



VERSLAGLEGGING VERVOLG PARTICIPATIEAVOND

Datum:	04 november 2024
Tijdstip:	19.30 tot 21.00 uur
Locatie:	Voormalige Pastorie
Reden:	Planinitiatief woningbouw – vervolg na Omgevingstafel d.d. 10 oktober 2024
Organisator:	Wilhelminahof BV
Aanwezig:	BouwN, selectie buurtbewoners
Versie:	V02

OPKOMST

- Totaal 8 inschrijvers
- 1 persoon is alsnog niet aangeschoven
- Totaal 10 personen aanwezig inclusief de organisatie

VERSLAG OPBOUW

Het overleg is een vervolg op de eerder gehouden OmgevingsTafel (hierna OT genoemd) van 10 oktober jongstleden.

Naar aanleiding van deze OT is er door de 'beslisser' aangegeven richting de initiatiefnemer nogmaals met de omwonenden in gesprek te gaan over de onderwerpen privacy en inijk (zie verslag OT 10-10-2024 laatste alinea van onderdeel 'Thema 2: Ruimtelijke kwaliteit).

Op 22 oktober heeft de initiatiefnemer de direct omwonenden benaderd voor een vervolgggesprek over de genoemde onderwerpen. De vertegenwoordiger van de omwonenden heeft vervolgens de afspraak bevestigd en de lijst met aanwezigen aangeleverd.

Dit betreffen bewoners aan de Vierambachtenkade Noordzijde, Karel Doormanstraat en de Koningin Wilhelminalaan die direct zicht hebben op de locatie.

MEDEDELINGEN:

Het verslag van de OT is door de gemeente in concept aangeleverd op 4 november en inhoudelijke reacties kunnen worden aangeleverd tot 11 november aanstaande.

Een afsluitende OT staat voorsnog in concept voor 21 november om 10.30 uur gepland op het gemeentehuis van Nissewaard gepland.

De te bespreken onderwerpen voor deze avond zijn privacy en inijk waarbij door de initiatiefnemer met name de focus is gelegd op de bewoners aan de Vierambachtenkade Noordzijde en de Karel Doormanstraat.

De getoonde beelden (zie bijlage A) van de nieuwbouw en kerk zijn zogenoemde massamodellen. De modellen hebben dus een mate van grofheid op onderdelen omdat een detailuitwerking nog moet plaatsvinden of niet van toepassing zal zijn op deze modellen i.v.m. het verdere gebruik van deze modellen. De uitwerking op detailniveau zoals



bijvoorbeeld raamindelingen vindt plaats binnen ander tekenwerk. Het is ook daarom dat er in de presentatie (zie bijlage) concept is opgenomen welke directe betrekking heeft op het uitwerkingsniveau van de getoonde modellen.

De getoonde modellen in massa, positie, schaal etc. alsook de omliggende bebouwingen zijn wel in aansluiting met de ontwerpen van de architecten alsook de omliggende bebouwingen in werkelijkheid aanwezig zijn.

VOORGELEGDE AANVULLINGEN/ WIJZIGINGEN ONTWERPPLAN:

A. LIFT POSITIE NIEUWBOUW

De liftinstallatie in de nieuwbouw is van een centrale positie in de corridor tussen de appartementen verplaatst naar de achterzijde van de corridor (zie bijlage voor de exacte positie wijziging). De lift gaat hierdoor fungeren als een zicht belemmerende barrière waarmee direct zicht vanuit de eerste verdieping van de corridor op de achterliggende tuinen en huizen wordt weggenomen/ onmogelijk gemaakt. Naast de lift wordt ter diepte van de liftschacht en ter breedte tussen de liftschacht en de woning scheidende wand een vide aangebracht. Deze vide heeft twee uitgangspunten:

- a. Niet de mogelijkheid om direct achter het glas te staan en daarmee alsnog vanuit deze positie direct zicht op de tuinen en/of woningen te hebben;
- b. Daglicht te kunnen brengen via de vide naar de onderliggende corridor op begane grondniveau.

Het glas in de gevel ter plaatse van de corridor aan deze zijde zal worden uitgevoerd in een niet doorkijkbare maar wel licht doorlatende variant. De exacte uitvoering volgt nog.

B. LUIKEN 1^E VERD. NIEUWBOUW K. DOORMANSTR/ VIERAMBACHTENKADE ZIJDE

De ramen in de nieuwbouw op de eerste verdieping gesitueerd richting de Vierambachtenkader Noorzijde/ Karel Doormanstraat worden voorzien van afsluitbare luiken in de materialisatie gelijk aan de gevel (zie bijlage voor de exacte positie en voorbeeld invulling).

De luiken zijn dus beweegbaar (open en dicht posities zijn te regelen vanuit de bewoner) en niet volledig gesloten/ licht doorlatend. Er zit ruimte tussen de verticale delen maar deze is klein en onvoldoende om op geringe afstand direct zicht te hebben op de achterliggende tuinen en/of woningen. Uiteraard is het mogelijk erdoorheen te kijken maar dan moet er bijna direct tegen het luik worden aangestaan en door een spleet tussen de delen worden gekeken.

De luiken hebben twee uitgangspunten:

- a. Directe inblik te beperken op of vanuit de achterliggende tuinen en/of woningen;
- b. Het betreft hier de zuidgevel van de nieuwbouw. De luiken dienen ook als zonnescherm.

C. VLEUGELS 1^E VERD. NIEUWBOUW K. DOORMANSTR/ VIERAMBACHTENBOEZEM ZIJDE

De woonkamer ramen van de nieuwbouw op de eerste verdieping gesitueerd richting de Vierambachtenkade Noorzijde/ Karel Doormanstraat worden voorzien van een zogenaamde 'vleugel'. De 'vleugel' betreft een schegvormig uitsteeksel. Een erker

zwevend boven de begane grond laag waarbij het originele woonkamer raam verplaatst wordt naar de voorzijde van de erker (zie bijlage voor de exacte positie en concept uitvoering). Daarmee wordt direct zicht vanuit de woonkamers van de betreffende appartementen op de tuinen en/of woningen gelegen aan de Vierambachtenkade Noordzijde/ Karel Doormanstraat volledig weggenomen. De kijkhoek wordt verplaatst naar de Koningin Wilhelminalaan en de Vierambachtenkade. De erkers zijn verdieping hoog en verkrijgen ook een raam van vloer tot plafond. De erker wordt onderdeel van de gevel en wordt dan ook omkleed met de geveldelen zoals toe te passen op de gehele nieuwbouw.

Vraag/ opmerking:

We missen de kerk als onderdeel van de inzicht en privacy. Welke maatregelen worden hier getroffen om deze weg te nemen?

Reactie:

Eerste lijn – Uiteraard is de kerk ook aan de orde als het gaat om inzicht en privacy echter is voor dit overleg de focus gelegd op de nieuwbouw.

Vraag/ opmerking:

Komen er ook luiken bij de ramen aan de Koningin Wilhelminalaan zijde?

Reactie:

Eerste lijn – Nee, wij beschouwen dit als een normale situatie in een straat waar woningen tegenover elkaar zijn gesitueerd.

Vraag/ opmerking:

Wordt de getoonde schutting op de beelden ook aangelegd?

Reactie:

Eerste lijn – Dat zal plaatsvinden in overleg met degene waarmee de erfgrans wordt gedeeld. Er is een schutting aanwezig maar deze kan vervangen worden maar dat zal dan in overleg moeten plaatsvinden. Het heeft niet de voorkeur een natuurlijk groeiende erfafscheiding te plaatsen i.v.m. het onderhoud.

Vraag/ opmerking:

Wordt de getoonde schutting op de beelden ook aangelegd door de initiatiefnemer?

Reactie:

Eerste lijn – Dat zal plaatsvinden in overleg met degene waarmee de erfgrans wordt gedeeld.

Vraag/ opmerking:

Hoe hoog wordt een dergelijke schutting?



Reactie:

Eerste lijn – De maximaal toegestane hoogte van een schutting is 1,80 meter. Er kunnen met wederzijds goedkeuren onderling afspraken gemaakt worden de hoogte alsnog iets verder op te rekken.

Vraag/opmerking:

Op welke hoogte ligt het toekomstige vloerpeil begane grond t.o.v. het maaiveld?

Reactie:

Eerste lijn – Deze zal vergelijkbaar zijn met het huidige vloerpeil begane grond van de pastorie.

Tweede lijn – Peilmaten zijn uiteraard nog niet vastgesteld omdat deze moeten worden afgestemd op o.a. aanleg diepte riolering en overige NUTS-invoeren. De eerdere reactie blijft dus gestand en dat is dus vergelijkbaar met het huidige vloerpeil van de pastorie.

Vraag/opmerking:

Wordt er grond aangevuld op de locatie waardoor de huidige grondslag hoger wordt dan nu? Huidige situatie is dat vanuit de tuinen aan de Karel Doormanstraat en Vierambachtenkade niet over de schutting kan worden gekeken en andersom wel.

Reactie:

Eerste lijn – Dat is nog nader uit te zoeken. Dit zal bepaald worden door de mogelijke hoogteverschillen tussen de aangrenzende percelen en of het daarmee noodzakelijk is om aan te vullen dan wel af te graven.

Vraag/opmerking:

Wat is de afstand tussen de schutting Karel Doormanstraat 5 en de nieuwbouw?

Reactie:

Eerste lijn – Deze maat is niet per direct beschikbaar maar met de toezegging deze inzichtelijk te maken en per mail toe te zenden.

Tweede lijn – De maten zijn verstrekt via de mail op 5 november jongstleden. Bijgesloten bij dit verslag de toegezonden informatie.

Vraag/opmerking:

Wat is de afstand tussen de schutting Karel Doormanstraat 5 en de nieuwbouw?

Reactie:

Eerste lijn – Deze maat is niet per direct beschikbaar maar met de toezegging deze inzichtelijk te maken en per mail toe te zenden.

Vraag/opmerking:

Kan je vanaf het balkon gesitueerd aan de Vierambachtenkade Noordzijde direct op het perceel van Vierambachtenkade Noordzijde 1 kijken? En is het dan niet een voorstel de gevel verder door te trekken?

Reactie:

Eerste lijn – Als iemand bewust wil 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 of de Koningin Wilhelminalaan. De huidige situatie is vergelijkbaar als het gaat om bewust willen kijken maar door de oriëntatie van de woning wordt het blikveld de naastgelegen tuinen onbewust ingezogen.

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:

De ramen in de nieuwbouw aan de Koningin Wilhelminalaan zijn grotendeels gericht op de overzijde van de straat. Dit heeft een grote impact op de privacy. De buurt is niet op deze wijze ingericht, huizen tegenover elkaar.

Reactie:

Eerste lijn – Deze constatering over de wijk opbouw wordt gedeeld echter is de afstand tussen de woningen en huidige pastorie en die van de beoogde nieuwbouw vergelijkbaar. Ook de pastorie heeft een raam welke uitkijkt richting de overzijde.

Waar kunnen we elkaar mogelijk vinden?

Vraag/opmerking:

Er is nog geen reactie ontvangen op de vraag over glasreflectie.

Reactie:

Eerste lijn – Deze vraag kunnen we pas beantwoorden als het ontwerp een status heeft bereikt dat met enige zekerheid kan worden gesteld dat de vorm en opzet niet heel veel meer zal wijzigen. Op dit moment zitten wij nog in de ontwerpfase waarbij zaken nog steeds aan verandering onderhevig kunnen zijn.

Vraag/opmerking:

Kan er worden aangegeven of de ramen in het appartement V03 zijn komen te vervallen?

Reactie:

Eerste lijn – De gebruikte en getoonde plattegrond is van een eerdere versie. In het huidige ontwerp zijn deze komen waarschijnlijk komen te vervallen maar we zullen dit opzoeken en alsnog bevestigen.

Tweede lijn – Ja, de bedoelde ramen zijn in het actuele ontwerp komen te vervallen.

Vraag/opmerking:

Hoe is de opbouw van de erker? Waar zitten de ramen?

Reactie:

Eerste lijn – De erker krijgt 1 raam. Deze zit op het smalste deel van de erker en kijkt of over de Koningin Wilhelminalaan of over de Vierambachtenkade Noordzijde uit. Het raam is van vloer tot plafond. De langste wand van de erker is dicht en is dus onderdeel van de buitenschil en wordt afgewerkt als de overige gevel met houten delen.

Vraag/opmerking:

Glazen balkon afrasteringen worden veelal volgehangen met allerlei zaken zoals bloembakjes, bamboe schermpjes, plasticfolies, etc. Dit geeft een armoedige en rommelige aanblik. De reden is dat zij dit plaatsen betreft het beperken van inkijk. Kan hier niet voor een andere invulling worden gekozen met een dichte structuur?

Reactie:

Eerste lijn – We nemen dit mee naar de architect.

Vraag/opmerking:

Wat zijn de afmetingen van de ramen op de begane grond en is het daarmee mogelijk om direct over de aangrenzende schutting heen te kijken?

Reactie:

Eerste lijn – Het getoonde model is een massastudie met gering detailniveau. De ramen dienen nog te worden voorzien van een indeling waarmee het huidige effect van een groot raam zal afnemen. De daadwerkelijke afmetingen in relatie tot het wel of niet over de schutting kunnen kijken heeft geen causaal verband.

Vanuit een normaal persoon geredeneerd is ooghoogte op 1,75m t.o.v. het vlak waar hij/ zij op staat. In ons geval is dat de begane grond vloer die op vergelijkbare hoogte komt te liggen als de huidige pastorie. Op dit moment is het ook niet mogelijk om over de schutting heen te kijken. Als de afstand tot de schutting wordt verkleind maar het peil en ooghoogte niet dan zal er op dat punt ook niet over de schutting kunnen worden gekeken.

Vraag/opmerking:

De (in pandige) balkons gaan als klankkasten fungeren als mensen in de zomer buiten gaan zitten en daarmee geluidsoverlast voor de overige buurtbewoners. Geluid van boven is luider dan geluid van opzij alsook de extra versterking die een balkon meegeeft aan geluid. De huidige bewoners van de kerk veroorzaakte geluidsoverlast door op maaienveld voor de kerk te gaan zitten.

Reactie:

Eerste lijn – 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:

Is het mogelijk om bij het ontwerp van de kerk te kijken of aan de zijde van Koningin Wilhelminalaan i.p.v. uitkragende balkons zogenaamde franse balkons kunnen worden toegepast. E.e.a. in relatie tot de eerdere opmerking over geluidsoverlast.

Reactie:

Eerste lijn – We nemen dit mee naar de architect. Een appartement heeft echter een buitenruimte nodig dus we zullen zoeken naar een creatieve oplossing.

Tweede lijn – M.b.t. privacy en inkijk is ook nog te melden dat door het aanpassen van de woningindeling in de kerk zelf de hoeveelheid potentiële toepasbare uitkragende balkons aan de Koningin Wilhelminalaan zijde van 10 stuks is afgenomen naar 6 tot maximaal 8 stuks.

Vraag/opmerking:

Er staat veelal een zuidwestenwind over dit gebied. Het toepassen van luiken en franse balkons kan leiden tot overlast als het gaat om klapperen of anderszins.

Reactie:

Eerste lijn – Uiteraard kunnen zaken losraken en/ of kapot gaan bij extreem weer of bij achterstallig onderhoud maar voorsnog gaan wij er vanuit dat de genoemde zaken vakkundig worden bevestigd waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de weersinvloeden op deze elementen.

Vraag/opmerking:

Waarom geen verdieping van de nieuwbouw afhalen? Dit scheelt inkijk en privacy issues, te maken bouwkosten, etc.

Het is nog steeds te groot. De geboden privacy oplossingen zijn niet van toepassing op de Koningin Wilhelminalaan. In het participatie traject is de buurt overgeslagen tijdens het ontwerptraject.

Reactie:

Eerste lijn – Wij verschillen hier duidelijk van mening en dit gaat niet tijdens dit overleg worden opgelost/ ingevuld. Het relaas van gemaakte stappen om tot dit ontwerp/ plan te komen worden nogmaals toegelicht.

Vraag/opmerking:

Deze bespreking had een bredere uitnodiging moeten hebben daar privacy en inkijk meerdere partijen treft zoals de mensen tegenover de kerk.

Reactie:

Eerste lijn – Mogelijk maar wij hebben ons met name gericht op de nieuwbouw omgeving omdat het merendeel van de aanwezigen bij de OT deze omwonenden alsook de daarbij gemaakte opmerkingen de inrichting van de pastorie locatie betrof.

Vraag/opmerking:

Wordt er voor de invulling van de kerk ook nog geheid?

Reactie:

Eerste lijn – Ja, er zal in de kerk worden geheid.

Vraag/opmerking:

Wordt er voor de invulling van de nieuwbouw ook nog geheid?

Reactie:

Eerste lijn – Ja, dit zal een trilling arm systeem zijn. Denk aan bijvoorbeeld boorpalen.

Vraag/opmerking:

Worden dan de bestaande palen verwijderd?

Reactie:

Eerste lijn – Nee, het betreft hier houten palen met mogelijk een betonnen oplanger. De laatstgenoemde zal verwijderd worden en vervolgens zal de houten paal opzij worden gedrukt zodat deze breekt op een bepaalde afstand in de grond. Dit deel blijft achter. We proberen te voorkomen dat er geroerde grond ontstaat en daarmee de draagkracht afneemt.

Vraag/opmerking:

Worden er opnames gemaakt van de woningen? En wie maakt deze? De ervaring met de huidige herinrichting openbaar gebied en de daarbij ingezette monitoring van de woningen is weinig positief.

Reactie:

Eerste lijn – Ja, deze zullen vooraf aan de werkzaamheden plaats vinden. Dit zal door een professionele partij worden uitgevoerd.

Tweede lijn – Dit zal plaats vinden door een gecertificeerd onafhankelijk bouwkundig adviesbureau.

Vraag/opmerking:

Hoe zien jullie de bouwplaats inrichting en de realisatie van de objecten in tijd en uitvoering?

Reactie:

Eerste lijn – Er is op dit moment nog geen invulling aan deze vraag gegeven. Er loopt een ontwerptraject welke eerst moet worden afgerond.

Vraag/opmerking:

Kan BouwN een dergelijk plan wel realiseren? Is er voldoende knowhow en achtergrond?

Reactie:

Eerste lijn – Er is meer dan voldoende ervaring met dergelijke projecten.



Vraag/opmerking:

Gaat de architect nog voor 21 november kijken naar de opmerkingen welke gemaakt zijn tijdens dit overleg?

Reactie:

Eerste lijn – Wij gaan hun informeren en de vraag stellen.

AFSLUITING


De participatieavond wordt om ongeveer 21.00 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

PRIVACY & INKIJK




CONCEPT

LIFT POSITIE OUD

Bijlage A



PRIVACY & INKIJK



CONCEPT

LIFT POSITIE NIEUW

Bijlage A





CONCEPT

LUIKEN

PRIVACY & INKIJK



Bijlage A

CONCEPT

LUIKEN

PRIVACY & INKIJK





PRIVACY & INKIJK



CONCEPT

VLEUGELS



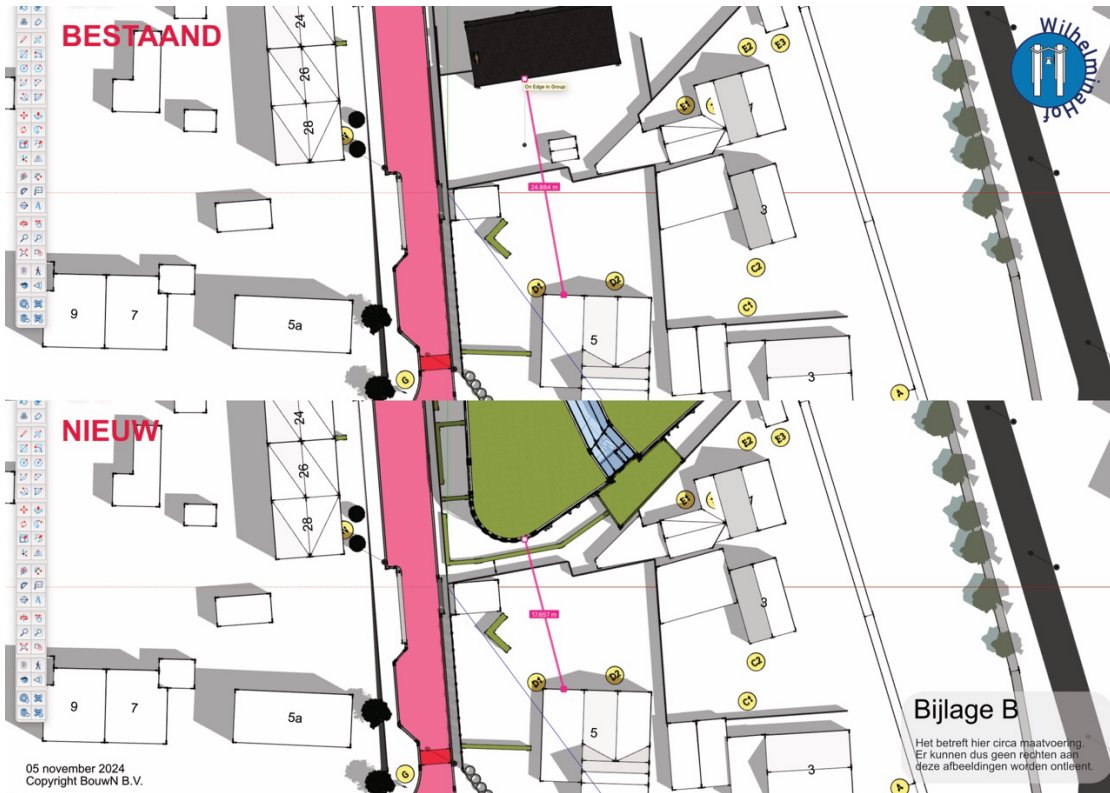
CONCEPT

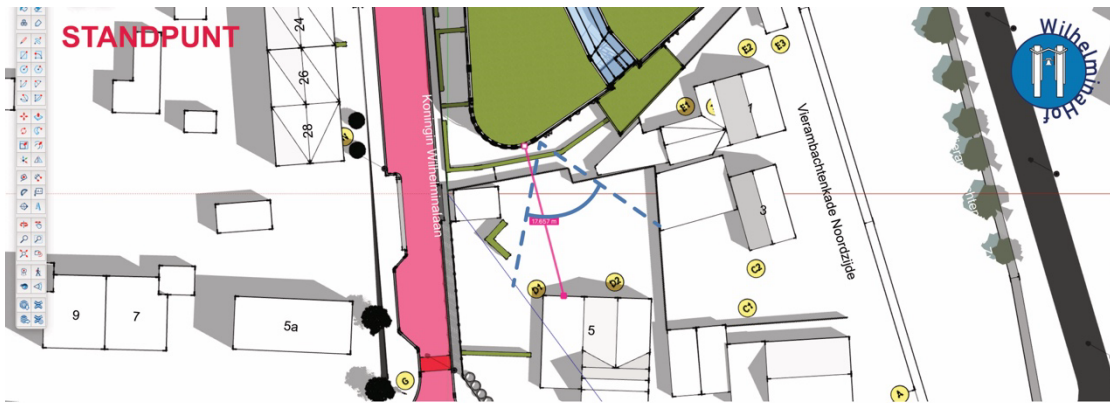
VLEUGELS

PRIVACY & INKIJK



Bijlage B – Afstanden K. Doormanstraat 5 tot nieuwbouw





Vanuit nieuwbouw

Vanuit bestaande pastorie



Bijlage B

Het betreft hier circa kijkhoek en -hoogte. Er kunnen dus geen rechten aan deze afbeeldingen worden

05 november 2024
Copyright BouwN B.V.