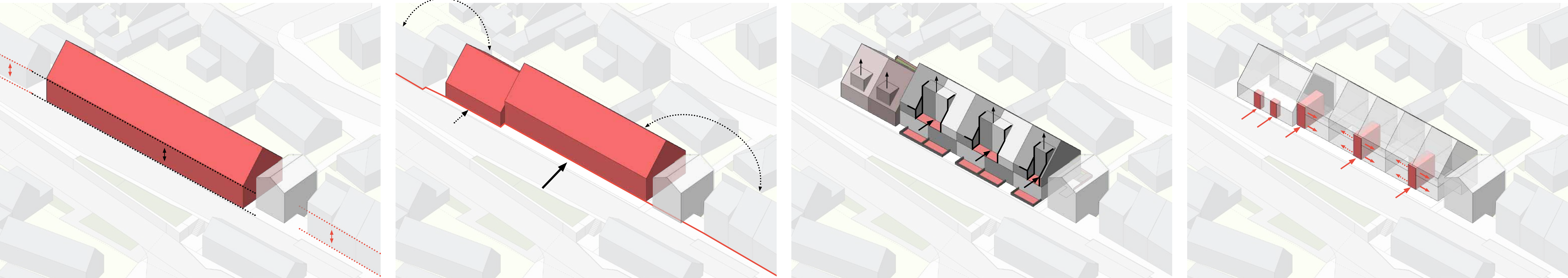
- gemeenschappelijke entree aan beide koppen van het gebouw met een centrale gang naar de woningen en bergingen



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING







SCHUURVOLUME LANGS DE DIJK

- aansluiting op hoogtes uit de naastgelegen bebouwing
- bouwtypologie en positie passend bij bestaande schuur

AANSLUITING OP ROOILIJNEN

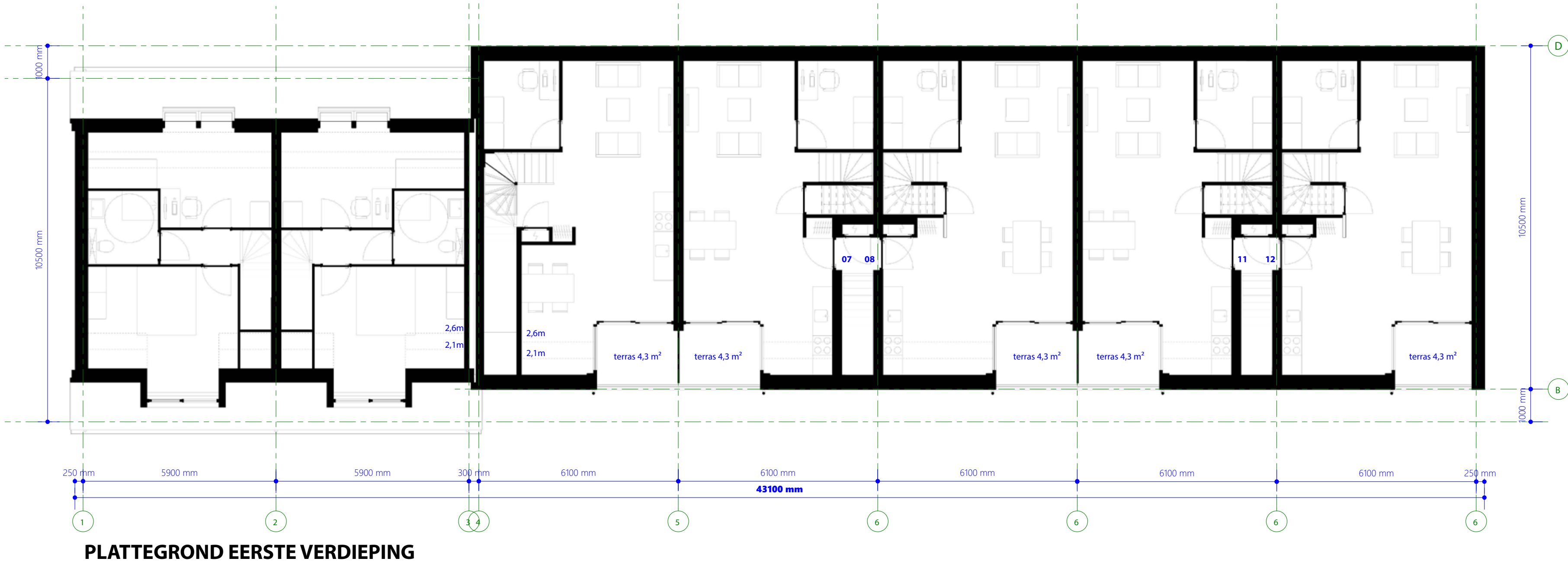
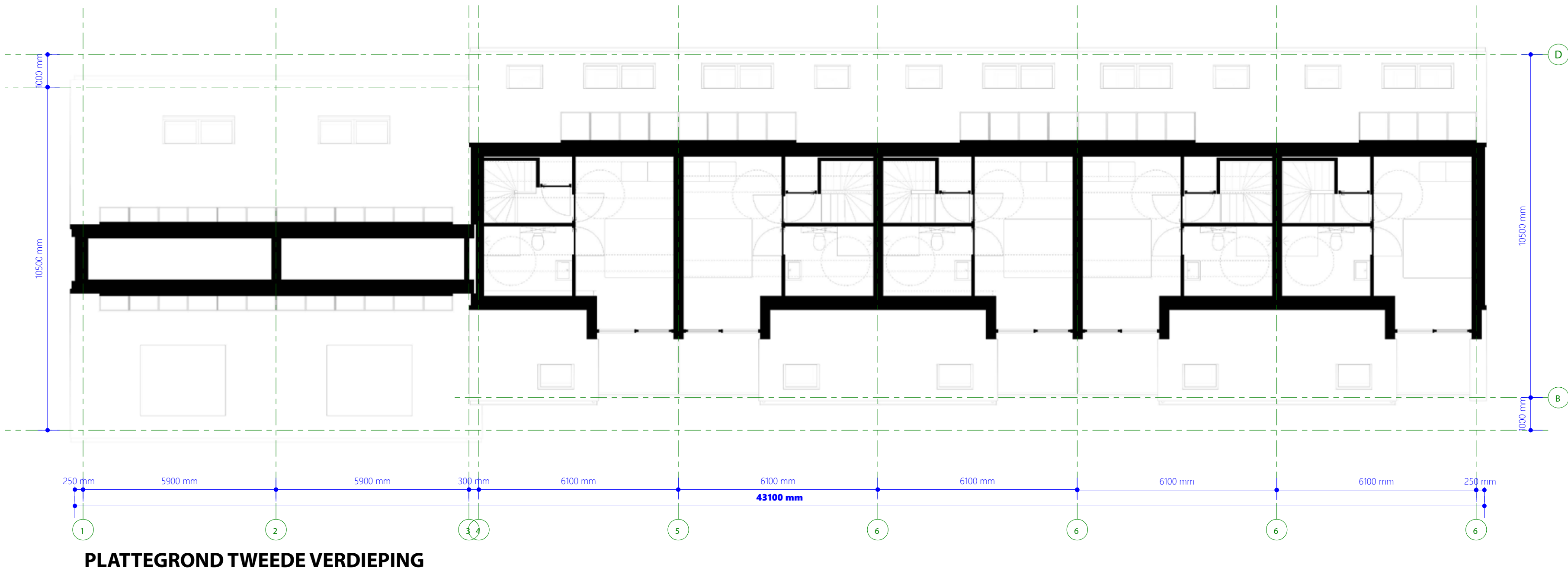
- terugleggen van de voorgevel (ten opzichte van bestaand); in twee stappen om aan beide zijdes op de rooilijn aan te sluiten

PROGRAMMA

- 10 beneden- bovenwoningen;
- benedenwoning met terras aan de straat
- bovenwoningen met loggia op de woonlaag
- 2 grondgebonden woningen met tuin aan de achterzijde
- bergingen aan de achterzijde via gemeenschappelijk pad

ONTSLUITING

- gemeenschappelijke entree (portiek) per 4 of 2 woningen
- grongebonden woningen met voordeur aan de Strijensedijk

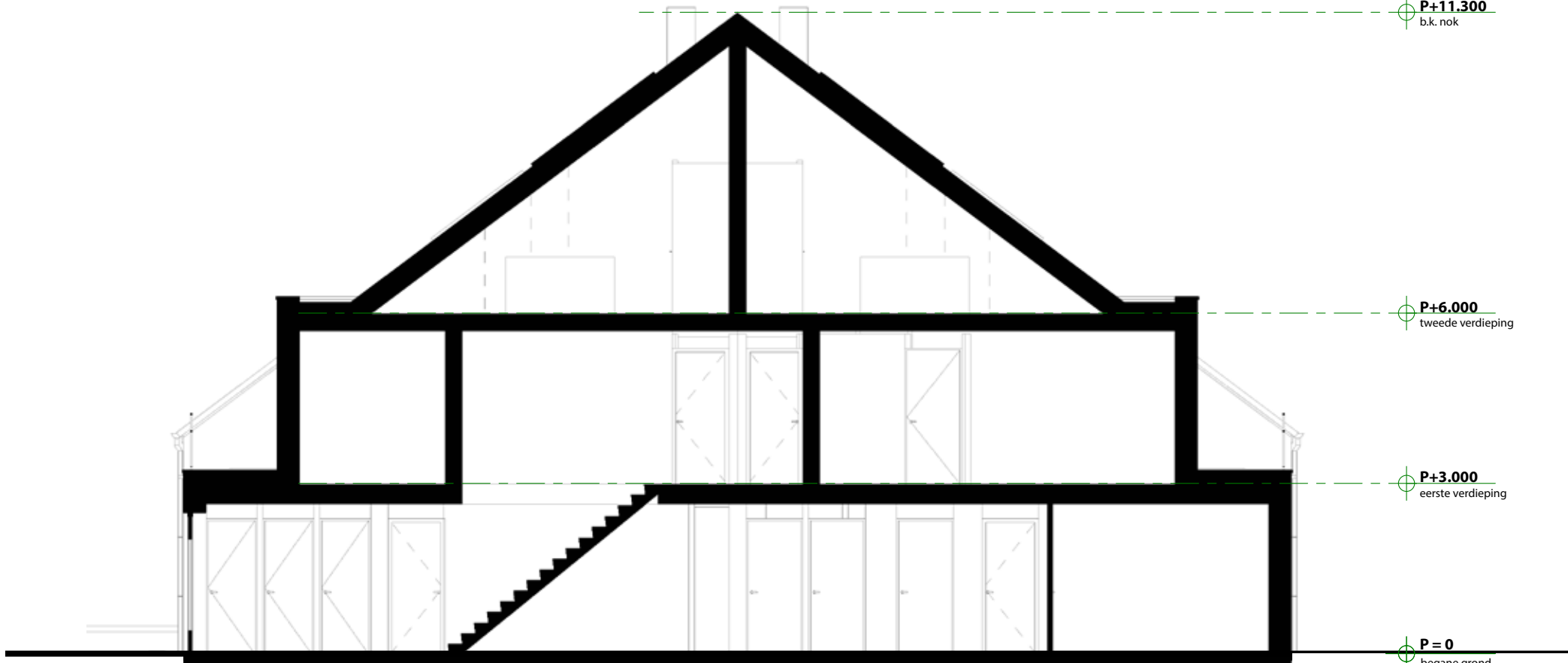








ZUIDGEVEL



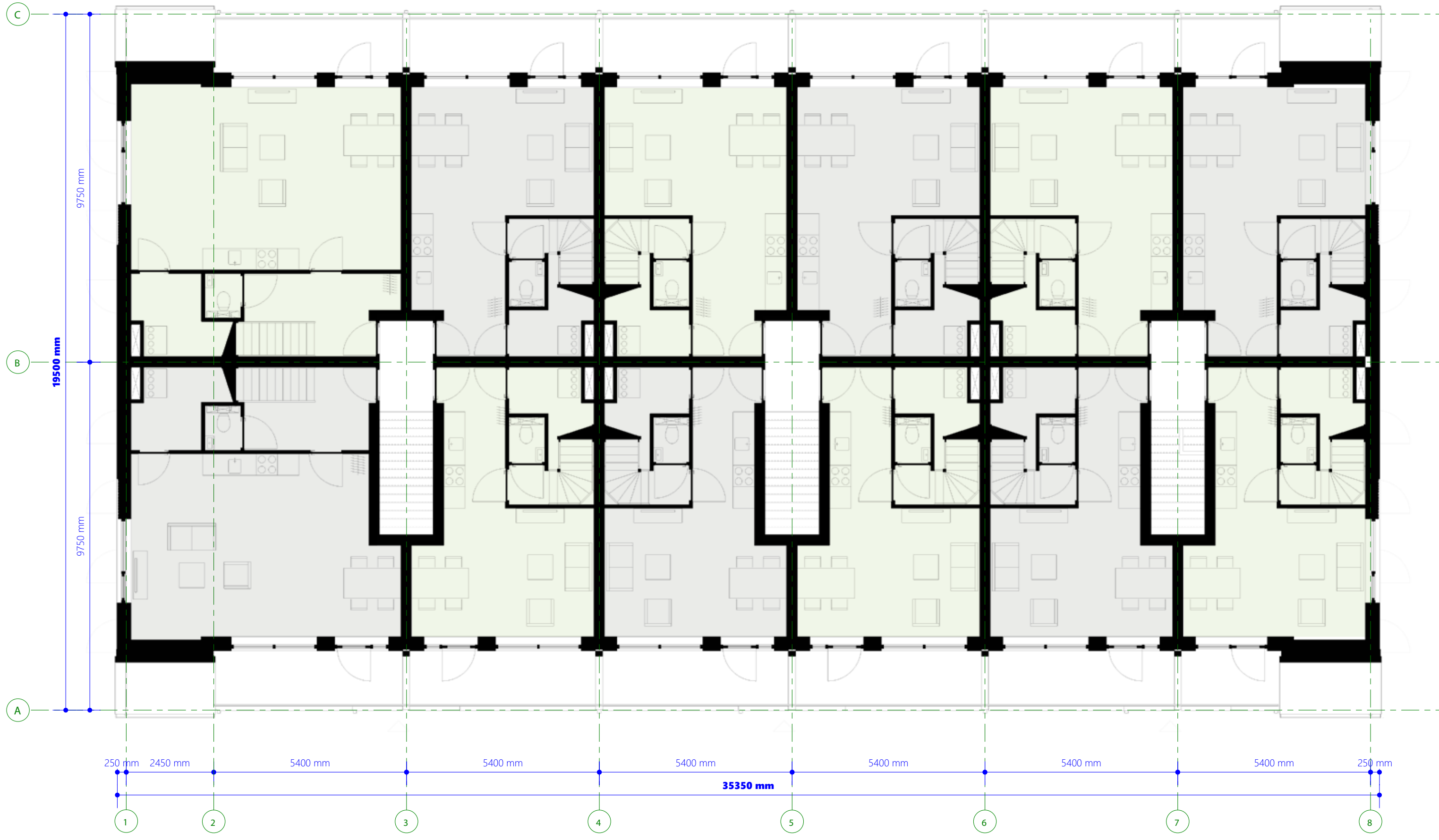
PRINCIPE DOORSNEDE



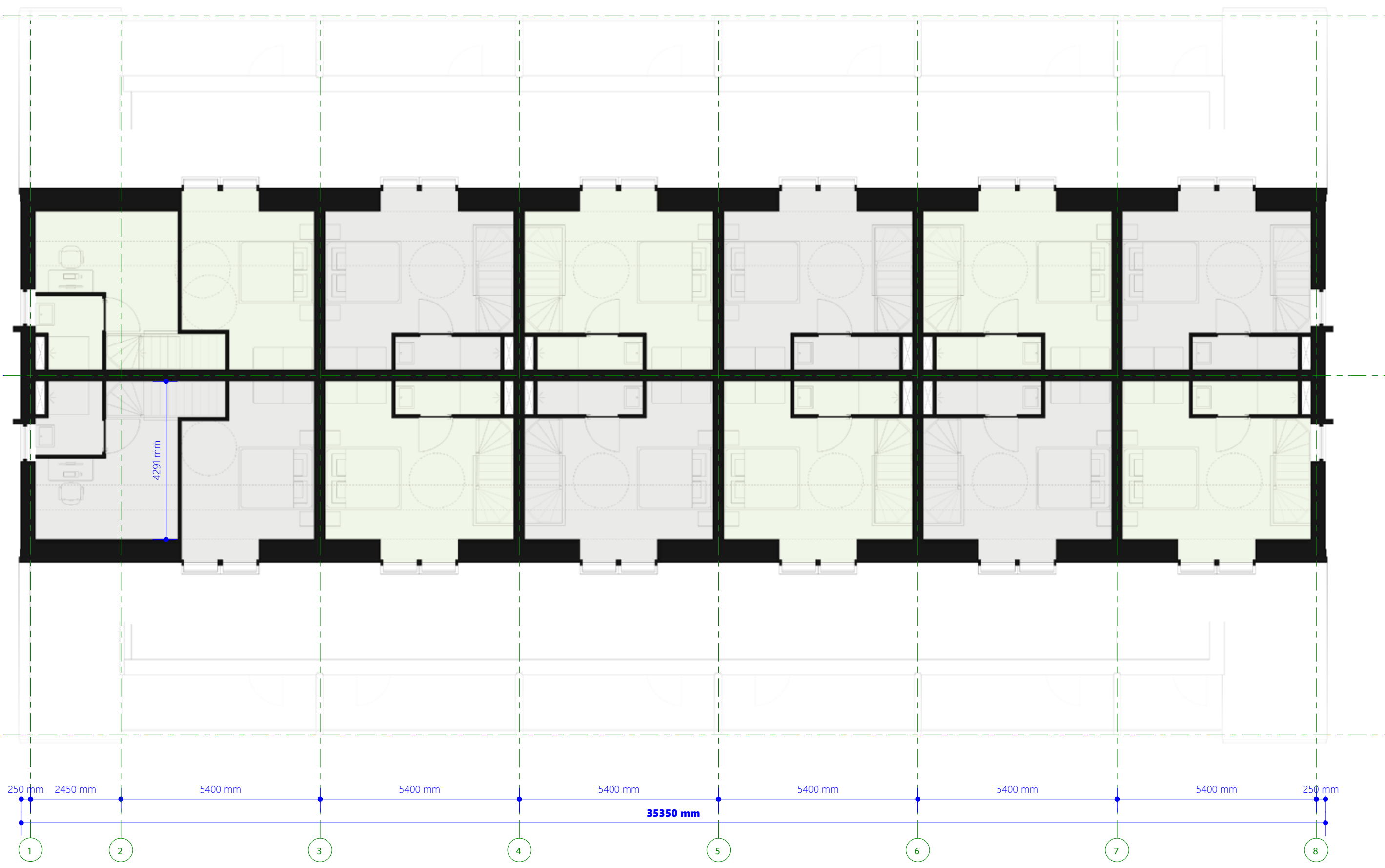
NOORDGEVEL



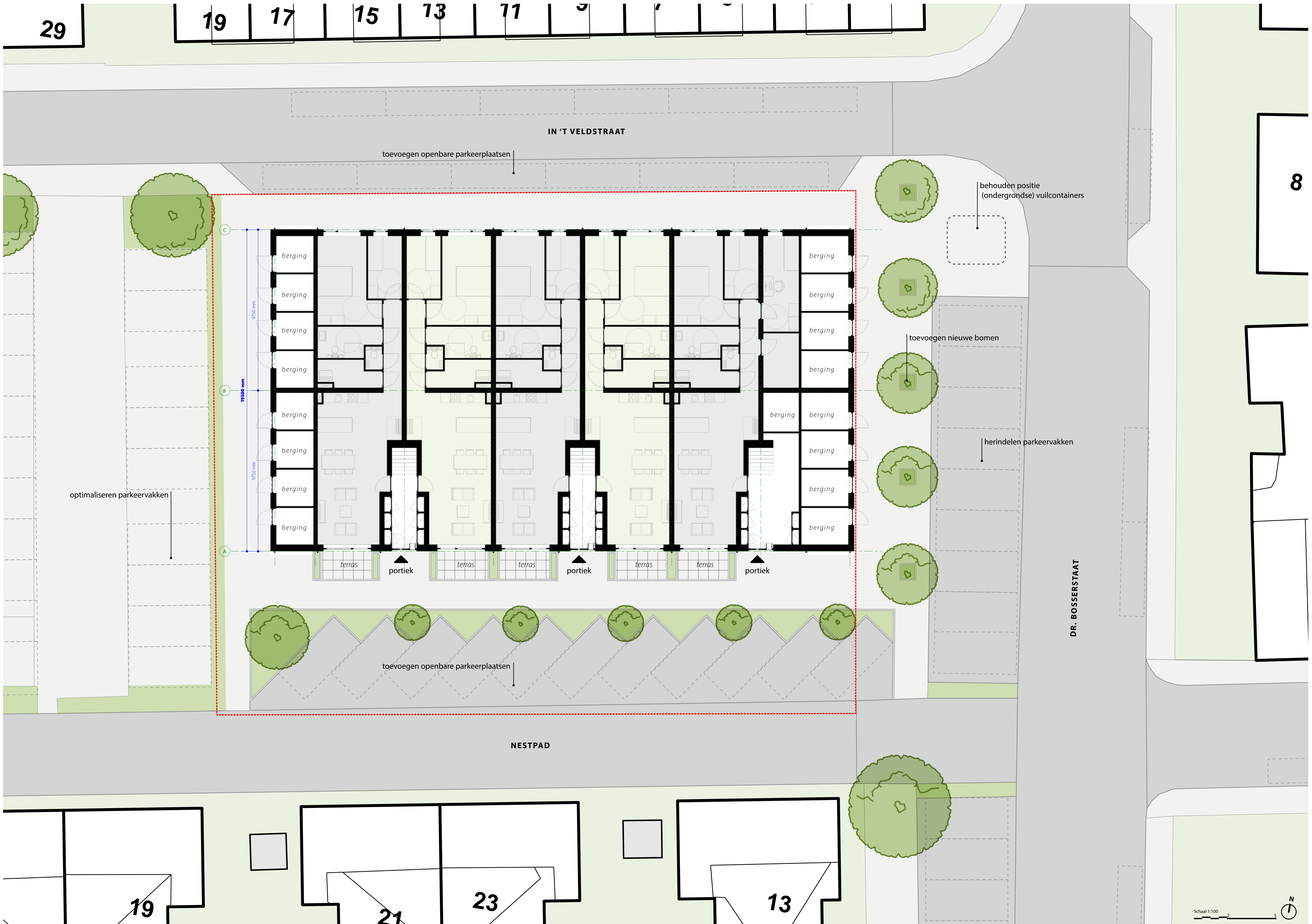
OOSTGEVEL



PLATEGROND 1E VERDIEPING



PLATEGROND 2E VERDIEPING







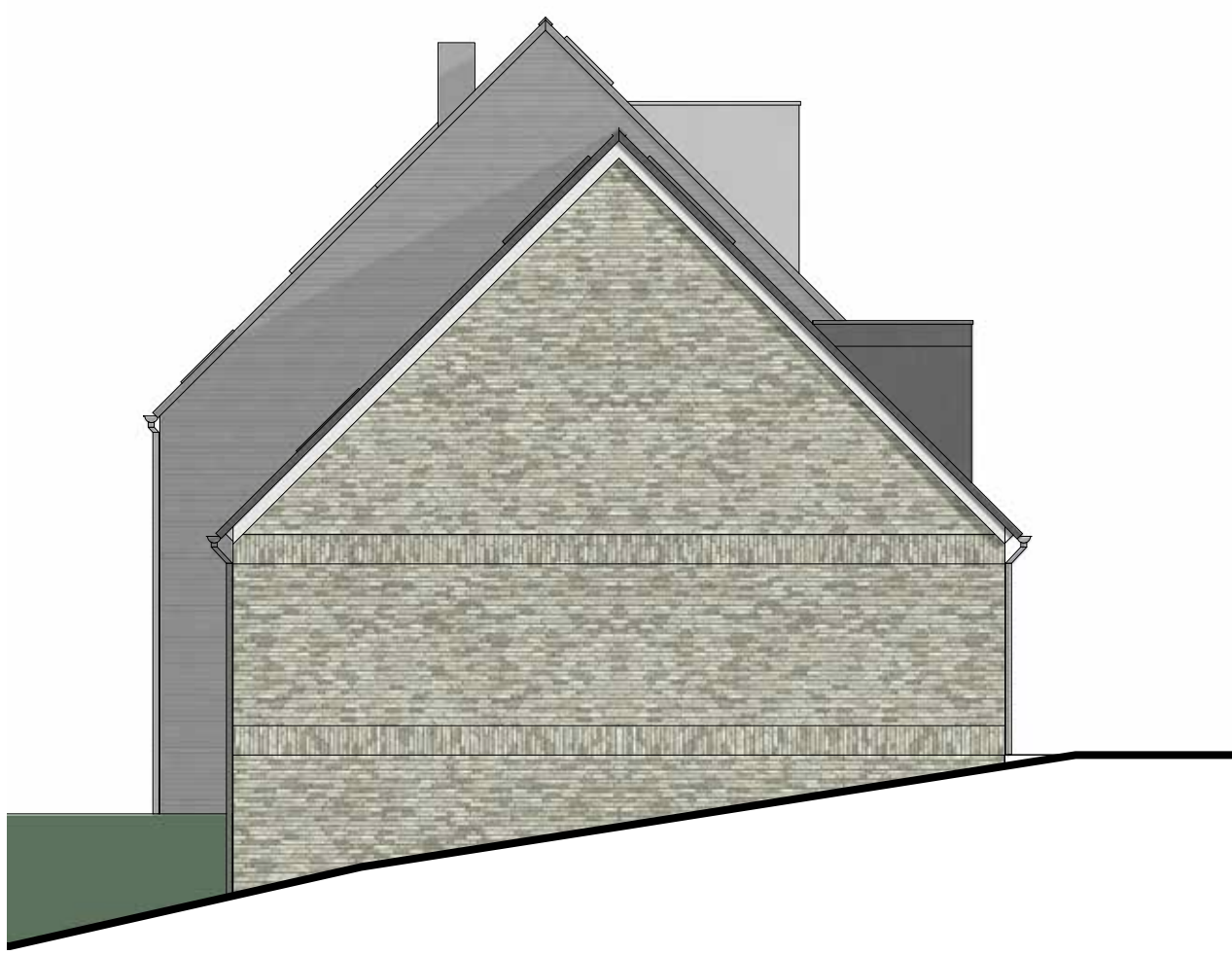
VOORGEVEL



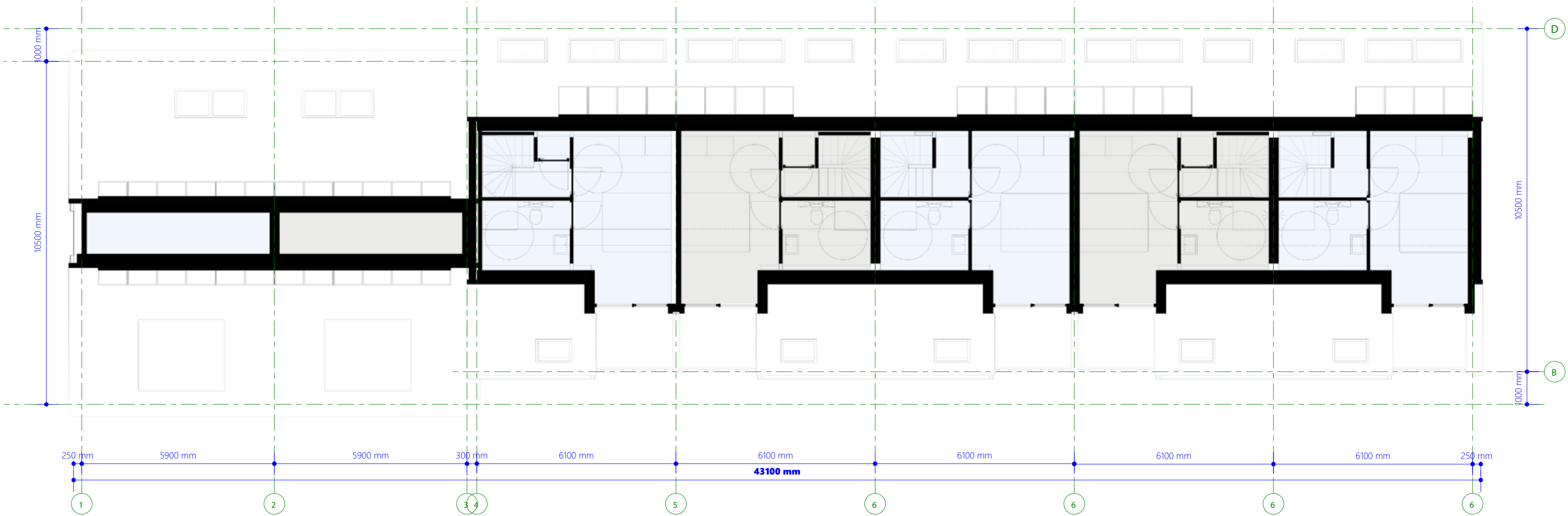
KOPGEVEL ZUID



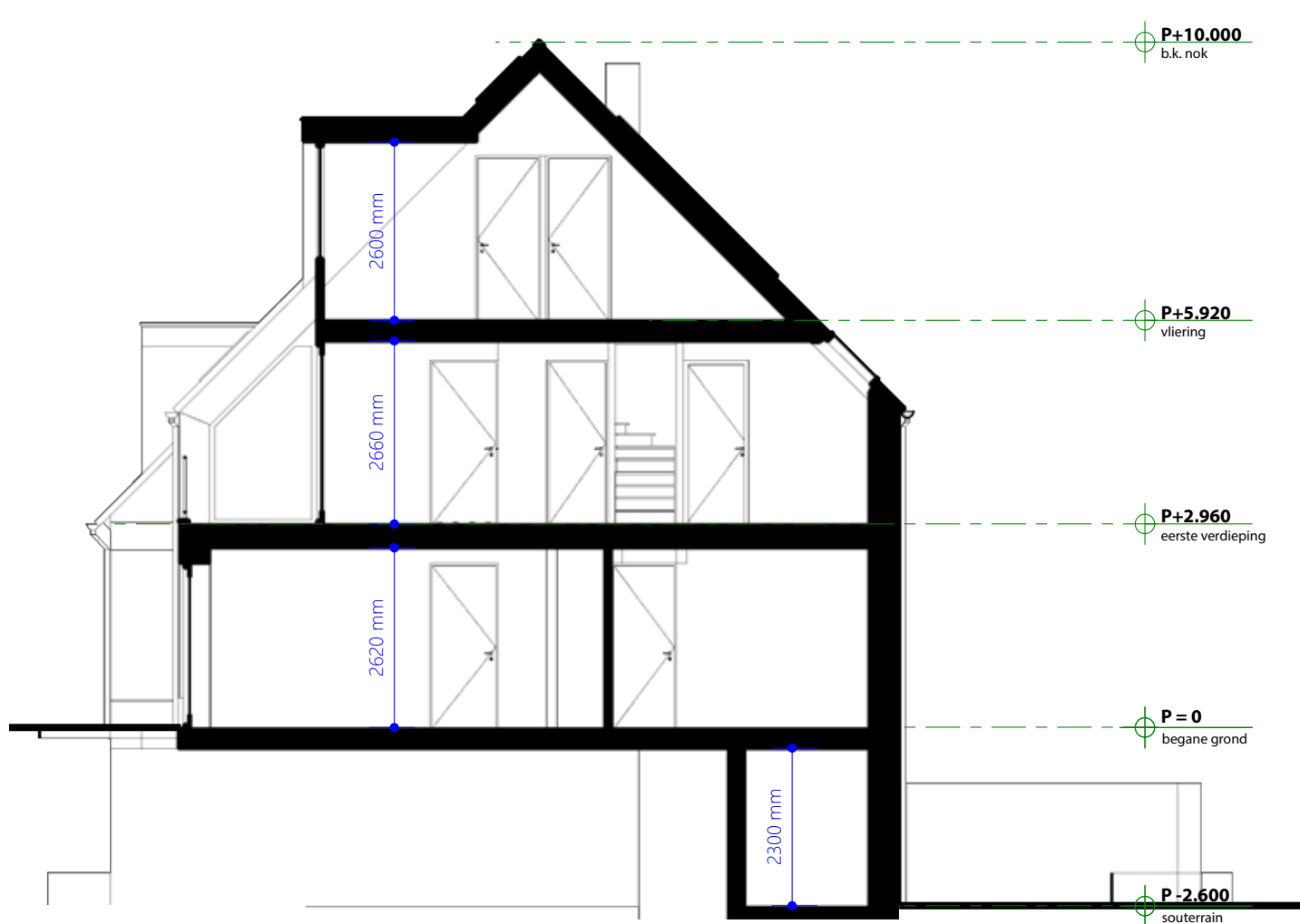
ACHTERGEVEL



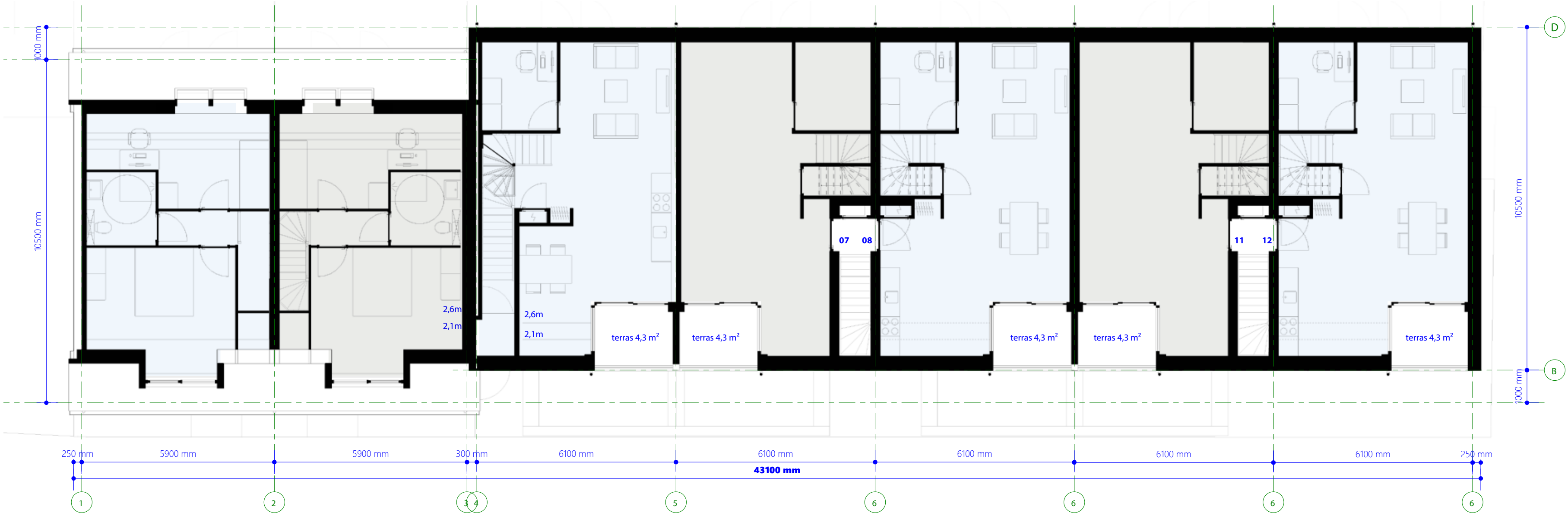
KOPGEVEL NOORD



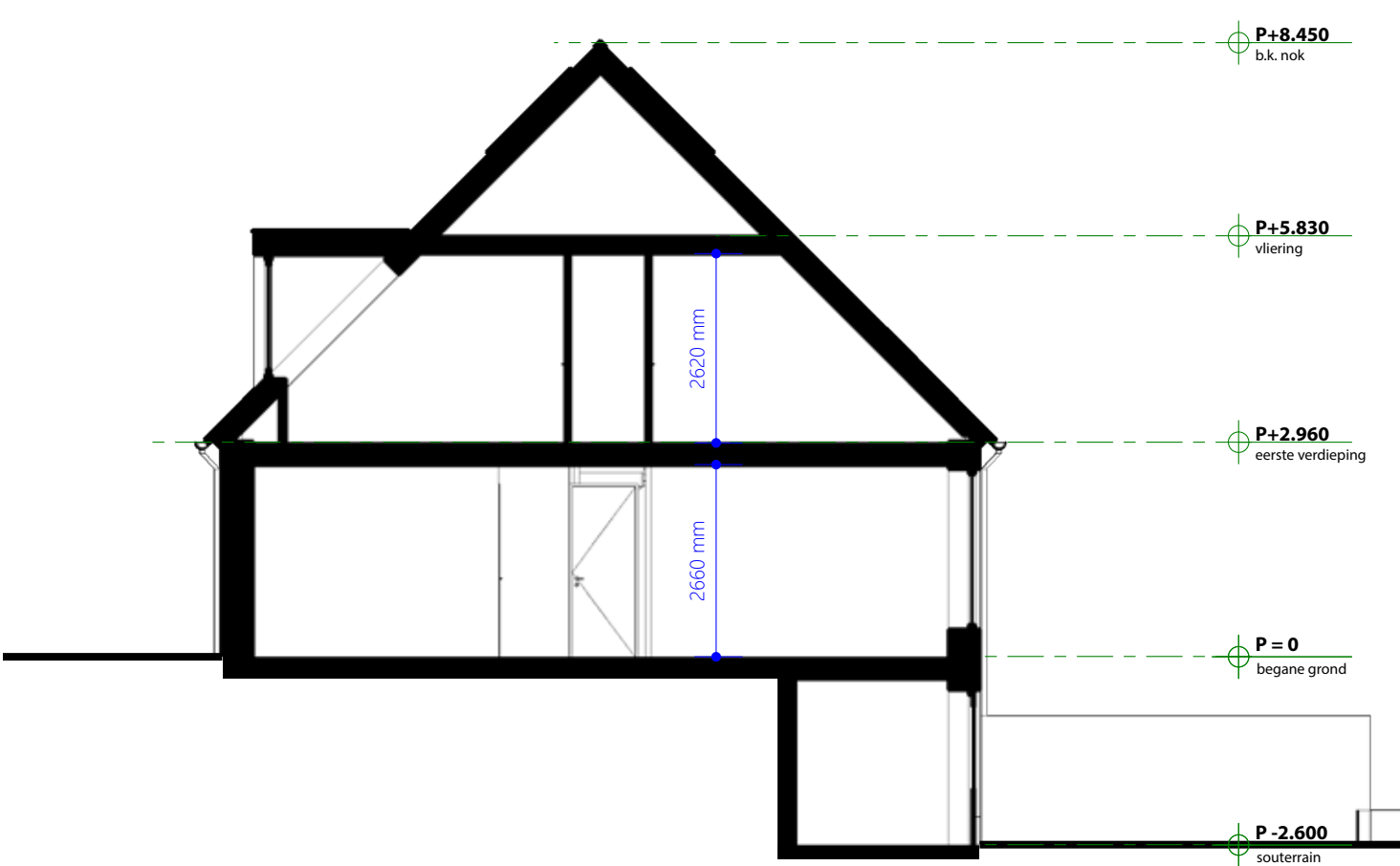
PLATEGROND 2E VERDIEPING



PRINCIPE DOORSNEDE B-B



PLATEGROND 1E VERDIEPING



PRINCIPE DOORSNEDE A-A



