



Wilhelminahof B.V.
Van der Duijnlaan 3
2761 VR Zevenhuizen

E: info@wilhelminahof.com
W: www.wilhelminahof.com

Bank: NL 34 FVLB 0228 1999 56
KvK: 921839484
BTW: 8659.21.702.B01

Opmerkingen verslag PARTICIPATIEAVOND 10 juli 2024

Datum	9 oktober 2024	Contactpersoon	
Onderwerp	Vragen/opmerkingen vanuit mail omwonenden d.d. 06-10-2024 op participatieverslag 10 juli jl met reactie Wilhelminahof BV	Telefoon (mobiel)	
Versie	V02	E-mail	info@wilhelminahof.com
Ons kenmerk	PARTICIPATIE_WMh-01_08102024	Website	www.wilhelminahof.com

Opmerking omwonenden

Op bladzijde 1 wordt in de tweede alinea gesproken over “ophalen van onvolkomenheden in de documenten”. Tijdens de raadscommissie-vergadering Leefomgeving van 12 juni j.l. hebben de aanwezige partijen zich unaniem uitgesproken tegen de voorgestelde nieuwbouw op de plek van de pastorie (de verbouw van de kerk tot appartementen kon wel op steun rekenen). Vanuit de raadscommissie werd aan u (de project-ontwikkelaar) de opdracht meegegeven met ons in overleg te gaan om tot een aangepast plan te komen, uitgewerkt naar volle tevredenheid of met een aangepast voorstel te komen. Dit laatste had het doel moeten zijn van het overleg.

Reactie Wilhelminahof BV

Aanwezige partijen in de commissie leefomgeving hebben zich zeker niet unaniem tegen de voorgestelde nieuwbouw uitgesproken. E.e.a. terug te kijken via de opnames van dit overleg via de website van de gemeente Nissewaard. Er is wel door een aantal partijen verzocht naar het bouwvolume te kijken zonder aan te geven wat er dan verwacht wordt aan daadwerkelijke aanpassing. Er is verzocht om verder te participeren met de omgeving. Dit laatste heeft dan ook o.a. op 10 juli plaatsgevonden waarbij beide partijen met een andere perceptie het overleg ingingen (zoals ook te lezen in het betreffende verslag).

Opmerking omwonenden

Op bladzijde 2, onder het vetgedrukte kopje, wordt aangegeven dat de focus onder andere is gelegd op het verkleinen van de nieuwbouw. Tijdens de presentatie is wel wat uitleg gegeven over de wijze waarop dit zou kunnen gebeuren, helaas zijn er later geen tekeningen gedeeld. Dit maakt het moeilijk voor ons om een goede inschatting te maken van de aanpassing. Vooralsnog hebben wij de indruk gekregen dat de verkleining marginaal is en daarmee meer symbolisch van aard.

Reactie Wilhelminahof BV

*De tekeningen zijn bewust niet gedeeld omdat we nog in een uitwerkingsfase zaten/zitten. De verkleining is uitgelegd en middels een presentatie toegelicht – zie verslag kopje **BIJLAGEN** voor de uitleg waarom tekeningen niet zijn gedeeld. De*



Wilhelminahof B.V.
Van der Duijnlaan 3
2761 VR Zevenhuizen

E: info@wilhelminahof.com
W: www.wilhelminahof.com

Bank: NL 34 FVLB 0228 1999 56
KvK: 921839484
BTW: 8659.21.702.B01

*verkleining is wel in het verslag opgenomen en omschreven – zie verslag kopje **Kort samengevat**.*

*De verkleining is zeker niet marginaal of symbolisch van aard. We hebben de randen opgezocht waarbinnen een goed woonprogramma nog steeds gestand kan doen voor de beoogde doelgroepen die zich kunnen/ zullen huisvesten in deze woningen. Ook dit is uitgelegd tijdens de betreffende avond en is ook zo opgenomen in het verslag – zie verslag **blz. 3 3^{de} alinea**.*

Opmerking omwonenden

Op bladzijde 3 wordt op de eerste vraag, in tweede lijn, gerefereerd aan de overschrijding van de kadastrale grens door de nieuwbouw. Deze wordt beschreven als een “kleine overschrijding”. Voor zover wij nu hebben kunnen zien, is de overschrijding toch enkele meters, iets wat wij niet bestempelen als “klein”.

Reactie Wilhelminahof BV

Het betreft hier de kadastrale grens tussen het perceel waarop de kerk is gesitueerd en het perceel waarop de pastorie is gesitueerd. In de nieuwe situatie worden beide percelen tot 1 samengevoegd met één en dezelfde bestemming en is een overschrijding van de kadastrale grens niet meer aan de orde.

Opmerking omwonenden

Op bladzijde 3 wordt gesproken over de tuin/voordeur van Koningin Wilhelminalaan 22, dit betreft echter de Koningin Wilhelminalaan 20.

Reactie Wilhelminahof BV

Is incorrect genoteerd en zal worden gecorrigeerd – zie bijgevoegd verslag.

Opmerking omwonenden

Op bladzijde 4 wordt gesteld dat de nieuwbouw kostendrager is voor de transformatie van de kerk naar appartementen. Tijdens het gesprek hebben we gevraagd naar een financiële onderbouwing van deze claim. Helaas is hier geen duidelijke uitleg over gegeven, inzage in de financiering van het gehele project zou door ons zeer op prijs gesteld worden.

Overigens, bevreemd het ons dat de nieuwbouw kostendrager is voor de verbouwing van de kerk, aangezien tijdens de informatie-avond van 6 juni, werd gesteld dat de aanpassingen in de kerk minimaal zouden zijn (dus ook minder kostbaar).



Wilhelminahof B.V.
Van der Duijnlaan 3
2761 VR Zevenhuizen

E: info@wilhelminahof.com
W: www.wilhelminahof.com

Bank: NL 34 FVLB 0228 1999 56
KvK: 921839484
BTW: 8659.21.702.B01

Reactie Wilhelminahof BV

Het ter hand stellen van een financiële onderbouwing om de claim te onderbouwen dat de nieuwbouw de kostendrager is voor de transformatie van het kerkgebouw is geen onderdeel van het participatie traject.

De aanpassingen aan de kerk zijn in de context geplaatst dat wij het exterieur van de kerk zoveel mogelijk ongemoeid zullen laten. De upgrade om van een, in de jaren 60 gebouwd bijeenkomst gebouw een woongebouw te maken is niet door ons afgedaan als minimaal en daarmee dus niet minder kostbaar.

Opmerking omwonenden

Op bladzijde 4 wordt gesproken over appartementen die het predikaat “tiny house” zouden krijgen. Dit is niet juist. Een “tiny house” is volgens de definitie een vrijstaande woning met een woonoppervlak tussen de 15m² en 50m². De term tiny house gebruiken voor een appartement is in dit geval misleidend.

Reactie Wilhelminahof BV

Tiny Houses = Kleine huizen/ woningen. Deze titulatuur is enkel gebruikt om aan te geven dat er een aantal kleinere appartementen in het plan zijn opgenomen (kleiner of gelijk aan 50m² GO).

Tiny Houses hebben verschillende verschijningsvormen en hoeven niet per definitie aan de hiervoor opgenomen omschrijving te voldoen.

De term gebruiken in de huidige context is dus niet misleidend.

De vraag is waarom en welke discussie er is als het enkel om de gebruikte term Tiny House gaat en het planinitiatief?

Opmerking omwonenden

Op bladzijde 5 wordt gesteld dat het minimale woonoppervlak voor een appartement, voor een goed woonprogramma, 70m² zou zijn. Kan hier onderbouwing voor worden gegeven? Ons zijn geen bronnen bekend, waaruit het minimum van 70m² zou blijken.

Reactie Wilhelminahof BV

Voor een tweepersoonshuishouden met een rolstoel is een minimale woonoppervlakte van ongeveer 70 tot 80 vierkante meter aanbevolen – zie [CBS](#) en/ of [ThuisComfort](#).

Dit biedt voldoende ruimte voor brede gangen, een rolstoeltoegankelijke badkamer en keuken, en voldoende manoeuvreerruimte in de woon- en slaapkamers.

Belangrijke aspecten om rekening mee te houden zijn:

- *Draaicirkel: Een rolstoel heeft een draaicirkel van minimaal 150 cm nodig.*
- *Deurbreedtes: Deuren moeten breed genoeg zijn om een rolstoel door te laten, bij voorkeur minimaal 90 cm breed.*



Wilhelminahof B.V.
Van der Duijnlaan 3
2761 VR Zevenhuizen

E: info@wilhelminahof.com
W: www.wilhelminahof.com

Bank: NL 34 FVLB 0228 1999 56
KvK: 921839484
BTW: 8659.21.702.B01

- **Toegankelijkheid:**
Alle primaire woonruimtes zoals de keuken, badkamer, en slaapkamer moeten gemakkelijk toegankelijk zijn.

Opmerking omwonenden

Op bladzijde 6 wordt verwezen naar het creëren van de parkeerplaats midden jaren 60 van de vorige eeuw. Dat dit destijds gebeurd is, is niet verwonderlijk aangezien in die periode ook de kerk en pastorie zijn gebouwd. De parkeerplaats is dus aangelegd, nagenoeg gelijktijdig met de realisatie van de kerk en de pastorie.

Reactie Wilhelminahof BV

Onduidelijk wat met deze opmerking wordt beoogd.

Dit was bedoeld als uitleg waarom het terrein er uit ziet zoals het er nu uit ziet en het huidige gebruik verklaart. Initieel is het terrein niet ontworpen als parkeerterrein maar het later wel geworden – dit is vanuit het archief op te maken. De overlevering is helaas niet geheel duidelijk op dit vlak omdat het archief daarin incompleet is. Het is dus een aanneme ter onderbouwing waarvan u nu vaststelt dat het altijd een parkeerterrein is geweest.

Opmerking omwonenden

Op bladzijde 7 wordt gesteld dat een gemotoriseerd voertuig een maximale lengte heeft van 4m, dit is onjuist. Volgens de regels, zoals gehanteerd door de RDW, is de maximale lengte van een personenauto 12m.

Reactie Wilhelminahof BV

In lijn met de vorige opmerking, met welk doel stelt/ plaatst u deze vraag/ opmerking? We gaan in dit planinitiatief uit van een normale en dus gemiddelde personenauto. In het verslag onder het betreffende onderdeel wordt ook een verwijzing gemaakt naar de door de gemeente gehanteerde LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte) aangevuld met de opmerking dat het ons onbekend is of deze leidraad rekening houdt met afwijkende auto formaten. We hebben de tekst in het verslag aangevuld met een verduidelijking over welke voertuigen is gesproken en wat er bedoeld is met deze gestelde vraag/ opmerking – zie bijgevoegd verslag.

Opmerking omwonenden

Op bladzijde 8 wordt gesproken over de (glas)reflectie van de nieuwbouw. Deze vraag werd specifiek gesteld door bewoners van Koningin Wilhelminalaan 20 en niet door de bewoners van Koningin Wilhelminalaan 22.



Wilhelminahof B.V.
Van der Duijnlaan 3
2761 VR Zevenhuizen

E: info@wilhelminahof.com
W: www.wilhelminahof.com

Bank: NL 34 FVLB 0228 1999 56
KvK: 921839484
BTW: 8659.21.702.B01

Reactie Wilhelminahof BV

Is incorrect genoteerd en zal worden gecorrigeerd – zie bijgevoegd verslag.

Opmerking omwonenden

Algemeen: Tijdens het overleg op 10 juli zijn door de bewoners nog een aantal suggesties gedaan voor mogelijke richtingen waarin een oplossing gezocht kan worden. Deze suggesties zijn jammergenoeg niet opgenomen in het verslag.

Door de bewoners zijn onder andere de volgende punten aangegeven:

- Omvang van nieuwbouw op locatie van pastorie is te groot.
- Het gebouw moet verder van de erfgronden geplaatst worden.
- Gebouw moet significant kleiner, maximaal 1 leeflaag, dus alleen begane grond.
- Andere optie is het plaatsen van permanente Tiny Houses, met groen, op eigen grond.
- Aantal woon-eenheden moet aanzienlijk omlaag. Dit zal ook de druk op het parkeren, nuts-voorzieningen en gemeentelijke voorzieningen verlichten.
- Er is de wens van de bewoners om groen te realiseren en te behouden in het project.
- Men heeft problemen met aan beide zijden parkeren langs de Wilhelminalaan.

Reactie Wilhelminahof BV

Het is wat vreemd om suggesties te koppelen aan het woordje ‘moet’. Suggesties zijn zaken die je met elkaar bespreekt en vervolgens bekijkt en beargumenteerd waarom iets wel of niet kan/ lukt.

- *Wel degelijk genoteerd in het verslag. De huidige uitwerking van de verkleining is uitgelegd – zie verslag **blz. 3 3^{de} alinea**.*
- *Dit heeft plaatsgevonden en is ook uitgelegd in de getoonde uitwerking – zie verslag **blz. 3 bullet 2 onder het kopje Kort samengevat**:*
- *Dit betreft hier een wens vanuit u/ de omwonenden en is mogelijk wel aangegeven tijdens de participatie bijeenkomst maar niet genoteerd. Het is geen specifiek item geweest tijdens de commissie leefomgeving.*
- *Tiny Houses is wel degelijk opgenomen in het betreffende verslag – zie verslag **blz. 4***
- *Dit betreft hier een wens vanuit u/ de omwonenden. Het aantal wooneenheden is in onze laatste plan versie aangepast naar een lager aantal (nog niet beschikbaar voor verspreiding). De afname betreft 1 of 2 woningen op een eerder totaal van 28 woningen. Ook dit is geen specifiek item geweest tijdens de commissie leefomgeving.*

*De zogenaamde druk op de genoemde voorzieningen is daarmee iets afgenomen. Wij denken overigens dat deze ‘druk op’ er ook niet is/ niet in de mate welke nu gesuggereerd wordt. Zie ook het **verslag blz. 4 vanaf de 7^e alinea**.*



Wilhelminahof B.V.
Van der Duijnlaan 3
2761 VR Zevenhuizen

E: info@wilhelminahof.com
W: www.wilhelminahof.com

Bank: NL 34 FVLB 0228 1999 56
KvK: 921839484
BTW: 8659.21.702.B01

- *Het huidige groen is nu marginaal aanwezig als we puur naar de perceelgrenzen kijken. Juist met de nieuwbouw vergroenen wij dit stuk. Dit gebeurt middels de nieuwbouw verder van de huidige erfgrans te positioneren en dus tuinen te creëren aan de Kon. Wilhelminalaan en deze af te scheiden middels groene hagen. Op dit moment staat hier een houten schutting. Het parkeerterrein wordt grotendeels bestraat met zogenaamde grasbetontegels. Een open tegel structuur waardoor gras kan groeien. De tegels zelf zullen op termijn grotendeels uit het zicht verdwijnen door het gras. Er zal gekeken worden naar een groenplan waar er ook ruimte voor hagen en bomen zal zijn. Het plein krijgt dus een groene uitstraling met het voornemen een koppeling te realiseren tussen dit terrein en de groene oever van de boezem. De huidige situatie is een met grijze betontegels dicht gestraat parkeerterrein. Het groen aan parallel aan de kerk en de Kon. Wilhelminalaan zal ingekort worden om ruimte te creëren voor de verlegging van de stoep en het maken van de parkeervakken. Het groen zal daar dus zeker niet verdwijnen.*

Opmerking omwonenden

Het serieus ingaan op, en onderzoeken van de gegeven suggesties zou blijik geven van een serieuze participatie.

Het lijkt ons wenselijk dat het verslag, op basis van bovenstaande punten wordt aangepast. Wij zien graag jullie reactie tegemoet.

Reactie Wilhelminahof BV

Vooralsnog lijkt het woord participatie een uitleg behoevend. Een dialoog is niet 1 richtingsverkeer waar de 1 dicteert wat de ander moet gaan doen.

Ook al vindt één van de partijen dat zij daarin gesteund wordt door de Commissie leefomgeving.

We nemen de participatie zeker serieus, echter wordt met participatie niet beoogd om consensus of unanieme steun te bewerkstelligen voor besluiten. Het doel van participeren is om elkaar in een vroegtijdig stadium te betrekken bij de besluitvorming en om iedereen daarin een stem te geven. Participatie zoals dat in de Omgevingswet is vormgegeven kan het draagvlak bij mensen zeker vergroten, maar is geen resultaatsverplichting op een voor alle partijen aanvaardbare beslissing.

Wethouder Hottentot heeft dit in wat andere bewoording ook zo benoemd tijdens de Commissie leefomgeving.

Wij luisteren naar de wensen en inbreng van omwonenden en direct belanghebbenden maar zullen daarbij ook altijd de afweging moeten maken of dit past binnen de door ons gestelde kaders op de gebieden van financiële, technische en bouwfysische haalbaarheid. Daarnaast kijken we ook sterk naar de aanwezige behoefte van de



Wilhelminahof B.V.
Van der Duijnlaan 3
2761 VR Zevenhuizen

E: info@wilhelminahof.com
W: www.wilhelminahof.com

Bank: NL 34 FVLB 0228 1999 56
KvK: 921839484
BTW: 8659.21.702.B01

gemeenschap voor woningbouw om zo ook een maatschappelijke bijdrage te leveren aan deze behoefte. Dit alles nog los van het beleid en de regelgeving die onze overheidsorganen ons opleggen om tot planvorming te komen.