

VERSLAGLEGGING PARTICIPATIEAVOND

Datum:	6 juni 2024
Tijdstip:	19.30 tot 22.00 uur
Locatie:	Voormalige Ontmoetingskerk (kerkzaal)
Reden:	Planinitiatief woningbouw
Organisator:	Wilhelminahof BV
Aanwezig:	BouwN, Arvide architectuur, buurtbewoners en belangstellenden

OPKOMST

- Totaal 30 inschrijvers
- Totaal hebben 2 personen zich tussentijds afgemeld
- 1 persoon is op voorhand niet aanwezig maar wil het verslag graag ontvangen
- Totaal 100% opkomst vanuit de voorinschrijving
- 7 personen aanvullend buiten de voorinschrijving
- Totaal 34 personen aanwezig exclusief de organisatie

VERSLAG OPBOUW

Het verslag zal eerst een korte opzet geven hoe de avond is ingericht en vervolgens de gestelde vragen en opmerkingen van de aanwezigen opnemen.

Dit wijkt af van hoe het verloop van de avond heeft plaats gevonden maar maakt het voor de verslaglegging wel overzichtelijker.

De vragen zijn dan ook niet in volgorde van het stellen. Naast de vragen die direct tijdens de presentatie zijn gesteld zijn er ook vragen bij de borden gesteld. Beiden zijn opgenomen in dit verslag.

Mocht er onverhoopt een vraag niet zijn genoteerd dan vernemen wij dit graag en zal deze alsnog aan dit verslag worden toegevoegd.

Daar waar er al direct is gereageerd op een vraagstelling zal deze reactie ook zijn toegevoegd (eerste lijn).

Vragen die niet direct zijn beantwoord worden zijn in dit verslag alsnog van een reactie voorzien (tweede lijn).

BIJLAGEN

De presentaties zoals getoond deze avond zijn onderdeel van dit verslag.

Vanwege de wet op de privacy zullen de gegevens van de deelnemers niet bij dit verslag worden gevoegd. Wij zullen de gemeente op verzoek inzage geven wie er aanwezig geweest is behoudens van diegene die hebben aangegeven geen deling van hun gegevens te willen.

WELKOM

BouwN heet alle aanwezigen welkom namens Wilhelminahof.

Wilhelminahof is opgericht voor dit project. Deze bestaat uit 2 partijen, BouwN en GNM die tezamen Wilhelminahof BV hebben opgericht.

BouwN ligt daarna kort toe wie zij zijn, hoe zij tot de aankoop zijn gekomen van de betreffende locatie, het doel, kaders en vervolg van deze avond, de huidige status (gemeente, ontwerp, etc.) en de verwachte planning (prognose).

Na deze onderwerpen geeft BouwN het stokje door aan de architecten.

ONTWERP

Han Willem Visscher licht het ontwerp toe. Eerst vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Hierbij komen de zaken zoals ligging, vorm, oriëntatie en inpassing aan de orde.

Ook het onderwerp parkeren wordt aangehaald waarbij het uitgangspunt is de verbinding te maken met de oever en de boezem en dit in een zo groen mogelijke opzet te realiseren.

Opvolgend geeft hij een toelichting op het ontwerp op de voormalige pastorie locatie.

Hierbij ligt de focus op o.a. vorm, de oriëntatie van en naar de kerk, het individualisme als zijnde een apart gebouw t.o.v. de kerk, materialisatie, oriëntatie buitenruimten, gemeenschappelijke fietsenberging, etc.

Het gebouw zal 2 bouwlagen hoog worden (praktisch gelijkwaardig aan de huidige pastorie) met een totaal van 10 appartementen.

De appartementen zullen vanaf een gezamenlijke entree worden ontsloten. Deze entree is als het ware tussen de 2 gebouwdelen ingelegd en zal een transparante verschijningsvorm krijgen.

De appartementen verkrijgen inpandige balkons (loggia's) die op de begane grond direct grenzen aan een kleine tuin.

De oriëntatie van deze loggia's als ook de aangrenzende woonkamers is of gericht op de Wilhelminalaan of op de boezem. In beide gevallen is er ontworpen om van bestaande bebouwing weg te kijken.

De slaapkamers en badkamer liggen hier weer achter. Ook hier ontworpen om zo veel mogelijk de onderlinge privacy tussen andere bewoners en de bewoners van deze appartementen te borgen – de toepassing van luiken is hierbij een optie.

De ambitie is de hoofddaken van de 2 gebouwdelen als groen-dak worden uitgevoerd. Er zullen mogelijk ook zonnepanelen worden geplaatst.

De gezamenlijke fietsenstalling zal bereikbaar worden gemaakt middels een pad tussen de nieuwe appartementen en de bestaande erfgrans. Ook hier is de ambitie de fietsenstalling zo groen mogelijk uit te voeren.

Peter Stello geeft vervolgens een toelichting op de plannen voor het voormalige kerkgebouw. Deze zal qua extern uiterlijk minimaal worden aangepast. De grote aanpassingen zullen met name aan de binnenzijde van het kerkgebouw plaats vinden. In het souterrain zullen 8 appartementen worden gerealiseerd met elk hun eigen toegang op straatniveau. Deze toegangen worden allen individueel bereikbaar via een kleine voortuin. Vervolgens zal er op het niveau van de huidige orgelvloer een nieuwe verdiepingsvloer worden gemaakt met daarboven nog een verdiepingsvloer om daarmee 10 duplex appartementen te realiseren.

Het bestaande hoofdtrappenhuis zal met 1 laag worden uitgebreid om zo de gezamenlijke ontsluitingshal van deze 10 appartementen te bereiken. Tevens zal er een lift worden geplaatst in het hoofdtrappenhuis.

De appartementen sluiten als een L-vorm om de gezamenlijke ontsluitingshal heen waarbij een deel van de appartementen via hun entree een trap naar hun onder gelegen verblijven krijgt en het andere deel een trap naar hun bovengelige verblijven.

De naar boven georiënteerde appartementen verkrijgen de mogelijkheid (optioneel of direct vanuit de bouw) om een tweede verdiepingsvloer op te nemen in de kap. Deze heeft veel

weg van een loft – open ruimte met een doorkijk mogelijkheid naar de ondergelegen verdieping. E.e.a. is nog in onderzoek bij de constructeur in verband met onder andere de toename van het gewicht. De kap kan dan worden voorzien van een loggia (toegankelijke buitenruimte). Vanuit de basis zullen er daklichten worden opgenomen.

De huidige metselwerk invullingen van de 5x2 vleugels aan de langszijde van de kerk worden voorzien van langwerpige smalle glasstroken om het benodigde daglicht naar binnen te brengen.

Op de kop van deze vleugels zullen er balkons worden geplaatst in een nog nader op te zetten frequentie (aantal). Deze zullen richting de Wilhelminalaan worden ‘afgeschermd’ met een privacy invulling – vooralsnog is dit bedacht met een scherm van houten latten.

Aan de achterzijde van het gebouw zal een gemeenschappelijke fietsenstalling worden geplaatst. De exacte vorm en positie dient nog te worden vastgesteld. Ook hier is de ambitie om deze fietsenstalling zo groen mogelijk uit te voeren.

Een deel van de benodigde fietsenberging zal ook worden gerealiseerd in het souterrain.

Vraag:

Zullen er voor de nieuwbouw ook heipalen worden aangebracht?

Reactie:

Eerste lijn - Ja, er zullen heipalen worden aangebracht. Type heipaal en inbrengsysteem worden nog onderzocht.

Vraag:

Hoe wordt geluidsoverlast tijdens het inbrengen van de palen voorkomen?

Reactie:

Eerste lijn - Enerzijds is dit afhankelijk van het type heisysteem -boren geeft veel minder geluid dan slaan met een heiblok. Anderzijds dienen wij maatregelen te treffen om aan, de aan het heien gestelde voorschriften als het gaat om geluidsoverdracht te voldoen.

Vraag:

Wordt er voorafgaand de start van de bouw bij de omliggende bestaande woningen de status vastgelegd zodat er duidelijk is waar mogelijke schades aan te wijzen zijn?

Reactie:

Eerste lijn - Ja, er zullen zogenaamde nulmetingen worden verricht.

Vraag:

Is het groen (hagen, struiken) wat nu is opgenomen in de getoonde schetsen ook vast te leggen als een instandhoudingsplicht naar de toekomstige bewoners?

Reactie:

Eerste lijn - Het vastleggen van een instandhoudingsverplichting wordt meegenomen in de verdere uitwerking.

Vraag:

Is deze avond ook onderdeel van de RO-procedure?

Reactie:

Eerste lijn - Ja, deze avond is de participatiebijeenkomst welke ook als onderdeel is opgenomen in de RO-procedure onder de nieuwe omgevingswet.

Vraag:

Als deze onderdeel is van de RO-procedure is dit dan het moment waarop enkel nog inhoudelijk kan worden gereageerd op het initiatief?

Reactie:

Eerste lijn - Dit is 1 van nog vele stappen in de RO-procedure. Deze bijeenkomst staat in het teken van informeren en ophalen. Dit is niet de laatste kans om te reageren op het initiatief. De RO-procedure geeft daar nog meer momenten voor.

Vraag:

Waarom is er niemand van de gemeente aanwezig?

Reactie:

Eerste lijn - De raadsleden zijn uitgenodigd om aanwezig te zijn. Wij bepalen echter hun agenda niet. Er zijn een aantal raadsleden aanwezig.

Vraag:

Zijn er wel voldoende parkeerplekken in het plan opgenomen?

Reactie:

Eerste lijn - Er zijn conform de norm voldoende parkeerplekken voorzien.

Tweede lijn - De norm is echter technocratisch. Er zijn op dit moment 22 parkeerplekken op eigen terrein en 6 parkeerplekken in het openbaargebied voorzien.

Voor deze laatste zal de stoep moeten worden verlegd waarmee ook de kadastrale grens tussen de kerk en het openbaargebied zal worden aangepast.

De huidige rijbaan- alsook de stoepbreedte blijft gelijk aan wat hij nu is.

Er zullen 28 appartementen worden toegevoegd waarvan er 22 een parkeerplek op eigen terrein verkrijgen. De 8 appartementen in het souterrain worden als 'tiny houses' betiteld en krijgen geen parkeerplek. Deze kopers kunnen een parkeerplek huren in de boekenberg parkeergarage. Deze 'oplossing' is ook door buurtbewoners zelf aangedragen.

De 6 parkeerplekken in het openbaargebied zijn zogenoemde gast-parkeerplekken. Iedereen met een vergunning voor dit gebied kan hier dus gebruik van maken.

Vraag:

Er is met regelmaat overloop vanuit andere wijken als het gaat om parkeren. Is het mogelijk om het parkeren vanuit naastgelegen wijken te voorkomen?

Reactie:

Tweede lijn - De vraag zal worden voorgelegd aan de gemeente Nissewaard.

Vraag:

De stoepen zijn erg smal geworden na de nieuwe inrichting van het openbaar gebied. De geplande parkeervakken maken deze situatie mogelijk nog smaller. Is hier rekening mee gehouden?

Reactie:

Tweede lijn - Zie reactie op vraag 8. Wij zullen de stoep zo breed mogelijk maken maar minimaal conform het huidige laten zijn.

Vraag:

Waar gaan de nieuwe bewoners hun afval wegbrengen?

Reactie:

Eerste lijn – Dit wordt nog onderzocht met de gemeente Nissewaard.

Vraag:

Is er ruimte voor een afvalinzamelpunt nabij de nieuwe appartementen?

Reactie:

Eerste lijn – Dit wordt nog onderzocht met de gemeente Nissewaard.

Vraag:

Op welke afstand komt gevel van de nieuwbouwappartementen van de huidige erfgrans te staan en in hoeverre hebben de nieuwe bewoners inkijk naar de bestaande tuinen/ woningen?

Reactie:

Eerste lijn – De gevellijn komt op ongeveer 2,5/ 3 meter afstand van de huidige erfgrans. Aan deze gevels zijn de slaapkamers en badkamers gesitueerd van 2 appartementen. Deze ruimten zijn bewust aan deze gevel ontworpen om zo de 'inkijk' te minimaliseren. Daarnaast wordt er in het ontwerp ook nog gekeken naar luiken voor deze ramen. Enerzijds om de 'inkijk' nog verder te minimaliseren maar ook voor de zon. Het betreft hier namelijk een zuidgevel.

De architect wijst erop dat de huidige situatie mogelijk juist meer 'inkijk' heeft met daarnaast de mogelijkheid zelfs om op een balkon te zitten.

In het huidige ontwerp zijn de buitenruimten juist van de bestaande bebouwingen weg gekeerd, alsook de daarachter liggende woonkamers.

De afstand van de huidige gevel tot de erfgrans is nu ongeveer 10 meter.

Vraag:

Tijdens de werkzaamheden aan het openbaar gebied is door de bewoners geconstateerd dat zwaar bouwverkeer veel trillingen veroorzaakt. Hoe gaat dit bij de nieuwbouw worden voorkomen/ geminimaliseerd?

Reactie:

Tweede lijn – Net als bij het heikwerk zal er vooraf een inventarisatie (nul meting) plaatsvinden bij alle bestaande woningen die in een vast te stellen aandachtsgebied vallen.

Uiteraard zal er ook worden gekeken naar hoe er vooraf zo min mogelijk trillingen kunnen worden veroorzaakt. Welke maatregelen hiervoor getroffen zullen worden wordt nog onderzocht.

Vraag:

Blijft de bel hangen?

Reactie:

Eerste lijn - De bel zal niet blijven. De voormalige eigenaar zal de bel op termijn verwijderen en naar een andere locatie brengen.

Wij zijn nog aan kijken wat de mogelijkheden zijn om op deze plek iets terug te hangen.

Vraag:

Waarom is het niet mogelijk om de nieuw gemaakte parkeervakken weer tot parkeerstroken te laten verworden?

Reactie:

Eerste lijn - In principe een vraag buiten ons gebied maar zullen dit onder de aandacht brengen van de gemeente.

Vraag:

Wordt de in- en uitrit van het parkeerterrein van de kerk en pastorie weer hersteld naar de oorspronkelijke breedte?

Reactie:

Eerste lijn - Dit is wel ons uitgangspunt. Zeker als het gaat om het rechtsaf verlaten van het parkeerterrein. De huidige breedte is daar onvoldoende op ingericht. We zullen hiervoor met de gemeente in overleg moeten.

Vraag:

Zijn het allemaal koopappartementen?

Reactie:

Eerste lijn - Ja, alles is koop.



Vraag:

Wat is de impact van de opgenomen raamstroken in de kerk vleugels m.b.t. inblik/ privacy?

Reactie:

De raamstroken zijn met name benodigd voor daglicht toetreding. Juist de smalle opzet van deze stroken is bedoeld om niet als kijkvenster te gebruiken maar voor licht toetreding.

Vraag:

Wordt er nog een vervolg georganiseerd na deze avond?

Reactie:

Eerste lijn - Er zal een vervolg worden georganiseerd. Wanneer is even afhankelijk van de voortgang met de gemeente en of er dan concretere reacties zijn te geven op de gestelde vragen. Daarnaast zal de impact van de reacties dan ook worden verwerkt in de huidige ontwerpen waarmee er concretere beelden ontstaan.

Vraag:

Is de gemeente bij het volgende overleg wel aanwezig?

Reactie:

Tweede lijn – De vraag zal worden gesteld aan de gemeente Nissewaard.

Vraag:

Wordt het verslag vooraf gedeeld met de deelnemers om te controleren of alle vragen en verstrekte informatie zijn opgenomen zoals deze avond zijn gesteld/ verstrekt?

Reactie:

Eerste lijn – Nee, het verslag zal uiteraard worden gedeeld maar met het vertrouwen dat de gestelde vragen zijn genotuleerd en dus worden benoemd in dit verslag. Daarnaast zullen de presentaties van Wilhelminahof en Arvide Architectuur bij dit verslag worden gevoegd.
Tweede lijn - De reden om het verslag niet vooraf ter redactie voor te leggen is de tijdsperiode van een dergelijke actie alsook het organiseren en beheren van een dergelijk traject.

Vraag:

Hoe hoog worden de nieuwbouwappartementen op de pastorie locatie?

Reactie:

Eerste lijn - Het appartementencomplex wordt 2 lagen hoog wat ongeveer tussen de 6 en 7 meter hoog t.o.v. het huidige maaiveld zal zijn.
De huidige pastorie heeft op dit moment ook een dergelijke hoogte.



Vraag:

De kerk was een ontmoetingsplek en vanuit de kerkvisie wordt ontmoeten als onderdeel benoemd. In hoeverre is in het planinitiatief hier rekening mee gehouden?

Reactie:

Eerste lijn – Hier is deels rekening mee gehouden door het terrein tussen de 2 gebouwen zo groen en open mogelijk in te richten. Deze groene structuur moet verbindend werken tussen de oranjebuurt en de boezem. Er is dan ook de mogelijkheid om langs de hoofdentree van de kerk naar de boezem te wandelen en elkaar daar te ontmoeten. De ambitie is om ook een zitje te creëren waar mensen elkaar kunnen ontmoeten of een rustpunt te hebben.

Wij hebben vanuit de gemeente Nissewaard vernomen dat zij de oever van de boezem aan de Vierambachtenkade Noord Zijde ook graag zouden willen voorzien van een wandelpad, welke dan vanaf de Karel Doormanstraat een verbinding vormt met het Koningin Julianaplein en viceversa.

Deze wens/ opgave is van en ligt bij de gemeente Nissewaard. De status hiervan is onbekend.

AANVULLING

Wij hebben van diverse aanwezige mogen vernemen dat men de gepresenteerde plannen zeer kan waarderen en als een aanvulling voor de wijk ervaart.

AFSLUITING

De participatieavond wordt om ongeveer 22.00 uur afgesloten.

Er wordt toegezegd dat er op zeer korte termijn verslaglegging van deze avond wordt toegezonden aan de deelnemers en inschrijvers.

Daarnaast zal er op termijn een opvolgende avond worden georganiseerd. Deze zal tijdig worden aangekondigd. Hierbij zal ook worden gekeken of het uitnodigingsgebied iets kan worden verruimd.

Wilhelminahof en Arvide bedanken de aanwezigen voor hun aanwezigheid en inbreng en wensen iedereen nog een fijne avond.