

VERSLAGLEGGING VERVOLG PARTICIPATIEAVOND

Datum:	4 september 2025
Tijdstip:	19.30 tot 21.30 uur
Locatie:	Kerkzaal Ontmoetingskerk
Reden:	Planinitiatief woningbouw – vervolg na Omgevingstafel d.d. 28 november 2024
Organisator:	Wilhelminahof BV
Aanwezig:	BouwN, Arvide en buurtbewoners
Versie:	V03 d.d. 24-10-2025 – aanpassingen op basis van reacties buurtbewoners

OPKOMST

- Totaal 30 inschrijvers
- 8 personen zijn alsnog niet aangeschoven – geen afmelding ontvangen
- 4 personen aanvullend buiten de voorinschrijving
- Totaal 31 personen aanwezig inclusief de organisatie

VERSLAG OPBOUW

Het overleg vormt een vervolg op de op 28 november jl. gehouden Omgevingstafel (hierna: OT). Naar aanleiding van onder meer dit overleg heeft de initiatiefnemer het ontwerp opnieuw bekeken en op verschillende punten aangepast. Het aangepaste ontwerp is op 4 september aan de belangstellenden gepresenteerd.

Op 20 augustus jl. heeft de initiatiefnemer de direct omwonenden uitgenodigd voor een participatie- en informatieavond over dit aangepaste ontwerp. Hierbij ging het in eerste instantie om de bewoners van de Vierambachtenkade Noordzijde, de Karel Doormanstraat en de Koningin Wilhelminalaan, die direct zicht hebben op de locatie. Daarnaast zijn ook de belangstellenden die aanwezig waren bij de eerste participatieavond opnieuw uitgenodigd. In de uitnodiging is bovendien aangegeven dat men de bijeenkomst ook onder de aandacht kon brengen van anderen die mogelijk geen persoonlijke uitnodiging hadden ontvangen, bijvoorbeeld vanwege ontbrekende contactgegevens.

Dit verslag geeft eerst een korte beschrijving van de opzet van de avond en gaat vervolgens in op de gestelde vragen en opmerkingen van de aanwezigen. De vragen zijn niet weergegeven in de exacte volgorde waarin zij zijn gesteld. Naast de vragen die tijdens de plenaire presentatie naar voren kwamen, zijn ook de vragen uit kleinere gesprekken opgenomen. Mocht onverhoopt een vraag niet zijn genoteerd, dan ontvangen wij dit graag, zodat deze alsnog kan worden toegevoegd.

Waar mogelijk is in dit verslag direct een antwoord opgenomen (eerste lijn). Vragen die niet tijdens de bijeenkomst zijn beantwoord of die nog een nadere toelichting vereisen, zijn in dit verslag alsnog voorzien van een reactie (tweede lijn).

BIJLAGEN

De presentatie die tijdens de bijeenkomst is getoond, maakt onderdeel uit van dit verslag. De daarin opgenomen beelden van de nieuwbouw en de kerk betreffen ontwerpmodellen. Deze modellen zijn nog niet volledig gedetailleerd uitgewerkt en kennen daarom op onderdelen een zekere mate van abstractie. Wat betreft massa, positie en schaal sluiten de gepresenteerde modellen echter aan bij de ontwerpen van de architecten en bij de feitelijk aanwezige omliggende bebouwing.

In verband met de privacywetgeving worden de persoonsgegevens van de deelnemers niet aan dit verslag toegevoegd. Op verzoek kan de gemeente inzage krijgen in de aanwezigenlijst, met uitzondering van de personen die hebben aangegeven dat hun gegevens niet mogen worden gedeeld.

WELKOM

BouwN heet alle aanwezigen welkom namens Wilhelminahof.

PRESENTATIE

Arvide Architectuur legt aan de hand van een visuele presentatie (zie bijlage) de aanwezigen uit welke wijzigingen er aan het ontwerp zijn doorgevoerd.

VOORGELEGDE WIJZIGINGEN ONTWERPPLAN:

Onderstaand een opzet, in staccato van de doorgevoerde aanpassingen in de ontwerpen tussen eind november 2024 (na laatste OT) en 4 september 2025.

A. AANTAL WOONEENHEDEN

Het aantal wooneenheden is gereduceerd naar een totaal van 19 appartementen in het voorliggende plan.

Positie	Sept. 2025	Okt. 2024	Juli 2024	Mrt. 2024
Kerkgebouw	13 app	16 app	18 app	18 app
Nieuwbouw	6 app	10 app	10 app	14 app
Totaal	19 app	26 app	28 app	32 app

De vermindering van het aantal wooneenheden in zowel de nieuwbouw als het kerkgebouw is mede ingegeven door aandacht voor privacy en het beperken van inkijk. In het huidige ontwerp is het aantal ramen en balkons in de nieuwbouw teruggebracht, waardoor de mogelijkheden tot directe inkijk in de tegenoverliggende woningen aanzienlijk zijn verminderd.

Voor het kerkgebouw geldt dat er op de begane grond/ souterrain nog slechts één appartement is voorzien aan de zijde van de Wilhelminalaan.

Met deze aanpassingen is onder meer gehoor gegeven aan eerdere reacties op het ontwerp, te weten:

- Verbeteren privacy en verminderen inkijk naar burens;

- Het verminderen van mogelijke geluidsoverlast (converserende mensen);
- Een proportionele toevoeging van huishoudens aan de wijk;
- Overige causale verbanden met o.a. parkeren, volume afname hoofdgebouw, afname oppervlak fietsenbergingen, etc. (zie hiervoor de opvolgende onderdelen)

B. PARKEREN

Door de vermindering van het aantal appartementen (zie onderdeel A) kan de volledige parkeerbehoefte nu op eigen terrein worden opgevangen, met in totaal 21 parkeerplaatsen. De eerder voorziene 4 extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied (langs het kerkgebouw en de Wilhelminalaan) zijn hierdoor komen te vervallen. De huidige situatie in de Wilhelminalaan blijft daarmee ongewijzigd.

Met deze aanpassing is onder meer gehoor gegeven aan eerdere ontwerpreacties, te weten:

- Ongewenste toename van parkeerdruk in de wijk;
- De onveilige situatie die verwacht werd vanuit het smalle wegprofiel i.c.m. het beoogde extra langsparkeren
- Ongewenste afname van groen (bestaande hagen kerkgebouw) in de wijk.

C. VOLUME NIEUWBOUW

De nieuwbouw op de voormalige pastorie locatie is in haar totale afmeting afgenomen.

Dit is met name bewerkstelligd door het gebouw aan de zijde van de Vierambachtenboezem in te korten en de fietsenstalling te verkleinen.

Naast deze volume afname worden de zichtlijnen voor de achterliggende burens daarmee beter geborgd.

Hiermee is o.a. gehoor gegeven aan eerdere ontwerp reacties, te weten:

- Het volume van de nieuwbouw verkleinen;
- Verbeteren privacy en verminderen inkijk naar burens;
- Verbeteren zichtlijnen Vierambachtenkade Nz.

D. FIETSENSTALLINGEN

De externe fietsenstalling bij het kerkgebouw (voorheen een apart bijgebouw) is in het huidige ontwerp vervangen door een interne ruimte binnen de bestaande contouren van het kerkgebouw. Fietsgebruikers kunnen deze stalling bereiken via een in- en uitgang aan de Wilhelminalaan of via de centrale entree.

De fietsenstalling bij de nieuwbouw is aanzienlijk verkleind en uitsluitend nog toegankelijk via de centrale hal van het gebouw. Het eerder ontworpen ontsluiting pad vanaf de Wilhelminalaan naar deze fietsenberging is komen te vervallen. Daarnaast is een deel van de fietsenstalling in het hoofdgebouw opgenomen, waardoor de raampartij van de algemene gang op de eerste verdieping verder naar achteren in het gebouw is geplaatst.

De vrijgekomen ruimte is toegevoegd aan de tuinen van de aangrenzende nieuwbouwappartementen. Door de vermindering van het aantal wooneenheden is het mogelijk geworden deze aanpassingen door te voeren.

Met deze wijzigingen is onder meer gehoor gegeven aan eerdere ontwerpreacties, te weten:

- De mogelijk onveilige situatie (hangjongeren, gebruiksplek verdovende middelen, etc.) die kan ontstaan van een afzonderlijk ontsluiting pad;
- Het zo min mogelijk aantasten/ wegnemen van het huidige beeld en karakter van het kerkgebouw;
- Verbeteren privacy en verminderen inkijk naar burens.

E. DIVERSEN

Een korte opsomming van de overige aanpassingen zijn:

- Een deel van de appartementen zijn vergroot in oppervlak om een nog breder publiek te bedienen. Er is grote behoefte aan zogenaamde doorstroom appartementen die een vergelijkbaar oppervlak hebben als hetgeen de doorstromers verlaten. Dit aanbod is zeer beperkt in Spijkenisse.
- Er is gehoor gegeven aan de vraag om ook Franse balkons toe te passen in het kerkgebouw.
- De lift in het kerkgebouw is verplaatst naar de boezem zijde. Daarmee is de verplichte dakopbouw (uitloop lift) minder zichtbaar vanaf de Wilhelminalaan. Esthetisch aantrekkelijker.

VRAGEN/ OPMERKING

Aanvullende vraag/opmerking:

Onder het kopje "Verslag opbouw" staat geschreven dat de direct omwonenden op 20 augustus jl. zijn uitgenodigd voor een "participatie en informatieavond". Dit is niet juist, in de mail werden de mensen uitgenodigd voor een aanvullende informatie-avond waarbij de aangepaste plannen zouden worden gepresenteerd. De georganiseerde avond werd in deze mail niet benoemd als een participatie-avond.

Reactie:

Eerste lijn – De bijeenkomst was georganiseerd als afronding van het participatieproces. De eerder opgehaalde aandachtspunten en suggesties uit de eerdere participatiemomenten zijn grotendeels verwerkt in het aangepaste ontwerp dat tijdens deze avond is gepresenteerd. Hoewel het doel van de avond primair was om informatie te delen en het ontwerp toe te lichten, stond deze toelichting direct in relatie tot de inbreng uit de participatie. Daarom is het gerechtvaardigd om in het verslag te spreken van zowel een participatie- als informatieavond:

- Participatie, omdat de getoonde aanpassingen voortkwamen uit de input van bewoners en belanghebbenden;
- Informatie, omdat het aangepaste ontwerp is toegelicht en toegankelijke ruimte is geboden voor vragen en opmerkingen.

Op die manier maakte de bijeenkomst zichtbaar welke invloed de participatie heeft gehad, en vormt zij het logische sluitstuk van het participatietraject.

Vraag/ opmerking:

Wordt door het korter maken van het hoofdgebouw (nieuwbouw) zicht van af het balkon op de tuin en huis van Vierambachtenkade Nz 3 daardoor juist niet meer?

Reactie:

Eerste lijn – De appartementen zijn ontworpen dat er geen directe zichtlijn is op de naast gelegen tuinen. Bij normaal gebruik van de appartementen is het zicht veld gericht naar de boezem. In het ontwerp zullen nog de nodige voorzieningen in de vorm van houten latten/ doortrekken gevel worden opgenomen om hier het directe zicht zoveel mogelijk weg te nemen.

Aanvullende vraag/opmerking:

Bewoners van de Vierambachtenkade en Karel Doormanstraat hebben aangegeven zich zorgen te maken over de inkijk op hun perceel vanuit de nieuwbouw. Zij zijn nog niet overtuigd dat de gevonden oplossingen afdoende zijn. Met andere woorden bij hen zijn nog steeds twijfels over de borging van hun privacy.

Reactie:

Eerste lijn – Tijdens de georganiseerde participatie- en informatieavond is met een diverse groep omwonenden gesproken. Het onderwerp privacy is daarbij niet in de gezamenlijke presentatie als centrale vraag aan de orde geweest, maar is door meerdere bewoners individueel ingebracht tijdens de gesprekken en toelichtingen in kleinere groepjes na afloop van het plenaire gedeelte.

Aan de hand van het aangepaste ontwerp is toegelicht op welke wijze deze aandachtspunten vanuit eerdere bijeenkomsten zijn meegenomen en verwerkt. De bewoners die hierover in gesprek zijn gegaan, hebben deze toelichting in het algemeen positief ervaren. Daarbij is aangegeven dat de aangebrachte wijzigingen bijdragen aan een betere borging van privacy en daarmee aansluiten op de zorgen die eerder zijn geuit.

Wij realiseren ons tegelijkertijd dat dit niet betekent dat alle zorgen volledig zijn weggenomen. Privacy is per definitie een persoonlijk en locatieafhankelijk onderwerp. Met de doorgevoerde aanpassingen zijn wij echter van mening dat het ontwerp significant beter aansluit bij de opmerkingen en wensen die tijdens de eerdere participatie- en informatieavonden naar voren zijn gekomen.

Vraag/ opmerking:

Zelfde zorg over de privacy werd geuit door de bewoners aan de Koningin Wilhelminalaan. Ook zij zien de gekozen oplossingen niet als voldoende om de wederzijdse privacy te borgen. Dit is ook al eerder ter sprake gekomen bij eerdere gesprekken, maar lijkt nog niet voldoende te zijn opgepakt.

Reactie:

Eerste lijn – Zie voorgaande aanvullende vraag en daarbij aangegeven reactie.

Vraag/ opmerking:

Wordt de nieuwbouw volledig door groen omzoomd?

Reactie:

Eerste lijn – Ja, alle appartementen op de begane grond van zowel de nieuwbouw als die van het voormalige kerkgebouw krijgen allemaal een eigen tuin welke weer worden afgescheiden door groene hagen.

Vraag/ opmerking:

Kunnen losse tuinhuisjes worden verboden?

Reactie:

Eerste lijn – Dit is mogelijk te regelen via, de nog op te richten VVE. Wij nemen dit mee in de verdere uitwerking.

Vraag/ opmerking:

Hoe is de privacy/ inkijk vanuit de nieuwbouw vanaf de algemene gang 1^e verdieping op de tuinen en woningen van de Karel Doormanstraat en Vierambachtenkade Nz?

Reactie:

Eerste lijn – In tegenstelling tot de eerdere ontwerpen eindigt de gangvloer in het huidige ontwerp dieper, verder terugliggend in het hoofdgebouw. Hierdoor is de afstand tot de erfgrans vergroot en is tevens de kijkhoek gewijzigd. Deze kijkhoek wordt grotendeels beperkt door de wanden, die nu voorbij de uiterste sta- en kijkpositie doorlopen. Bovendien zal het betreffende glas diffuus en niet-transparant worden uitgevoerd, terwijl het wel lichtdoorlatend blijft. De exacte uitwerking hiervan volgt nog.

Vraag/ opmerking:

Komen de technische installaties in het zicht op de daken?

Reactie:

Eerste lijn – Enkel wat pijpjes voor de interne woninginstallaties. Er komen geen gebouwde installatieruimtes op de daken.

Vraag/opmerking:

Komen er zonnepanelen op de daken?

Reactie:

Eerste lijn – Dit is nog in onderzoek.

Vraag/opmerking:

Komen er levensloopbestendig woningen in het plan?

Reactie:

Eerste lijn – Vooralsnog niet voorzien maar mogelijk op eventueel verzoek van een koper. Niet alle appartementen zullen zich hiervoor namelijk ook lenen.

Vraag/opmerking:

Moeten er dan geen invalide parkeerplaatsen worden voorzien als er levensloopbestendige woningen worden toegepast?

Reactie:

Eerste lijn – Dat is nog nader uit te zoeken. Afhankelijkheid besloten in of er wel of geen levensloopbestendige woningen zullen worden aangeboden.

Vraag/opmerking

Levensloopbestendige woningen toepassen in het plan is een eis vanuit de gemeente.

Eerste lijn – Onbekend. Wij komen hier nog op terug.

Tweede lijn – Er is geen wettelijke verplichting vanuit de gemeente Nissewaard voor het toepassen van levensloopbestendige woningen in een plan.

Vraag/opmerking:

Is de nieuwbouw in dit plan lager dan in het voorgaande plan?

Reactie:

Eerste lijn – Nee, het plan is nog steeds 2 bouwlagen hoog. De minimale hoogte van een bouwlaag is op haar beurt bepaald door voorschriften waaraan dit ontwerp dient te voldoen.

Vraag/opmerking:

De commissie leefomgeving alsook door de wethouder is de opdracht meegegeven dat de nieuwbouw maar 1 laag hoog mocht zijn?

Reactie:

Eerste lijn – Wij zijn hier niet mee bekend – andere interpretatie.

De vraag was om het volume te reduceren. Met de huidige en voorgaande aanpassingen aan het ontwerp denken wij invulling aan deze vraag te hebben gegeven.

Aanvullende vraag/opmerking:

Op de vraag of nieuwbouw in het nieuwe plan lager zou zijn als in eerdere plannen, werd geantwoord dat het nieuwe plan nog steeds twee bouwlagen betrof. Daarbij werd door het team van Wilhelminahof aangegeven dat de gemeente de initiatiefnemer de verplichting had opgelegd om hier twee bouwlagen van te maken. Initiatiefnemer heeft door deze verplichting zelf geen keus in de hoogte van de nieuwbouw. Deze destijds gegeven onderbouwing zien wij niet terug komen in het verslag.

Reactie:

Eerste lijn – Er is tijdens de bijeenkomst geen verplichting vastgesteld ten aanzien van het aantal bouwlagen. Wel heeft de architect toegelicht dat zowel vanuit architectonisch als stedenbouwkundig oogpunt een opzet met twee bouwlagen het meest logisch en passend is binnen de omgeving.

Een variant met één bouwlaag zou, zo is uitgelegd, niet in verhouding staan tot de schaal en uitstraling van de directe omgeving en zou afbreuk doen aan de ruimtelijke samenhang en beeldkwaliteit.

Deze overweging wordt bovendien gedeeld en ondersteund door zowel de gemeente als de Welstandscommissie, die beide expliciet hebben aangegeven dat de keuze voor twee bouwlagen consistent en verantwoord is binnen het geldende ruimtelijk kader en de gewenste stedenbouwkundige opzet.

Vraag/opmerking:

Kan je vanaf het balkon gesitueerd aan de Vierambachtenboezem direct op het perceel van Vierambachtenkade Nz 3 kijken? En is het dan niet een voorstel de gevel verder door te trekken?

Reactie:

Eerste lijn – Als iemand bewust wil (in)kijken dan is dit uiteraard mogelijk. De appartementen zijn ontworpen dat er geen directe zichtlijn is op de naast gelegen tuinen. Bij normaal gebruik van de appartementen is het zicht veld gericht naar de boezem.

Het gedane voorstel wordt meegenomen. Daarnaast zal er ook worden gekeken of het zich niet kan beperken tot het balkonglas diffuus uit te voeren. Daarmee wordt het zicht beperkt/belemmerd als men een zittende houding heeft op het betreffende balkon.

Vraag/opmerking:

Zijn de balkons van de nieuwbouw aan de Koningin Wilhelminalaan gericht op de overzijde van de straat?

Reactie:

Eerste lijn – Idem aan de voorgaande vraag is ook hier vast te stellen dat de balkons juist niet gericht zijn naar de tegenover- en naastliggende woningen. Bij normaal gebruik van de balkons is het zicht veld gericht naar de Karel Doormanstraat of parallel aan de Koningin Wilhelminalaan.

Het gedane voorstel bij de voorgaande reactie wordt ook hier meegenomen richting Karel Doormanstraat 5.

Vraag/opmerking:

Liggen de ramen verdiept of vlak met de gevel? Deze vraag is met name gericht op de mogelijke glasreflectie/-schittering.

Reactie:

Eerste lijn – De ramen liggen verdiept in de gevel. Hoeveel dit zal zijn is nog nader uit te werken in het detailniveau.

Vraag/opmerking:

Is het mogelijk om ontspiegeld glas toe te passen?

Reactie:

Eerste lijn – Dit zal nader worden onderzocht.

Vraag/opmerking:

Hoe zien de borstweringen op de balkons eruit? Welke materialisering en of het mogelijk wordt gemaakt om goedkope afwerkingen (riet, gaas, etc.) ertussen te bevestigen.

Reactie:

Eerste lijn – De borstweringen bestaan uit metalen hekwerken met daartussen diffuus glas. Wel lichtdoorlatend maar niet doorzichtig/ transparant.

Tweede lijn - tekst overgenomen uit participatieverslag van 4 november 2024 blz. 12- We nemen dit mee naar de architect.

Derde lijn – Het blijft voor een koper altijd mogelijk om achter het glas alsnog iets te plaatsen wat andere mensen als niet wenselijk ervaren. Indien gewenst vanuit de VVE kunnen zij hiervoor regels opstellen.

Vraag/opmerking:

De parkeerplaats is wel erg vol

Reactie:

Tweede lijn – Vooralsnog is het huidige parkeerterrein ook ingedeeld om eenzelfde hoeveelheid auto's op te nemen. De groene invulling die wordt beoogd zal meehelpen om het terrein juist een luchtigere en vooral mooier aanzicht te geven.

Vraag/opmerking:

Komen er nog koper opties die van invloed zijn op de buitenzijde van de gebouwen?

Reactie:

Eerste lijn – Dit zullen enkel de balkons zijn bij het voormalige kerkgebouw.

Vraag/opmerking:

Hoe worden de VVE's georganiseerd? 1 voor beide gebouwen of voor elk gebouw een VVE?

Reactie:

Eerste lijn – Dit is nog niet vastgesteld.

Vraag/opmerking:

Hoe voorkom je geluid van de balkons (die als een klankkast kunnen werken)?

Reactie:

Eerste lijn – Door het toepassen van bijvoorbeeld akoestisch dempende materialen aan boven- of onderzijde balkon.

Tweede lijn – tekst overgenomen uit participatieverslag van 4 november 2024 blz. 6- Dit is onze optiek vergelijkbaar met het gebruik van een achtertuin of in een beperkt aantal maanden ook de voortuin. Daar wordt ook geluid gemaakt en deze draagt dan ook verder dan de tuincontouren.

Vraag/opmerking:

Hoe voorkom je geluid vanonder de zaagtanden kerkgebouw (die als een klankkast kunnen werken)?

Reactie:

Eerste lijn – Door het toepassen van bijvoorbeeld akoestisch dempende materialen aan onderzijde zaagtanden.

Tweede lijn – tekst overgenomen uit participatieverslag van 4 november 2024 blz. 6- Dit is onze optiek vergelijkbaar met het gebruik van een achtertuin of in een beperkt aantal maanden ook de voortuin. Daar wordt ook geluid gemaakt en deze draagt dan ook verder dan de tuincontouren.

Aanvullende vraag/opmerking:

Met betrekking tot het geluid over de balkons, hierbij wordt gerefereerd aan het overleg van 4 november 2024. Destijds is in dat overleg ook aangegeven dat geluid van burens inderdaad geduld zal moeten worden. Maar daarbij ook de kanttekening dat geluid vanaf een hoger gelegen punt, een balkon, verder zal dragen als vanuit een tuin. Dit zal dus meer overlast veroorzaken indien hier in het ontwerp niet op juiste wijze rekening mee wordt gehouden.

Reactie:

Eerste lijn – Tijdens de bijeenkomst is ook gesproken over mogelijke geluidsoverlast vanaf de balkons. We begrijpen dat dit onderwerp voor omwonenden belangrijk is. Geluid dat ontstaat door normaal gebruik van een balkon, zoals een gewoon gesprek tussen bewoners, behoort echter tot het gebruik van een woning binnen een stedelijke omgeving. Dit soort geluid kan daarom niet als overlast worden aangemerkt, tenzij het volume duidelijk boven normaal spreekniveau uitkomt, bijvoorbeeld bij schreeuwen of het gebruik van geluidsversterkers zoals speakers.

Bij het ontwerp wordt vanzelfsprekend rekening gehouden met geluidsaspecten, zoals de positionering van balkons en gevelindeling. Deze afwegingen worden gemaakt binnen de geldende wettelijke normen en richtlijnen. Met andere woorden: we streven naar een ontwerp dat zoveel mogelijk rekening houdt met de omgeving, maar dat tegelijkertijd past

binnen de normale mate van woongebruik die in een bebouwde omgeving vanzelfsprekend is.

Aanvullende vraag/opmerking:

In lijn hiermee zijn ook vragen gesteld over ventilatie-roosters e.d. welke mogelijk bij de ramen geplaatst zouden worden. Dergelijke roosters zijn bij hogere gebouwen berucht omdat deze bij ongunstige wind geluidsoverlast kunnen veroorzaken. Architect gaf aan dat er geen roosters bij de ramen geplaatst zouden worden. Ventilatie zou op een ander wijze opgelost worden.

Reactie:

Eerste lijn – Het is goed om te benadrukken dat dergelijke geluidseffecten, wanneer zij al optreden, over het algemeen alleen hoorbaar zijn voor de bewoners van het betreffende appartement zelf, en niet voor de omliggende woningen of de buurt. Het betreft dus in principe geen geluid dat zich naar de omgeving verspreidt. Ontwerp- en uitvoeringsfouten daargelaten.

Het huidige ontwerp gaat uit van WTW-installaties (warmte-terugwinventilatie). Hierdoor zijn ventilatieroosters in de gevel in dit ontwerp niet aan de orde. Het wooncomfort en de luchtkwaliteit worden daarmee geregeld via een gebalanceerd ventilatiesysteem, zonder ventilatieroosters.

Vraag/opmerking:

Kunnen de groene hagen die nu in het ontwerp staan afgebeeld contractueel worden opgenomen richting de toekomstige bewoners middels een instandhoudingsplicht?

Reactie:

Eerste lijn – Dit is te regelen via de VVE.

Tweede lijn – tekst overgenomen uit participatieverslag van 6 juni 2024 blz. 3 - Het vastleggen van een instandhoudingsverplichting wordt meegenomen in de verdere uitwerking.

Vraag/opmerking:

Hoe worden straks grote materialen aangevoerd naar de bouwlocatie?

Reactie:

Eerste lijn – De smalle straten zijn uiteraard uitdagend en daarom zal vooraf worden gekeken naar de aan- en afvoer van materialen en transporten. Hierbij kan worden gedacht aan kleinere vrachten of transportmiddelen alsook slimmer opdelen van grote elementen.

Aanvullende vraag/opmerking:

In het verslag ontbreken de antwoorden die zijn gegeven op de vragen over de wijze van inrichting van de bouwplaats. Ook is gevraagd of beide projecten, de kerk en de pastorie, gelijktijd of sequentieel gerealiseerd zouden worden. Daarmee samenhangend werden

zorgen geuit omtrent de duur van de bouwwerkzaamheden en de daarmee samenhangende overlast voor de omgeving.

Reactie:

Eerste lijn - Tijdens de bijeenkomst zijn er geen expliciete vragen gesteld over de bouwplaatsinrichting, de mogelijke gelijktijdige uitvoering van de transformatie en de nieuwbouw, en de verwachte uitvoeringsduur. Deze onderwerpen zijn dan ook niet uitgebreid of expliciet besproken tijdens deze avond.

We willen hierbij benadrukken dat tijdens eerdere participatie- en informatie-momenten al is aangegeven dat deze aspecten op dit moment nog niet concreet kunnen worden ingevuld, omdat het project zich o.a. nog in de ontwerpfase bevindt. (zie verslagen 10 juli 2024 blz. 9 en 04 november 2024 blz. 8) De keuzes met betrekking tot de uitvoering maken deel uit van het vervolgtraject, waarin onder andere planning, bouwlogistiek en afstemming met de omgeving verder worden uitgewerkt.

Zodra hierover meer duidelijkheid beschikbaar is, zullen wij deze informatie vanzelfsprekend met de belanghebbenden delen.

Voor aanvullende context verwijzen wij tevens naar de vraag en beantwoording over zwaar bouwverkeer verderop in dit verslag.

Aanvullende vraag/opmerking:

Wij bewoners in de Karel Doormanstraat zijn beducht voor zwaar vervoer in verband met de trillingen die veroorzaakt worden ten nadele van onze niet onderheide woningen (veertien in aantal).

Eerder is er veel schade veroorzaakt bij werkzaamheden voor de verbetering van de wijk, door diverse partijen.

Deze schade is bij enkelen verholpen, bij enkelen wordt dit op korte termijn gerepareerd. Het is een bijzonder beangstigende gedachte dat er weer van dergelijk zwaar verkeer door onze straat gaat rijden, mogelijk met nieuwe schade tot gevolg.

We gaan ervan uit dat u, als opdrachtgever, en uw aannemer(s), de uitvoerder(s), terdege rekening houden met de aan- en afvoerroute naar de Wilhelminahof, alsmede de werkzaamheden die verricht moeten worden voor de bouw.

Ons verzoek is dus; geen vervoer van zwaar materieel door de Karel Doormanstraat.

Reactie:

Eerste lijn - We begrijpen heel goed dat dit punt bij u en uw buurtgenoten gevoelig ligt, zeker gezien de eerdere schade die is ontstaan door werkzaamheden in de wijk. Uw opmerking nemen we dan ook serieus.

Op dit moment is er nog geen aan- en afvoerroute vastgesteld voor het bouwverkeer. We willen u graag geruststellen dat we dit eerst zorgvuldig zullen onderzoeken voordat er überhaupt zwaar verkeer wordt toegelaten. Daarbij kijken we nadrukkelijk naar de impact op de omgeving en naar manieren om schade en overlast te voorkomen.

Vooralsnog lijkt het bovendien onwaarschijnlijk en weinig logisch dat het bouwverkeer via het deel van de Karel Doormanstraat zal rijden waar u woont. Dat neemt niet weg dat we ook richting de andere bewoners — in het deel van de straten waar mogelijk wel verkeer moet plaatsvinden — met dezelfde zorgvuldigheid en aandacht zullen handelen.

Wanneer het initiatief verder richting realisatie gaat, komen we hier uiteraard bij de bewoners op terug. We zullen dan toelichten welke keuzes zijn gemaakt en op welke manier we willen proberen te voorkomen dat zich situaties herhalen zoals u die eerder heeft meegemaakt.

Aanvullende vraag/opmerking:

Als vervolgvraag werd de aanvoer (en afvoer) van materialen ter sprake gebracht. Er zijn veel zware en grote transporten voorzien. Hierbij is ook de zorg uitgesproken dat deze transporten schade veroorzaken aan infrastructuur en woningen. Veel woningen en bouwwerken zijn in deze buurt niet onderheid. Zwaar transport zal zeker leiden tot schade.

Reactie:

Eerste lijn - We begrijpen heel goed dat dit punt bij u en uw buurtgenoten gevoelig ligt, zeker gezien de eerdere schade die is ontstaan door werkzaamheden in de wijk. Uw opmerking nemen we dan ook serieus.

Op dit moment is er nog geen aan- en afvoerroute vastgesteld voor het bouwverkeer. We willen u graag geruststellen dat we dit eerst zorgvuldig zullen onderzoeken voordat er überhaupt zwaar verkeer wordt toegelaten. Daarbij kijken we nadrukkelijk naar de impact op de omgeving en naar manieren om schade en overlast te voorkomen.

Wanneer het initiatief verder richting realisatie gaat, komen we hier uiteraard bij de bewoners op terug. We zullen dan toelichten welke keuzes zijn gemaakt en op welke manier we willen proberen schades te voorkomen.

Vraag/opmerking:

Maak de inrit van de parkeerplaatsen breder dan de beoogde rijbaan. In- en uitrijden van de locatie wordt daarmee beter dan nu.

Reactie:

Tweede lijn – tekst overgenomen uit participatieverslag van 6 juni 2024 blz. 6 - 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.

Aanvullende vraag/opmerking:

In het verslag wordt ook gesproken over de zorgen over de breedte van inrit/uitrit van het parkeerterrein. Er is al eerder vastgesteld dat de inrit/uitrit in eerdere ontwerpen te smal zou zijn. In het huidige (gewijzigde) ontwerp is deze nog steeds te smal. Hier worden door omwonenden problemen voorzien. Het lijkt er op dat de oplossing voor deze inrit/uitrit zal moeten worden gezocht op de parkeerplaats van Wilhelminahof. Andere oplossingen zullen hoe dan ook ten koste gaan van voetpaden en parkeerplaatsen in de Koningin Wilhelminalaan.

Reactie:

Eerste lijn – tekst overgenomen uit participatieverslag van 6 juni 2024 blz. 6 - 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.

In het huidige ontwerp is de in- en uitrit niet fysiek getekend/ uitgewerkt als zijnde een nog nader te bepalen oplossing.

Vraag/opmerking:

Zijn er al verkoopprijzen bekend van de appartementen

Reactie:

Eerste lijn – Deze zijn nog niet bekend.

Tweede lijn - Deze zullen te zijner tijd via onze website en/of Mudde Makelaardij kenbaar worden gemaakt.

Vraag/opmerking:

De woningen aan de Vierambachtenkade Nz hebben nu een brandgang die in het huidige ontwerp niet meer aanwezig is. Er moet hier toch een brandgang aanwezig zijn?

Reactie:

Eerste lijn – De huidige opzet waarnaar verwezen wordt betreft een schutting met deur. Deze opzet is zelfstandig door bewoner aangebracht en heeft dan ook niet de functie als brandgang maar als extra uit- en toegang naar het naastgelegen perceel.

Tweede lijn – tekst overgenomen uit participatieverslag van 10 juli 2024 blz. 9 - Er is vanuit de huidige situatie geen vluchtweg voorzien over de percelen aan de Kon. Wilhelminalaan 1 en 3. Dit is ook geen wettelijk vereiste. Het benoemde overpad is geen rechtens verkregen overpad en ook niet als zodanig geregistreerd. Het is een gedoogconstructie geweest voor de periode dat kerkgemeente de eigenaar was van de percelen.

Idem voor het parkeren van bewoners en bezoekers van bewoners tijdens het niet aanwezig zijn van de kerkgemeente zelf. Ook dit was een gedoog constructie.

Aanvullende vraag/opmerking:

Met betrekking tot de vraag over het overpad. De gedoogconstructie met de vorige eigenaar heeft meer als 20 jaar bestaan. Hiermee is het recht op overpad door verjaring ontstaan. De door Wilhelminahof/BouwN gegeven verklaring dat hierop geen recht zou zijn is juridisch onjuist. Er zal terdege rekening moeten worden gehouden met het overpad.

Reactie:

Eerste lijn - Wij willen graag duidelijkheid verschaffen over de situatie rondom het gebruik van de poort en het vermeende recht van overpad. De zogenaamde gedoogconstructie, waarbij een recht van overpad door verjaring zou zijn ontstaan, wijzen wij af. De poort is

destijds op eigen initiatief en zonder overleg met de toenmalige eigenaar van het terrein tot stand gekomen.

Het gebruik van de poort is altijd oogluikend toegestaan geweest, zonder dat daar enige formele verplichting of recht aan verbonden was. Om die reden kan dit gebruik niet alsnog vanuit rechtswege worden opgeëist.

Historisch gezien is het gebruik van de poort ontstaan doordat het parkeerterrein van de kerk vaak niet volledig werd gebruikt door de kerkelijke gemeenschap. Hierdoor bood het terrein een praktische, kortere route voor bewoners om hun woning te bereiken en hun auto te parkeren. Voor die situatie was dit een functionele en pragmatische oplossing.

Door het voorgenomen planinitiatief vervalt echter dit eenzijdige gebruik van het terrein. De betreffende bewoner kan zijn auto op eigen terrein parkeren en beschikt daarmee over een volwaardige en rechtsgeldige parkeeroplossing.

Vraag/opmerking:

Kunnen de ramen aan de Wilhelminalaan zijde kleiner dan nu getekend?

Reactie:

Eerste lijn – Nader te onderzoeken.

Tweede lijn – De afmetingen van de ramen zijn gekoppeld aan zogenaamde daglichtberekeningen. Deze bepalen de minimale afmetingen van de ramen. De huidige berekeningen geven nog marginale ruimte voor aanpassingen die mogelijk geen echt waarneembaar effect meer zullen geven of het raam daadwerkelijk aangepast is.

Vraag/opmerking:

Hoe gaat er geheid worden?

Reactie:

Eerste lijn – Dit is nog niet vastgesteld. Nader onderzoek volgt nog door een geotechnisch bureau. Het heisysteem zal op basis van hun onderzoek, waarbij draagkracht, belendingen en transportmogelijkheden, worden vastgesteld.

Tweede lijn – Conform eerdere participatieverslagen 6 juni 2024 (blz. 3) en 4 november 2024 (blz. 8) verwachten wij dat er een trilling arm systeem zal worden ingezet. Denk hierbij aan bijvoorbeeld boorpalen.

Vraag/opmerking:

Hoe gaat het project worden uitgevoerd, in 1 geheel of in 2 delen?

Reactie:

Eerste lijn – Dit is nog niet bekend. Zodra hier meer over bekend is zal dit worden gedeeld.

Vraag/opmerking:

Worden de appartementen met volledig ingerichte badkamer en keuken opgeleverd?

Reactie:

Eerste lijn – Dit is nog niet vastgesteld.

Vraag/opmerking:

De ingang van de fietsenstalling bij het voormalige kerkgebouw gaat voor overlast zorgen.

Reactie:

Eerste lijn – De betreffende deur naar de voorgevel (parkeerterrein zijde) of het toepassen van een deurdranger die de deur geluidsarm doet sluiten zouden mogelijke oplossingen zijn.

Tweede lijn – Andere oplossingen kunnen worden gevonden in automatisch te openen en te sluiten deur.

Vraag/opmerking:

Word de presentatie zoals getoond op het scherm ook verstrekt aan de aanwezigen?

Reactie:

Eerste lijn – Ja, deze zal worden toegevoegd aan het verslag.

Aanvullende vraag/opmerking:

Ik heb tijdens de avond een vraag gesteld over de huidige pastorie en de toekomstige bouw. Dat zou qua hoogte gelijk blijven, was volgens mij het antwoord. Andere aanwezigen beweren dat het 2 meter hoger wordt dan de huidige pastorie. Wat is waar?

Reactie:

Eerste lijn – De pastorie kent momenteel verschillende bouwhoogten door het bestaande lessenaarsdak. In de bijlage (B) treft u een kopgevelaanzicht met de actuele hoogtematen. Deze kunnen enkele centimeters afwijken doordat bijvoorbeeld het maaiveld niet overal exact gelijkligt. De beoogde nieuwbouw sluit qua hoogte vrijwel volledig aan op de huidige situatie. Ter illustratie hebben we de nieuwe situatie in hetzelfde gevelbeeld geplaatst (bijlage B). Hopelijk neemt dit de onduidelijkheid weg dat de nieuwbouw circa twee meter hoger zou worden dan de bestaande pastorie — dat is dus niet het geval.

Aanvullende vraag/opmerking:

Wij hebben recent ook over meerdere projecten in de Oranjestad en de rol van de gemeente ingesproken (1 oktober) bij de gemeenteraad. De fractievoorzitter van ONS, de grootste partij, gaf aan nog steeds uit te gaan van sociale huurwoningen in de kerk. Is daar ooit sprake van geweest of nog sprake van? Of bedoelde hij wellicht starterswoningen?

Reactie:

Eerste lijn - Met de gemeente is uitgebreid overleg gevoerd over de toevoeging van sociale huurwoningen. Omdat het huidige aanbod sociale huur in Spijkenisse voldoende is, heeft de gemeente ervoor gekozen om in dit project de focus te leggen op andere doelgroepen, zo ook besproken in de gemeenteraad. Het plan omvat nog steeds een deel betaalbare woningen/ starterswoningen, maar richt zich nu nadrukkelijker op senioren die willen doorstromen. Deze

groep zoekt een gelijkvloerse woning met vergelijkbaar wooncomfort en woonoppervlak als hun huidige woning. Uit gesprekken met onder andere onze lokale makelaar (Mudde) blijkt dat er in Spijkenisse grote behoefte is aan dit type woningen.

Aanvullende vraag/opmerking:

Met betrekking tot de beschrijving van het nieuwe ontwerp, zien wij voornamelijk dat onze opmerkingen zijn meegenomen in het plan voor de verbouw van de kerk. Mogelijk ook omdat hiervoor de plannen nog het minst ontwikkeld waren. Het is inderdaad fijn om te vernemen dat met deze opmerkingen rekening is gehouden.

Reactie:

Eerste lijn - Zoals uit het verslag en de presentatie blijkt, zijn de gepresenteerde ontwerpwijzigingen voor het grootste deel (bijna 90%) toe te schrijven aan de nieuwbouw. We vinden het uiteraard heel fijn om te lezen dat de aanpassingen aan de kerk als positief worden ervaren. Tegelijkertijd willen we graag duidelijk maken dat de waarneming dat deze wijzigingen voornamelijk op de kerk betrekking zouden hebben dus niet correct is.

Aanvullende vraag/opmerking:

Met betrekking tot de nieuwbouw op de locatie van de pastorie, zijn er nog steeds veel zorgen. Nog steeds op het punt van de privacy en met name de omvang van het gebouw. Tijdens de bijeenkomst is ook uitgesproken dat de direkt omwonenden van de pastorie deze toch echt substantieel kleiner willen zien. Zeker qua volume, één bouwlaag zou zeker de voorkeur hebben. De impact van het gebouw op de omgeving is nog steeds te groot. Positieve geluiden over het ontwerp en het verwerken van eerder gemaakte opmerkingen hadden met name betrekking op de verbouw van de kerk.

Reactie:

Eerste lijn – De opmerkingen met betrekking tot de nieuwbouw zijn bekend vanuit de eerdere bijeenkomsten en hebben dan ook geleid tot een groot aantal wijzigingen van het ontwerp. Zoals uit het huidige verslag en de presentatie blijkt, zijn de gepresenteerde ontwerpwijzigingen voor het grootste deel (bijna 90%) toe te schrijven aan de nieuwbouw. De positieve geluiden van deze bijeenkomst waren dan ook wel degelijk voor het totale plan. Dit is ook door meerdere bewoners individueel ingebracht tijdens de gesprekken en toelichtingen in kleinere groepjes na afloop van het plenaire gedeelte.

AANVULLING

Tijdens de bijeenkomst hebben we van meerdere aanwezigen gehoord dat de plannen positief zijn ontvangen. Men waardeerde dat de meeste vragen en opmerkingen uit de eerdere participatie- en informatiemomenten zijn meegenomen in het huidige ontwerp. Het geeft ons voldoening dat men heeft ervaren dat er echt is geluisterd en dat de reacties ook zichtbaar een plek hebben gekregen in de plannen.

AFSLUITING

De participatieavond wordt om ongeveer 21.30 uur afgesloten.

De getoonde beelden zullen worden gedeeld met de aanwezigen.

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

Bijlage A – Presentatie

Bijlage B - Kopgevelaanzicht met de actuele hoogtematen

