

# **Verslaglegging communicatie bewoners – Project Scheepmakerskwartier Scheepmakershaven 1 Oud-Beijerland**

Juni 2023 V2.0

## Inhoud

|                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| Managementsamenvatting .....                                           | 3  |
| Inleiding .....                                                        | 5  |
| Procedure en communicatiemethoden: .....                               | 5  |
| Informatiebijeenkomsten:.....                                          | 5  |
| Persoonlijke gesprekken: .....                                         | 6  |
| Overige communicatie: .....                                            | 8  |
| Tijdelijk communicatie en procedure: .....                             | 9  |
| Bijlagen: .....                                                        | 10 |
| Bijlage 1: Verslag digitale informatiebijeenkomst.....                 | 10 |
| Bijlage 2: Verslag tweede persoonlijke gesprek direct omwonenden ..... | 17 |
| Bijlage 3: Verslag inloopavond voor de buurt .....                     | 18 |

## Managementsamenvatting

In dit document wordt verslag gelegd van de participatiemomenten en -middelen over het project Scheepmakershaven 1 in Oud-Beijerland. Voorafgaand dit traject is er, in afstemming met de gemeente Hoeksche Waard, een participatieplan opgesteld. Hierin is gekozen voor een informatieve vorm van participatie. Vanuit deze vorm is de buurt geïnformeerd over de plannen door middel van persoonlijke gesprekken, informatiebijeenkomsten en nieuwsbrieven. Ook is het plan tussentijds aangepast naar aanleiding van gesprekken met bewoners of opmerkingen van de gemeente of adviseurs. De belangrijkste onderwerpen worden hier samengevat toegelicht:

- **Bouwhoogte:** De hoogte van het nieuwe pand, het bestaande pand en de omgeving is vaak ter sprake gekomen. Ten eerste willen de omwonenden weten hoe hoog het pand zal worden. Dit is toegelicht aan de hand van tekeningen met hoogtemeten en afstand tot omliggende woningen. Daarnaast is door het hoogteverschil in de straat onduidelijk vanuit welk punt de hoogte wordt berekend en hoe dit in verhouding staat met de naastgelegen woningen. In de persoonlijke gesprekken zijn deze hoogten beter toegelicht aan de hand van plattegronden en doorsneden. De direct omwonenden hebben hierin aangegeven dat ze het gebouw te hoog vinden en hun privacy wordt geschaad. Er is hierbij aangegeven dat in dit binnenstedelijk gebied en met oog op het woningtekort, een gebouw met vier verdiepingen de meest geschikte stedenbouwkundige opzet is. Om de omwonenden meer inzicht te geven in de stedenbouwkundige studies is er uitgelegd dat in het oorspronkelijke ontwerp de bouwhoogte 3 meter hoger was, om zo aan te sluiten met de hoogte van het pand van Scheepmakershaven 2. Voor stedenbouwkundige redenen en om meer aansluiting te vinden bij de bebouwing met de woningen rondom het pand is toen besloten het appartementencomplex één verdieping te verlagen en om de vierde verdieping terug te leggen in de vorm van een setback. Ook stond het gebouw in het oorspronkelijke gebouw dicht op de erfgrans met het pand aan de Oostkade. Doordat er meer ruimte is vrijgemaakt aan de straatzijde, kon het gebouw opgeschoven worden en ontstond er meer ruimte bij de erfafscheiding. Ook is aan de hand van een zonnestudie de schaduwslag van het nieuwe gebouw getoond aan de omwonenden. Zodat zij een beeld hebben wat de hoogte van het gebouw voor invloed heeft op de omgeving. Deze heeft beperkt effect op de naastgelegen burens.
- **Parkeren:** Tijdens het hele proces zijn er zorgen geweest over de parkeerdruk. De buurt verwacht een hoge parkeerdruk door de nieuwe invulling van de sigarenfabriek op Scheepmakershaven 1. We hebben mondeling toegelicht dat er een parkeeronderzoek is gedaan en er afstemming is geweest met de gemeente voor het parkeren. Het parkeren zal namelijk geen invloed hebben op de buurt en zal deels onder het gebouw worden opgelost. Daarnaast legt de bestaande winkelfunctie al beslag op parkeerplaatsen in de openbare ruimte die worden meegerekend en er worden parkeerplaatsen op de parkeerplaats naast Scheepmakershaven 2 voorzien. Dit is tijdens de gesprekken en bijeenkomsten toegelicht aan de buurt.
- **Verkeersveiligheid:** De verkeersveiligheid en het parkeren van de nieuwe bestemming is ook een punt van aandacht geweest. Er werden zorgen geuit over het veilig in- en uitrijden van de ondergrondse stallingsruimte. Hiervoor zijn extra tekeningen gemaakt die tijdens de persoonlijke gesprekken met omwonenden en op de fysieke inloopavond zijn getoond. De inrit voor de stallingsruimte is zo ontworpen dat er op een veilige manier in- en uitgereden kan worden. Ook uitten zij hun zorgen over de draaicirkel voor het indraaien naar de inrit van de ondergrondse stallingsruimte. De architect heeft hiervoor de draaicirkel uitgetekend en wij hebben mondeling toegelicht dat er geen gevaar ontstaat tijdens het draaien in de straat.
- **Privacy:** De omwonenden geven aan dat er inbreuk wordt gedaan op hun privacy, doordat de appartementen zicht hebben op hun tuin. In een mondeling gesprek hebben we met de directe burens besproken dat er een mogelijkheid wordt geboden dat een geluidswerende schutting en groene haag geplaatst kan worden bij de erfafscheiding. Dit geeft meer privacy

en zorgt voor minder overlast van het nieuwe pand. Deze erfafscheiding is met een impressietekening aan de burens gepresenteerd. De burens maken graag gebruik van deze mogelijkheid. Wel blijft er kritiek op de hoogte van het gebouw en de inbreuk op de hun privacy. Ook is er gevraagd om meer duidelijkheid over hoeveel buitenruimtes er gericht zijn op de tuin van de burens. Aan de hand van plattegronden van elke verdieping is getoond dat er 4 buitenruimtes gelegen zijn aan deze zijde. Deze krijgen allen een hoge glazen borstwering die geluidswerend zijn, waardoor overlast beperkt wordt richting de tuin van de burens. In het ontwerp, wat getoond is tijdens de eerste gesprekken met de omwonenden, was de ruimte tussen de erfafscheiding van de burens en het pand nog niet ingericht. De burens gaven aan dat ze bang zijn voor overlast van deze ruimte doordat bewoners hier langs lopen of gaan verblijven. Om deze reden is deze strook ingericht met groen om overlast te beperken. De verblijfsruimte is nu voornamelijk gesitueerd aan de kopse kant van het gebouw. Ook wordt er een toegangspoort geplaatst, zodat alleen bewoners de tussenstrook kunnen betreden.

- **Ventilatie ondergrondse stallingsruimte:** In de persoonlijke gesprekken met de omwonenden werd door de directe burens aangegeven dat ze zorgen hebben over de stankoverlast door de ventilatieroosters van de ondergrondse stallingsruimte. Aan de hand van deze zorg hebben wij hier rekening mee gehouden door minder ventilatieroosters te plaatsen aan de zijde met de burens. Dit wordt opgelost door andere natuurlijke ventilatie openingen aan de andere zijden van het gebouw en een 'open' toegangspoort. Hierdoor wordt stank- en geluidsoverlast beperkt voor de burens.

Tijdens het hele participatietraject zijn er verschillende contactmomenten geweest met omwonenden en geïnteresseerden. Hierbij in chronologische volgorde:

#### **2021:**

- **September:** Persoonlijke fysieke gesprekken met de omwonenden om hen te informeren over het project.
- **Oktober:** Digitale informatiebijeenkomst voor de buurt en geïnteresseerden (aangemeld via de website) met informatie over het project en de gemeentelijke procedure.
- **November:** E-mail naar de buurt en geïnteresseerden met daarin het verslag van de informatiebijeenkomst en een update van de procedure.

#### **2022:**

- **Februari:** Persoonlijke fysieke gesprekken (tweede ronde) waarin de nieuwe ontwerptekeningen zijn toegelicht en vragen zijn beantwoord.
- **Maart:** E-mail naar omwonenden met een update van de stand van zaken van het project.
- **Juli:** E-mail naar omwonenden met een update van de stand van zaken van het project.
- **Oktober:** Persoonlijke fysieke gesprekken (derde ronde) waarin de nieuwe ontwerptekeningen zijn toegelicht en vragen zijn beantwoord.
- **November:** Fysieke informatiebijeenkomst voor de hele buurt.

#### **2023:**

- **Juli:** E-mail (nog te versturen) waarin wordt vermeld dat de definitieve Ruimtelijke Onderbouwing is ingediend bij het college.

## Inleiding

Van Wijnen en de gemeente Hoeksche Waard hebben diverse overleggen gehad betreffende het participatietraject van het project Scheepmakerskwartier in Oud-Beijerland. Hiervoor is een participatieplan opgesteld. In dit document wordt verslag gelegd van de participatiemomenten, de resultaten en de acties, op basis van het gezamenlijk vastgestelde participatieplan.

De locatie Scheepmakershaven 1 is met het bijbehorende opstal circa 60 jaar in eigendom geweest van familie Hertzberger. Deze familie heeft het gebouw in de jaren 50 van de vorige eeuw getransformeerd van sigarenfabriek naar naaiatelier om deze vervolgens in de jaren 70/80 van de vorige eeuw te transformeren naar winkelruimte. Deze functie heeft het gebouw tot op heden nog steeds. In 2015 is er een omgevingsvergunning verkregen voor het realiseren van 5 appartementen in het gebouw.

Van Wijnen heeft, in afstemming met Gemeente Hoeksche Waard, geïnventariseerd in welke hoedanigheid participatie voor de ontwikkeling mogelijk is gezien het één gebouw is met een zeer beperkte buitenruimte. Bij grotere ontwikkelingen is er in het algemeen meer ruimte voor participatie en knippen wij participatie in drie thema's namelijk; stedenbouw, architectuur en openbare ruimte. Bij de ontwikkeling van Scheepmakershaven vindt participatie voornamelijk plaats door middel van het informeren van de omgeving door verschillende communicatiemethoden. Hierbij geven we de bewoners de ruimte om vragen te stellen en persoonlijk met ons in gesprek te gaan voor vragen of ideeën over het project. Hierin wordt ook ruimte gegeven om eventuele klachten of problemen te bespreken en te zoeken naar oplossingen binnen de kaders van het ontwerp.

## Procedure en communicatiemethoden:

De voorgestelde communicatiemethoden zijn als volgt (e.e.a. conform vastgestelde participatieplan):

- Via digitale informatieavond (i.v.m. de corona-maatregelen)
- Via een fysieke informatiebijeenkomst
- Via de projectwebsite ([www.scheepmakers-kwartier.nl](http://www.scheepmakers-kwartier.nl))
- Met persoonlijke gesprekken
- Via e-mail en bewonersbrieven

## Informatiebijeenkomsten:

Op 13 oktober 2021 heeft een **digitale informatieavond** plaatsgevonden. Deze was voor iedereen toegankelijk (directe omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden). Hier werden de plannen van de ontwikkeling gedeeld door Van Wijnen, de gemeente en de architect. De volgende onderwerpen kwamen aan bod:

- Locatie
- Historie
- Bestaande situatie
- Stedenbouwkundige situatie
- Woonprogramma en parkeren
- Impressies en doorsneden van het ontwerp
- De procedure en de planning

De uitnodiging hiervoor is per post afgeleverd in de buurt en verzonden via een digitale nieuwsbrief. Van deze avond is tevens een verslag opgesteld, waarin de gestelde vragen uit de chat schriftelijk zijn beantwoord. Dit verslag is gedeeld via de website van de gemeente en per e-mail naar de deelnemers gestuurd (zie bijlage 1). De vragen waren grotendeels gericht op de ontwerpkeuzes en de procedure van de gemeente. Ook werd tijdens deze bijeenkomst verzocht om de volgende bijeenkomst fysiek te

laten plaatsvinden. Er is aan de aanwezigen toegezegd dat er een tweede bijeenkomst zal worden georganiseerd vóórdat de omgevingsvergunning wordt ingediend.

Op 1 november 2022 is een **tweede informatiebijeenkomst** georganiseerd. Deze vond fysiek plaats in het pand aan Scheepmakershaven. Op deze informatieavond zijn 6 panelen tentoongesteld met informatie over het project en de procedure van de indiening van het bestemmingsplan. De avond is goed bezocht, met ongeveer 50 bezoekers uit de buurt. Zie bijlage 3 voor meer informatie.

### Persoonlijke gesprekken:

Er hebben een aantal persoonlijke gesprekken plaatsgevonden (sept. 2021, feb. 2022, okt. 2022) door Van Wijnen met de directe omwonenden. In deze gesprekken werden de omwonenden geïnformeerd over het project, konden zij kennismaken met het team van Van Wijnen en vragen stellen over het plan.

#### Eerste gesprek (september 2021):

In het eerste gesprek is er kennis gemaakt tussen de bewoners en het team van Wijnen. Daarnaast is het ontwerp voor de ontwikkeling getoond en konden de bewoners vragen stellen. Aangegeven is dat enkele weken later ook een digitale bijeenkomst wordt georganiseerd, waarbij men ook nog vragen kan stellen over het plan. Tijdens het gesprek zijn vragen gesteld over een aantal onderwerpen. De onderwerpen die meer onderbouwing of gedetailleerde uitwerking vergden, zijn genoteerd en worden in een volgend gesprek verder besproken.

Procedure:

1. Wat is de visie van de gemeente op de functie van de locatie?
2. Wat zijn de randvoorwaarden van de gemeente?

Ontwerp:

3. Hoe is de ruimte tussen de tuin van Oostkade 7 en het project ingericht?
4. Wat is het aantal balkons aan de zijde grenzend met het perceel van Oostkade 7?
5. Hoe wordt de ventilatie in de parkeergarage gereguleerd?
6. Hoe is de bezonning op naastgelegen percelen i.r.t. tot het nieuwe plan?
7. Veel inbreuk op privacy. Hoe wordt hier mee omgegaan?
8. Waarom kan er geen 4<sup>de</sup> woonlaag af?
9. Welke woonfuncties liggen er aan de zijde grenzend met het perceel van Oostkade 7?

Omgeving:

10. Hoe wordt omgegaan met de parkeercapaciteit?

#### Tweede gesprek (februari 2022):

In februari 2022 zijn nieuwe persoonlijke gesprekken gevoerd. Hierin werd gelegenheid gegeven om dieper in te gaan op de tekeningen van de architect, specifiek gericht op de relatie tot de woningen van de omwonenden. Ook werden vragen beantwoord die naar aanleiding van de digitale informatiebijeenkomst en de vorige persoonlijke gesprekken zijn gesteld en verder zijn onderzocht. Hierbij de onderwerpen met de beantwoording die zijn besproken:

Procedure:

Procedure:

1. Wat is de visie gemeente op de functie van de locatie  
*Antwoord: Visie en beleid toegelicht van gemeente*
2. Wat zijn de randvoorwaarden van de gemeente?  
*Antwoord: Huidige bestemmingsplanregels toegelicht*

Ontwerp:

3. Hoe is de ruimte tussen de tuin van Oostkade 7 en het project ingericht?  
*Antwoord: Inrichting van deze ruimte zal worden ingetekend als groenstrook.*
4. Wat is het aantal balkons aan de zijde grenzend met het perceel van Oostkade 7?

*Antwoord: Er zullen 4 balkons gelegen zijn aan de zijde met het perceel bij Oostkade 7.*

5. Hoe wordt de ventilatie in de parkeergarage gereguleerd?

*De ventilatie wordt op natuurlijke wijze geventileerd.*

6. Hoe is de bezonning op naastgelegen percelen i.r.t. tot het nieuwe plan?

*Antwoord: Inzichtelijk gemaakt door een bezonningsstudie.*

7. Veel inbreuk op privacy. Hoe wordt hier mee omgegaan?

*Antwoord: Er is een studie gemaakt op welke manieren we privacy kunnen optimaliseren. Er kan een mogelijkheid geboden worden voor een geluidswerende schutting en het plaatsen van een groene haag en/of bomen op de erfafscheiding.*

8. Welke woonfuncties liggen er aan de zijde grenzend met het perceel van Oostkade 7?

*Antwoord: Kaart getoond met vermelding van de woonfuncties per appartement.*

9. Waarom kan er geen 4<sup>de</sup> woonlaag af?

*Antwoord: Omwille van het tekort aan woningen (woningnood) en de financiële haalbaarheid van het plan is een 4<sup>de</sup> woonlaag opgenomen.*

Omgeving:

10. Hoe wordt omgegaan met de parkeercapaciteit?

*Antwoord: Er zullen 20 parkeerplaatsen onder het pand (halfverdiept) worden gerealiseerd. De overige 19 parkeerplaatsen worden voorzien op Ankerplaats 3, naast het pand van Scheepmakershaven 2. Een berekening van deze parkeervoorziening is gemaakt en afgestemd met de gemeente.*

Aan de hand van deze gesprekken en de nieuwe tekeningen, zijn de volgende opmerkingen en vragen naar voren gekomen. Deze worden weer beantwoord in het eerstvolgende gesprek:

1. De burens willen graag gebruik maken van de mogelijkheden voor een geluiddempende schutting met groene haag voor meer privacy van de naastliggende percelen.
2. Er komt nog een studie naar een groenblijvende haag en eventueel bomen ter hoogte van de balkons.
3. De invulling van de open ruimte tussen het gebouw en de schutting met Oostkade 7 wordt ingericht als groene doorloop.
4. De toegang van de doorloop is alleen voor de bewoners van Scheepmakershaven 1.
5. Parkeercapaciteit in de buurt wordt opgelost in de 20 parkeerplaatsen onder het pand. De overige parkeerplaatsen zullen op het naastgelegen parkeerterrein (achter pand Scheepmakershaven 2) worden gecompenseerd.
6. Er wordt door de burens uitgesproken dat ze bang zijn voor stankoverlast van de natuurlijke ventilatie van de parkeergarage. Er zal worden gekeken hoe dit geminimaliseerd kan worden.
7. Hoe zit het met de veiligheid van het in- en uitrijden van de half verdiepte parkeergarage? En hoe zal de verkeerssituatie in de straat zijn als er een half verdiepte garage komt?
8. Bij volgend gesprek wordt een impressie met zichtlijnen vanuit de straat getoond.
9. In volgend gesprek inzichtelijk maken wat de regels zijn van huidige bestemmingsplan: hoogte, functie en massa.
10. In volgend gesprek komt een extra bezonningsstudie van huidige bestemmingsplan ter vergelijking met studie van nieuwe plan.

#### Derde gesprek (oktober 2022):

In oktober 2022 hebben nieuwe persoonlijke gesprekken plaatsgevonden. In de gevoerde gesprekken werden de nieuwe tekeningen getoond en antwoord gegeven op de gestelde vragen uit de vorige gesprekken.

1. Er wordt door de burens uitgesproken dat ze bang zijn voor stankoverlast van de natuurlijke ventilatie van de parkeergarage. Er zal worden gekeken hoe dit geminimaliseerd kan worden.  
*Antwoord: Er is onderzocht en besloten dat er minder ventilatieroosters aan de zijde met de burens van Oostkade 7 worden geplaatst. Zo wordt stankoverlast aan deze zijde geminimaliseerd.*

2. Hoe zit het met de veiligheid van het in- en uitrijden van de half verdiepte parkeergarage?  
*Antwoord: Het veilig in- en uitrijden van de uitrit is onderzocht en zo ontworpen dat er op een veilige wijze in- en uitgereden kan worden.*
3. Nieuwe impressiebeelden en tekeningen van het plan
4. Huidig bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt
5. Extra bezonningstudie van het bestaande bestemmingsplan

Tijdens dit gesprek zijn de volgende opmerkingen en vragen gesteld:

- Een impressie van de collectieve buitenruimte is niet te zien in de presentatie. Graag deze nog laten zien.  
*Antwoord: Deze zullen we nog na sturen.*
- Hoe zit het met de verkeersveiligheid van het in- en uitrijden van de parkeergarage en hoe is de verkeerssituatie in de straat als er straks auto's rijden van nieuwe bewoners.  
*Antwoord: Het veilig in- en uitrijden van de uitrit is onderzocht en zo ontworpen dat er op een veilige wijze in- en uitgereden kan worden. Dit geldt ook voor de verkeerssituatie in de straat. De ontwikkelaar zal ervoor zorgen dat op de verkeersroute naar de half verdiepte stallingsgarage geen onveilige verkeerssituaties ontstaan in de buurt.*
- Nu worden de afvalcontainers allemaal verzameld ten hoogte van de nieuwe entree van de parkeergarage. Is de stoep hier straks niet te smal voor?  
*Antwoord: De stoep zal voldoen aan de eisen van een minimale breedte.*
- Omwonenden dachten dat er onderzoek werd gedaan naar een mechanische ventilatie voor in de parkeergarage. Maar van Wijnen geeft aan dat het onderzoek niet is gedaan op mechanische ventilatie, maar om zo min mogelijk ventilatieroosters te plaatsen aan de kant van de burens.  
*Reactie: Er is nog toegezegd om onderzoek te doen naar een mechanische ventilatie. Wel is onderzocht of stank- en geluidsoverlast kan worden geminimaliseerd aan de zijde van de burens aan de Oostkade. Dit kan door de minder ventilatieroosters te plaatsen aan de zijde met de burens van Oostkade 7. Hier zal daarom ook in worden voorzien.*
- Omwonenden begrijpen niet dat er 19 parkeerplaatsen in het openbaar gebied kunnen worden gerealiseerd.  
*Reactie: Van Wijnen geeft aan dat onderzoek uitwijst dat dit wel mogelijk is.*
- Omwonenden vragen waar de bouwplaats zal worden ingericht tijdens de bouw en wat voor invloed dit heeft op de straat van Stuurboord-Bakboord.  
*Reactie: Van wijnen geeft aan dat dit nog onderzocht gaat worden en de buurt hier van op de hoogte wordt gesteld.*

#### Overige communicatie:

Naast bijeenkomsten en persoonlijke gesprekken worden nieuwsberichten gedeeld via de volgende kanalen:

- De projectwebsite: [www.scheepmakers-kwartier.nl](http://www.scheepmakers-kwartier.nl)
- Via e-mail naar ingeschreven personen via de website
- Via bewonersbrieven
- De website van de gemeente en het Kompas

Via de nieuwsbrieven worden omwonenden en geïnteresseerden op de hoogte gehouden van de stand van zaken en belangrijke updates over het project. Zie hiervoor het nieuwsoverzicht op [www.scheepmakershaven.nl](http://www.scheepmakershaven.nl). Een nieuwsbericht zal ook verstuurd worden wanneer het ontwerpbestemmingsplan wordt ingediend.

In deze tabel is de communicatie met de buurt schematisch weergegeven:

|                                  | 2021      |         |          |          | 2022    |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |
|----------------------------------|-----------|---------|----------|----------|---------|----------|-------|-------|-----|------|------|----------|-----------|---------|----------|----------|
|                                  | september | oktober | november | december | januari | februari | maart | april | mei | juni | juli | augustus | september | oktober | november | december |
| Bewonersbrief (per post)         |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |
| Persoonlijk gesprek (fysiek)     |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |
| Digitale informatiebijeenkomst   |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |
| Fysieke informatiebijeenkomst    |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |
| E-mail extra informatie          |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |
| E-mail algemeen/stavaza          |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |
| Nieuwsbrief NBO                  |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |
| Vermelding gemeentelijke website |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |
| Vermelding projectpagina         |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |
|                                  |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |
|                                  |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |
|                                  |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |
|                                  |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |
|                                  |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |
|                                  |           |         |          |          |         |          |       |       |     |      |      |          |           |         |          |          |

Direct omwonenden =   
 Bewoners =   
 Alle geïnteresseerden = 

Direct omwonenden: Dit zijn de directe burens van het project

Bewoners: Dit zijn de bewoners in de omliggende straten van het project.

Alle geïnteresseerden: Dit zijn alle bewoners in de buurt en de inschrijvers op de website

### Tijdslijn communicatie en procedure:

- In september 2021 zijn de eerste ontwerptekeningen gepresenteerd tijdens **persoonlijke** gesprekken met de omwonenden.
- In oktober 2021 is **een digitale bijeenkomst** gehouden voor alle bewoners en geïnteresseerden.
- In december 2021 is het concept van de ruimtelijke onderbouwing (RO) ingediend bij de gemeente.
- In februari 2022 zijn de nieuwe ontwerptekeningen gepresenteerd tijdens **persoonlijke** gesprekken met omwonenden.
- In maart en juli 2022 is een **e-mail** verstuurd met daarin de huidige **stand van zaken** van het project.
- In oktober 2022 zijn nieuwe **persoonlijke gesprekken** gevoerd met de omwonenden.
- In november 2022 is **een fysieke inloopavond** georganiseerd.
- In Q2 2023 zal het definitieve RO worden ingediend. Hier zullen de omwonenden een vermelding van ontvangen in **de nieuwsbrief**.

## Bijlagen:

### Bijlage 1: Verslag digitale informatiebijeenkomst

**Datum:** 13-10-2021

**Aanwezig:** Circa 40 personen die digitaal aanwezig waren  
Projectteam bestaande uit:  
Van Wijnen Projectteam  
Leden van gemeente Hoeksche Waard  
Architect RoosRos

**Afschrift:** Dit verslag wordt gedeeld op de website van de Gemeente Hoeksche Waard en per e-mail verzonden aan aanwezigen.

**Toelichting:** De presentatie wordt als bijlage aan dit verslag toegevoegd. In dit verslag wordt voornamelijk stilgestaan bij de vragen die in de chatfunctie zijn gesteld.

=====

#### **Algemeen**

Van Wijnen opent de bijeenkomst en heet allen welkom. De projectontwikkelaar geeft aan dat er nog een fysieke vervolgbijeenkomst zal plaatsvinden op een nader te bepalen tijdstip, uiterlijk binnen 3 maanden na deze informatiebijeenkomst (toevoeging n.a.v. vraag; maar voor uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning). Na een toelichting op de werkwijze van deze bijeenkomst geeft hij het woord aan de architect van RoosRos Architecten die een uitgebreide toelichting geeft op de het plan vanuit het verleden, wat de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn geweest en tot welk (ruimtelijk) programma dit heeft geleid. De projectontwikkelaar licht de planning toe waarna er een aantal vragen worden beantwoord die in de chat zijn gesteld. Alle vragen in de chat zijn gegroepeerd per thema hieronder weergegeven. Indien er meerdere dezelfde vragen zijn gesteld dan is deze één keer behandeld. Na een aantal primaire vragen beantwoord te hebben wordt de bijeenkomst afgesloten waarnaar er voor de aanwezigen nog ruimte is om vragen te stellen via de chat tot circa 20.20u.

Hieronder een overzicht van de (inhoudelijk) gestelde vragen en de beantwoording door het projectteam:

### **Beantwoording vragen met betrekking tot plan en planning:**

#### **1. Vraag: Wat is de precieze procedure, is daar een planning van?**

**Antwoord:** Zie ook pagina 28 uit presentatie;

##### **OKTOBER/NOVEMBER:**

- GESPREKKEN MET OMWONENDEN
- UITWERKEN BOUWPLAN EN BENODIGDE ONDERZOEKEN UITVOEREN
- VOOROVERLEG GEMEENTE EN INSTANTIES

##### **DECEMBER:**

- AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

##### **JANUARI T/M JULI 2022:**

- RUIMTELIJKE PROCEDURE INCLUSIEF ONTWERPBESCHIKKING 6 WEKEN TER INZAGE EN ZIENSWIJZEMOGELIJKHEID

##### **START VERKOOP:**

- Q3 (SEPT) 2022

##### **START SLOOPWERKZAAMHEDEN**

- Q3 (SEPT) 2022

**START BOUW**

- Q1 (JANUARI, FEBRUARI, MAART) 2023

**2. Vraag: We willen graag weten wat is de rol van de gemeente bij deze presentatie is en waar we zitten in de procedure?**

Antwoord: De gemeente was bij de informatieavond aanwezig als toehoorder en gastspreker om vragen over de nog te doorlopen procedure te beantwoorden. Met betrekking tot de procedure, op dit moment vindt vooroverleg plaats. Een officiële aanvraag voor afwijking van het bestemmingplan is nog niet ingediend. Van Wijnen is nog bezig met doorontwikkeling van het plan.

**3. Vraag: Heeft de gemeente aangegeven dat zij af willen van de winkelfunctie?**

Antwoord: De gemeente heeft niet concreet aangegeven van de winkelfunctie af te willen. Echter het initiatief sluit wel aan bij het beleid van de gemeente. Om te voorkomen dat het pand leeg komt te staan en verloederd, is herontwikkeling van de locatie al in de vm gemeente Oud-Beijerland positief ontvangen. Op deze locatie in het centrum is leegstand niet gewenst.

In de uitvoeringsagenda centrum Oud-Beijerland (2017) is opgenomen dat de leegstand in het centrum van Oud-Beijerland relatief hoog ligt en sterk versnipperd is en dat de inzet op een compact centrum noodzakelijk is om het centrum naar de toekomst toe aantrekkelijk te houden. De opgave is om in het kernwinkelgebied de retail functie te versterken en in de randgebieden leegstaande panden te transformeren naar andersoortige functies (o.a. wonen). Eén van de doelstellingen in de uitvoeringsagenda is de leegstand winkelruimte terug te dringen met 50% door transformatie en compacter winkelgebied.

De ontwikkeling sluit verder aan bij de Omgevingsvisie en verordening Zuid-Holland:

In deze visie is met betrekking tot het centrum van Oud-Beijerland opgenomen dat dit centrum als enige centrum van de Hoeksche Waard behoort tot de te optimaliseren centra. Hiervoor geldt dat bij voorkeur niet wordt uitgebreid met nieuwe winkelmeters en de winkels zich primair richten op de eigen bewoners. Een belangrijke opgave ligt in het terugdringen van winkelleegstand, o.a. door transformatie naar andere functies.

**4. Vraag: Wat voor schaduwslag geeft de extra hoogte van het pand in oostelijke richting? Is er een studie gemaakt van de schaduw in de zomer en de winter? Zo ja, kunnen wij deze bekijken? De schaduw is nu erg voordelig weergegeven.**

Antwoord: Wij zullen dit inzichtelijk maken en komen hier op een later moment op terug.

**5. Vraag: Op hoogtekarten is Voorwinden 15.5m en de sigarenfabriek 12.7m. U geeft grotere hoogtes aan, hoe zit dat?**

Antwoord: De aangegeven hoogte op de kaart van AHN is de hoogte van het aansluitende platte dak. Op deze kaart van AHN staat de hoogte van het bestaande pand aan Scheepmakershaven 1, aangegeven als 12,7m t.o.v. het aansluitend terrein (peil).

Het hoogste punt van het gebouw van Voorwinden is 16.445+peil. Het peil van de begane grondvloer ligt 600mm hoger dan het aansluitend terrein t.p.v. de Scheepmakershaven. De hoogte van het gebouw van Voorwinden is  $16.445 + 600 = 17.045$  + aansluitend terrein.

**6. Vraag: Links op het plaatje van dit oostelijke gevel lijken de ramen boven 1,8 meter te beginnen. Dan is de nieuwbouw toch veel hoger dan de huidige sigarenfabriek?**

Antwoord: De nieuwbouw is inderdaad hoger dan de bestaande sigarenfabriek. Onder het gebouw is een "halfverdiepte" parkeergarage en bergingenblok voorzien. Hierboven worden aan de

voorzijde 4 woonlagen met kap voorzien. Dit beeld loopt naar achteren af met aan de achterzijde van het plan 3 woonlagen.

**7. Vraag: De bouwmassa lijkt de hele locatie/ het hele bouwvlak van het bestemmingsplan te vullen. Volgens het huidige bestemmingsplan mag je toch maar 60% bebouwen? Waarom wordt daar vanaf geweken?**

Antwoord: In het huidige bestemmingsplan kan voor woningen 60% bebouwd worden en voor andere functies 100%. Van Wijnen heeft een plan ingediend met 100% bebouwing omdat in de huidige situatie het perceel ook grotendeels bebouwd is en Van Wijnen denkt dat met het ingediende plan een goede stedenbouwkundige inpassing en een haalbaar plan gerealiseerd wordt.

**8. Vraag: Maar wel balkons aan de Oostkade zijde. Waarom? Hoe zien jullie dit tov privacy Oostkade bewoners?**

Antwoord: Er zijn inderdaad 4 loggia's (in pandige balkons) gesitueerd aan de Oostkade-zijde. Privacy is een aandachtspunt waar wij rekening mee hebben gehouden en in de nadere uitwerking rekening mee zullen gaan houden.

**9. Vraag: De achterbouw is zo diep dat de woningen enkelzijdig zijn, dus dat de woningen aan de westzijde met alle verblijfsruimten (alleen maar) op de tuinen van de burens uitkijken, klopt dat?**

Antwoord: Dit is correct.

**10. Vraag: Hoe zit het met de ontluchting van de ondergrondse garage?**

Antwoord: Deze wordt op natuurlijke wijze geventileerd zonder mechanische afvoer.

**11. Vraag: Aan welke zijde wordt de parkeergarage geventileerd?**

Antwoord: Aan de achterzijde (zijde oostkade).

**12. Vraag: Voor natuurlijke ventilatie heb je toch veel meer openingen nodig?**

Antwoord: Correct, hier is in ons plan rekening mee gehouden.

**13. Vraag: Wat voor functies zitten er achter de ramen aan de oostkant in de 'steeg'?**

Antwoord: Het volledige gebouw zal een woonfunctie krijgen. Op de 1<sup>ste</sup> woonlaag aan de "steegzijde" zijn nu geen ramen voorzien. Op de 2<sup>de</sup> woonlaag zijn aan "steegzijde" de woonkamer/keuken en loggia/buitenruimte voorzien. Ditzelfde geldt voor de 3<sup>de</sup> woonlaag.

**14. Vraag: De achterbouw is 4 lagen hoog. in het bestemmingsplan past toch (inclusief vrijstellingsmogelijkheden) maar 3 bouwlagen?**

Antwoord: Binnen het huidige bestemmingsplan is een bouwhoogte van 11 meter mogelijk. Afhankelijk van het plan en de daarbij behorende onderbouwing kan afgeweken worden van het bestemmingsplan met een planologische procedure.

**15. Vraag: Hoeveel maat zit er tussen de rooilijn van de voorgestelde oostgevel en de tuin van de directe burens?**

Antwoord: De precieze maat/afstand dient nog nader te worden afgestemd.

**16. Vraag: Hoe zit het met de lichtval op de percelen van de burens?**

Antwoord: Wij zullen dit met een nadere studie inzichtelijk maken.

**17. Vraag: Is van Wijnen nu al eigenaar van het perceel?**

Antwoord: Dit is correct.

**18. Vraag: Hoe kun je een vergunning aanvragen binnen 2 maanden als we pas een live bijeenkomst krijgen binnen nu en 3 maanden?**

Antwoord: Een fysieke inloopavond zal worden gepland vóór de definitieve indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

**19. Vraag: Doen jullie een jaar over slopen?**

Antwoord: Nee, dit zal naar verwachting enkele maanden zijn.

**20. Vraag: In hoeverre staat de gemeente hierachter?**

Antwoord: De gemeente staat gezien de eerdergenoemde gemeentelijke beleidsuitgangspunten positief tegen ontwikkeling van woningbouw op de locatie, maar moet nog besluiten over de definitieve invulling ervan.

**21. Vraag: Ik neem aan dat de bouw in 2023 start? Met een oplevering in 2024?**

Antwoord: Dit is correct.

**22. Vraag: Willen jullie niet eerst in gesprek met de bewoners?**

Antwoord: Wij willen de bewoners graag op de hoogte stellen van het plan en met hen in gesprek gaan. Met een aantal bewoners is er inmiddels een gesprek geweest. Uiteraard zijn wij bereid om met de diverse omwonende in gesprek te blijven. Zoals genoemd zal er ook een fysieke inloopavond gepland worden (voor indiening omgevingsvergunning).

**23. Vraag: 4 meter afstand, dan kijk je vanaf de verdiepingen direct de tuin in, zeker als daar balkons en woonkamers aan gesitueerd worden. Overwogen om een galerij o.i.d te maken aan de tuinzijde (oost)?**

Antwoord: Dit is overwogen maar stedenbouwkundig gezien niet wenselijk.

**24. Vraag: Maar wanneer gaan ze dan vragen om onze input? Ik zie alleen maar een kant en klaar plan.**

Antwoord: Dit is het eerste moment, op een later moment zal er nog een fysieke bijeenkomst plaatsvinden.

**25. Vraag: Wat bedoelt u met invloed van de buurt? Deze eenzijdige mededelingen?**

Antwoord: Naar aanleiding van de gesprekken met omwonenden zal bekeken worden of er nog aanpassingen aan het plan nodig zijn/mogelijk zijn passend binnen het huidige plan.

**26. Vraag: Er wordt toch ook over de erfgrans heen gebouwd in bakboord. Mag dat zo maar?**

Antwoord: Dit is niet het geval.

**27. Vraag: Kan er in het plan niet meer groen worden verwerkt, binnentuin? Terrasvorm in lagen, geeft meer lucht en groen?**

Antwoord: In de verdere uitwerking zijn 'groen' en 'lucht' belangrijke onderdelen die wij zullen meenemen in de verdere uitwerking binnen dit ontwerp. Er worden echter geen binnentuinen en of terrassen in lagen aangelegd.

**28. Vraag: Hoe zit het met het riool is dat wel berekend op zoveel appartementen extra erbij?**

Antwoord: Hier wordt rekening mee gehouden in de uitwerking. Deze uitwerking moet voldoen aan de aansluitverordening riolerings van de gemeente.

**29. Vraag: Wat wordt de doelgroep: sociaal, middensegment, hoge segment? Eerder is door de gemeente aangegeven dat er vooral ook voor jongeren woningen nodig zijn. En zijn er ouderen woningen met/zonder zorg in opgenomen?**

Antwoord: Conform beleid van de gemeente zal er gebouwd worden in de volgende prijssegmenten 20% goedkoop, 40% middelduur en 40% duur. Alle woningen zijn bestemd voor de verkoop. De woningen zijn niet specifiek bestemd voor ouderen met een zorgbehoefte. De woningen, behoudens de studio's, zullen in principe voldoen aan woonkeur en daarmee geschikt voor een brede doelgroep.

**30. Vraag: Voor welke doelgroep of groepen wordt er gebouwd, met oogpunt op visie en missie van gemeente Hoeksche Waard.**

Antwoord: Zie antwoord voorgaande vraag.

### **Beantwoording vragen met betrekking tot parkeren, verkeer en milieu:**

**31. Vraag: Hoe wordt voorkomen dat Bakboord en Stuurboord overbelast worden door auto's zoekend naar parkeerplaats. Van zowel bewoners Scheepmakershaven 1 als bezoek daarvan?**

Antwoord: Dit is voor ons ook een aandachtspunt en nemen wij mee in de verdere uitwerking. De 20 parkeerplekken onder het gebouw zullen worden verkocht en dus worden toegewezen aan een appartement.

**32. Vraag: Is er rekening gehouden met de immobiele en mobiele grond verontreiniging daar? dit zijn destijds niet gereinigd?**

Antwoord: Ja, hier is rekening mee gehouden.

**33. Vraag: kunnen jullie het parkeren nog toelichten?**

Antwoord: De parkeerplaatsen zijn berekend volgens de CROW-normering waarbij het aantal benodigde parkeerplaatsen gedeeltelijk gecompenseerd wordt in verband met vervallen detailhandel op de locatie. Er worden 20 parkeerplaatsen onder het gebouw gerealiseerd. Het overige parkeren vindt plaats in openbaar gebied zoals nu ook het geval is bij de huidige functie als detailhandel.

**34. Vraag: Hoe zit het met de verkeersveiligheid, gericht op de in en uitrit ankerplaats? Voornamelijk bij uitrijden? Er wonen veel kinderen in de wijk.**

Antwoord: Dit is voor ons ook een groot aandachtspunt en nemen wij mee in de verdere uitwerking.

### **Beantwoording vragen door gemeente met betrekking tot de procedure:**

**35. Vraag: Waarom gaat de gemeente nu al akkoord met afwijking bestemmingsplan?**

Antwoord: De gemeente is nog niet akkoord gegaan met de afwijking van het bestemmingsplan. Besluitvorming volgt pas na het doorlopen van de planologische procedure.

**36. Vraag: Welke randvoorwaarden heeft de gemeente meegegeven aan Van Wijnen? En wanneer zijn deze randvoorwaarden vastgesteld door wie? Raad B&W?**

Antwoord: De gemeente geeft aan iedere ontwikkelaar die een plan wil maken voor een locatie de randvoorwaarden die de gemeente hanteert mee. Dit betreft bijvoorbeeld uitgangspunten mbt duurzaamheid, geschikt wonen, aansluiting bij de Omgevingsvisie Hoeksche Waard, verordeningen mbt riolering en inrichting openbaar gebied etc. Deze worden door de ontwikkelaar verwerkt in een plan en ter beoordeling voorgelegd aan de gemeente.

**37. Vraag: Aan welk beleid/ aspecten gaat de gemeente de voorstellen van Van Wijnen toetsen? Wat is dan nog de waarde van de huidige 'maatstaven' (bestemmingsplan)?**

Antwoord: De gemeente toetst plannen in eerste instantie aan het geldende bestemmingsplan. Als het plan hier niet aan voldoet dan wordt het plan getoetst aan goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt rekening gehouden met diverse beleidsvelden zoals stedenbouw, verkeer, milieu, wonen etc.

**38. Vraag: Op eerdere initiatiefplannen heeft de gemeente negatief geadviseerd toen de achterbouw hoger dan 3 lagen zou worden. Waarom zou de gemeente nu een andere mening hebben dan in 2019?**

Antwoord: Deze informatieavond betreft de plannen van Van Wijnen voor de locatie. Ingaan op de beoordeling van eerdere plannen is niet relevant.

**39. Vraag: Hoeksche Waard geeft zelf aan het landelijk karakter aan te houden. van HOOG Bedrijfsmatig naar nog hoger wonen past daar toch niet in?**

Antwoord: In de Omgevingsvisie is de ambitie opgenomen om initiatieven te stimuleren die een bijdrage leveren aan de vitaliteit van de kernen en een verbetering opleveren voor de ruimtelijke kwaliteit. De beoogde ontwikkeling ligt in het deelgebied 'Dorpse trots'. Binnen dit deelgebied is een van de pijlers dat een inbreiding en herontwikkeling binnen het dorp wordt benut. De beoogde ontwikkeling met woningen past bij de gedachte van de omgevingsvisie. De formele beoordeling van het plan zelf moet nog plaatsvinden.

**40. Vraag: Dus de gemeente heeft nog niet de stedenbouwkundige randvoorwaarden getoetst**

Antwoord: Het plan is voor een stedenbouwkundige toetsing aan de gemeente voorgelegd en is in de basis positief ontvangen, waarbij aangegeven is dat er een aantal aandachtspunten door Van Wijnen nog verder moet worden uitgewerkt.

**41. Vraag: U heeft toch eerder al een aanpassing aan het bestemmingsplan gedaan om in beperkte mate wonen (in de sigarenfabriek) mogelijk te maken? Is te vinden op Ruimtelijkeplannen.nl**

Antwoord: Dit is door de vorige eigenaar aangevraagd. De appartementen zijn niet gerealiseerd.

**42. Vraag: U geeft aan dat het de intentie is om een ruimtelijke onderbouwing procedure te volgen (gegevens op te stellen door ontwikkelaar). Dat betekent dat zienswijzen in de reguliere bestemmingsplan procedure binnen 6 weken na het publiceren van het voorgenomen besluit moeten worden ingediend. En dat bezwaarprocedures op de daarop volgende besluiten via de rechtbank lopen. Op welke manier geeft u inzicht in welke stappen op welk moment aan de orde zijn en hoe neemt u alle belanghebbenden op een zorgvuldige manier mee, ook hen die niet bekend zijn met dit soort procedures?**

Antwoord: Welke procedure gevolgd wordt is afhankelijk van het ingediende plan. Dit kan een verzoek zijn om een bestemmingsplan te wijzigen of een uitgewerkte aanvraag omgevingsvergunning. Bij beide procedures is het mogelijk om een zienswijze en beroepschrift in te dienen. Als de stukken ter inzage liggen dan maakt de gemeente dit bekend in het Kompas en het gemeenteblad. Algemene Informatie over het project vindt u ook terug op de gemeentepagina.

**Beantwoording vragen met betrekking tot overige relevante vragen/opmerkingen:**

**43. Vraag: Graag voldoende aandacht vanuit de gemeente voor de veiligheid. Het is al niet veilig bij het voorwinden gebouw, dus wordt er met extra verkeer niet beter op.**

Antwoord: Dit is voor ons ook een aandachtspunt en nemen wij mee in de verdere uitwerking.

**44. Vraag:** Het volume lijkt op deze plek te groot? Lijkt enorm onder spanning te staan met de omliggende bebouwing. Voelt als een plan die haalbaar gemaakt moet worden door het te maken volume. Gemeente graag aandacht voor het welzijn van uw bewoners houden. in leefomgeving in veiligheid en in overlast veroorzaakt door hoogte stank en verkeersdruk. Graag een reactie hoe dit wordt beheerst. Gemeente HW: Parkeren, verontreinigde grond, bestemmingsplan, bouwhoogte, privacy omwoners, beperking van licht, zicht en lucht. Verkeersveiligheid; vanuit de uitrit achter voorwinden met de doorsteek naar bakboordzijde moet gebruikt worden om de garage te bereiken, rare verkeersbeweging. Natuurlijk geventileerde garage betekend roosters in de gevel. Die zijn nu zichtbaar aan de zijde van de naastgelegen woningen. Confrontatie? In bestemmingsplan staat 11 meter (3 lagen) op tekening al 12m ingetekend. De nok inmiddels al op 16 mtr. Dit is toch niet zo maar aan te passen in het bestemmingsplan zonder functionele noodzaak? (lees... niet op slechts commerciële gronden). **Blijf trouw aan de afspraken die de gemeente met haar burgers maakt.**

Antwoord: Bovengenoemde punten dienen door Van Wijnen uitgewerkt te worden in een integraal plan dat vervolgens ter beoordeling aan de gemeente wordt voorgelegd.

**45. Vraag/opmerking:** Het komt over dat Van Wijnen 'door de buurt' trekt om omwonenden 1-op-1 mensen' over te halen'?

Antwoord: Dit is een onjuist beeld. Van Wijnen heeft het initiatief genomen om met diverse direct belanghebbenden 1 op 1 in gesprek te gaan en te informeren over de plannen. De informatiebijeenkomst is om een breder publiek, met wellicht andere belangen, te informeren. Tevens is Van Wijnen uitgenodigd door een groep bewoners om de plannen te komen toelichten. Dit heeft als zodanig plaats gehad.

=====EINDE=====

## Bijlage 2: Verslag tweede persoonlijke gesprek direct omwonenden

### Verslag bewonersgesprek Scheepmakerskwartier

22 februari 2022

Op 23 december 2021 is een brief verstuurd naar de zes omwonenden (in participatieverslag aangewezen als direct belanghebbende) met daarin een uitnodiging voor een persoonlijk (fysiek) gesprek. Hiervan hebben drie respondenten aangegeven een persoonlijk gesprek te willen. Zij gaven aan dit gesprek gezamenlijk te willen doen in één gesprek.

Op 21 februari vond het gesprek plaats over:

- Een terugblik van het proces. Hierin hebben we ook aangegeven de communicatie zorgvuldig aan te pakken met de omwonenden.
- Stand van zaken: Uitleg over de genomen stappen en in welke fase van het project we staan.
- Beantwoorden van vragen die zijn gesteld in de digitale informatiebijeenkomst. De vragen die we nog niet meteen konden beantwoorden, hebben we onderzocht met de architect en deze uitwerking gepresenteerd. De vragen zijn specifiek voor de omwonenden en gaan over onderdelen: privacy, erfgrens, bezonning en ventilatie stalling.
- Planning en procedure: welke stappen worden er nog genomen en hoe zullen we dit communiceren naar de buurt toe.

Ondanks dat de omwonenden niet positief over de ontwikkeling zijn, was het een goed gesprek. De vragen van de bewoners zijn zo goed mogelijk beantwoord. Ontbrekende antwoorden worden later nog behandeld. De meeste vragen waren gericht op onderdelen rondom het huidige bestemmingsplan, bezonning en privacy. Tevens is er tijdens dit persoonlijke gesprek nogmaals benadrukt dat er een fysieke inloopbijeenkomst zal worden georganiseerd waarbij alle omwonenden en geïnteresseerden zullen worden uitgenodigd.

Tijdens het gesprek konden de bewoners vragen stellen. De onderdelen die zijn besproken en nog verder worden uitgezocht zijn hier geformuleerd:

- Situatietekening: plattegrond met perceelgrenzen en gebouw. Specifiek gericht op de verspringing en de afstand met het perceel van Oostkade 7.
- Startpeil met hoogtematen: door het hoogteverschil in de straat is het onduidelijk vanuit welk punt de hoogte wordt berekend en hoe dit in verhouding staat met de naastgelegen woningen (Stuurboord 19). Zie zijaanzichten.
- Ventilatie parkeergarage: Uitzoeken mogelijkheid voor het toevoegen van ventilatieroosters aan de Oostzijde, waarbij er minder rooster nodig zijn aan de Westzijde. Nu is de gehele Westzijde ingetekend met ventilatieroosters.
- Bezonningstudie: Een bezonningstudie toevoegen van het huidige bestemmingsplan. Hierdoor kan een vergelijking gemaakt worden tussen huidig en nieuw bestemmingsplan.
- Bestemmingsplan: Hoeveel mag er afgeweken worden van de maximale bouwhoogte? Hoeveel % mag bebouwd worden van het perceel?
- Erfafscheiding: Mogelijkheid voor inrichting van de erfafscheiding wordt goed ontvangen door [anoniem] Deze mogelijkheden worden in een latere fase verder uitgezocht en besproken.
- Aan voorzijde komt hek/poort tbv onderhoud en zal onderhoudsstrook worden voorzien. Een parkeervoorziening voor de burens mogelijk maken is bespreekbaar. Is nu officieel niet het geval. Wordt oogluikend toegestaan.
- Aan achterzijde komt ook een toegangspoort.

Deze punten zullen worden gecommuniceerd zodra deze zijn uitgezocht met de architect en andere betrokkenen.

### Bijlage 3: Verslag inloopavond voor de buurt

De inloopavond vond plaats op 1 november 2002 op het adres Scheepmakershaven 2. Op de avond zijn de reacties en vragen genoteerd en zijn deze door middel van dit verslag vastgelegd.

Op deze informatieavond zijn 6 panelen tentoongesteld met informatie over het project en de procedure van de indiening van het bestemmingsplan. De avond is goed bezocht, met ongeveer 50 bezoekers uit de buurt. De avond is positief verlopen en er zijn veel positieve reacties ontvangen. Ook waren er wat vragen vanuit de buurt. We hebben de positieve/negatieve punten en de gestelde vragen hier opgesteld:

- **Er is momenteel sprake van een grote parkeerdruk in de nabijheid van het plan, maar feitelijk voor het gehele centrum. Een zorg van bewoners is dat de toename van nieuwe woningen ook zorgt voor een grotere parkeerdruk.**
  - Op de avond is toegelicht dat de huidige bestemming ook al een parkeernorm omvat en dat hiervoor in het openbaar gebied circa 30pp bestemd zijn voor deze functie. Voor de beoogde woningbouw zijn 39 PP benodigd. Met een half verdiepte stallingsgarage met 20 PP en 19 PP in het openbaar gebied voldoet deze aan de regelgeving en beleid gemeente HW.
- **Hoe gaat het straks tijdens de bouw in relatie tot een veilige werkomgeving en parkeren?**
  - Te zijner tijd zal er een bouwveiligheidsplan en bouwinrichtingsplan worden gerealiseerd. Deze zal rekening houden met een veilige aan- en afvoerroute en een passende oplossing voor parkeren.
- **Hoe wordt er omgegaan met schade die veroorzaakt kan worden door de bouw?**
  - Voor en na de sloop en voor de start bouw zal er een inventarisatie plaatsvinden van de woningen in de directe nabijheid van het plan. Zowel in- als exterieur wordt vastgelegd. Bij schade is dan vast te stellen of deze al aanwezig was of deze veroorzaakt is door de sloop of bouw.
- **Hoe is de in- en uitrit van de halfverdiepte stallingsgarage voorzien en hoe zorgen jullie voor het veilig kunnen in en uitrijden?**
  - De inrit is voorzien van spiegels en in- en uitrit stoplicht. Een onderzoek naar een veilige doorgang tegenover de inrit loopt nog.
- **Door DSL is een advies uitgebracht waarin wordt gezegd dat er geen woonruimte mag worden gesitueerd in de plint aan de voorzijde (Scheepmakershaven). In het ontwerp is dit wel toegepast. Hoe kan dit worden verklaard?**
  - Het advies van de welstand luidt: *"Een programma in de plint die voorziet in een levendige activiteit, zoals een woonruimte, een werk- of een hobbykamer; slaapkamers, badkamers en bergingen zijn hier niet gewenst"*. Hiermee wordt gezegd dat het gewenst is om een levendige activiteit, zoals een woonruimte of werk/hobby kamer wordt gerealiseerd. Niet wenselijk zijn slaapkamers, badkamers en bergingen. In het ontwerp worden deze ruimtes ingevuld als woon- of werkkamer. Hiermee voldoen we dus aan het advies van DSL.
- **Diverse positieve reacties op het ontwerp. Waarbij men de architectuur passend vindt voor de plek en de ontwikkeling als een nieuwe aanwinst wordt gezien voor Oud-Beijerland.**