

VERSLAGLEGGING VERVOLG PARTICIPATIEAVOND

Datum:	10 juli 2024
Tijdstip:	19.30 tot 20.45 uur
Locatie:	Voormalige Pastorie
Reden:	Planinitiatief woningbouw – vervolg na Raadsoverleg Leefomgeving d.d. 12 juni 2024
Organisator:	Wilhelminahof BV
Aanwezig:	BouwN, selectie buurtbewoners

OPKOMST

- Totaal 11 inschrijvers
- 1 persoon is verlaat aangeschoven
- Totaal 100% opkomst
- Totaal 12 personen aanwezig exclusief de organisatie

VERSLAG OPBOUW

Het overleg is een vervolg op de eerder gehouden informatieavond van 6 juni jongstleden. Naar aanleiding van de het Raadsoverleg Leefomgeving gehouden op 12 juni 2024 is er op basis van de toen aanwezige inspreker een vervolg overleg voorgesteld tussen de initiatiefnemer en de direct omwonenden.

De inspreker heeft dan ook de aanwezige buurtbewoners benaderd. Het betreft hier dan ook een selecte groep waar de initiatiefnemer geen aandeel in heeft gehad.

Op basis van de eerder gehouden informatieavond alsook de tussentijdse overleggen met de gemeentelijke instanties als stedenbouw en welstand is het ontwerp van met name de nieuwbouw op de pastorie locatie aangepast.

Er is niet vooraf met elkaar gesproken over de mogelijke verwachtingen van deze vervolg avond. De initiatiefnemer is het overleg ingegaan met de veronderstelling te gaan ophalen wat er vanuit de inspreker aan onvolkomenheden in de gedeelde documenten zijn geconstateerd, bij het rondsturen van het 1^e verslag is hier om gevraagd. De niet gecommuniceerde zaken tijdens het eerste overleg en welke vragen onbeantwoorde danwel niet genoteerd zijn.

De buurtbewoners zijn het overleg ingegaan met de verwachting een aangepast plan te mogen gaan inzien.

Deze mismatch in verwachtingen is wel grotendeels behandeld tijdens het overleg maar heeft niet geleid tot tevredenheid van beide deelnemers aan dit overleg.

OPBOUW VAN DE BIJEENKOMST

De omwonenden geven aan dat het gemaakte verslag incompleet is. De avond heeft in hun optiek uit drie momenten bestaan, namelijk:

- Ontvangst
- Presentatie
- Panelen discussie



Bij de ontvangst is er ook al gelegenheid geweest om de panelen en de architecten te spreken en dit moment is niet of te weinig belicht in het verslag.

Het betreft hier zaken als:

- Uitzicht bewoners Wilhelminalaan
- Grote van de nieuwbouw
 - Volume/ omvang
 - Toename aantal huishoudens
 - Parkeerdruk
- Erfafscheidingen

De initiatiefnemer geeft aan dat het verslag is opgesteld met de intentie het een compleet verslag van de gehouden avond te laten zijn.

De initiatiefnemer geeft aan dat er in het betreffende verslag de oproep is gedaan om bij het ontbreken van gestelde vragen in het verslag deze te laten toekomen om alsnog te verwerken.

Ook speelt er de onduidelijkheid over hoe de procedure van een dergelijke informatieavond werkt als het gaat om de status, reageren en vervolg. Deze onduidelijkheid geldt voor alle partijen.

Er volgt een korte discussie over de planopzet en waarom keuzes gemaakt zijn zoals ze nu zijn. Inhoudelijk vinden de partijen elkaar niet in elkaars standpunten en aannames.

Hieronder volgt een staccato opzet van de op deze avond gestelde vragen.

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).

Ook voor dit verslag geldt, mocht er onverhoopt een vraag niet zijn genoteerd dan vernemen wij dit graag en zal deze alsnog aan dit verslag worden toegevoegd.

BIJLAGEN

De getoonde tekeningen deze avond zijn geen onderdeel van dit verslag.

Het betrof hier ontwerptekeningen die nog naar een definitievere status moeten worden uitgewerkt. Deze tekeningen zijn enkel getoond om visueel te ondersteunen welke aanpassingen er inmiddels voorstaan op basis van de geleverde input en feedback van de diverse partijen.

Hierbij is met name de focus gelegd op het verkleinen en “transpanter” maken van de nieuwbouw (volume/ omvang).

Kort samengevat:

1. Nieuwbouw is ca. 70 cm in zijn totale omvang ingedikt (buitenwand over het gehele gebouw is naar binnen geplaatst). Daarmee is de maximale ruimte opgezocht waarbinnen het nog mogelijk is een bruikbaar appartement te realiseren;

2. De nieuwbouw is door de voorgaande aanpassing verder van de gedeelde erfgrens komen te staan met de bewoners aan de Karel Doormanstraat/ Vierambachtenkade NZ. Dit is ca. 50 cm meer dan bij het voorgaande ontwerp;
3. Daarnaast is de nieuwbouw ook dieper op het perceel komen te liggen t.o.v. de Kon. Wilhelminalaan en is de afstand tussen de bewoners aan de Kon. Wilhelminalaan en de nieuwbouw vergroot;
4. Bij de nieuwbouw is de centrale entree aan de voor, achter en bovenzijde transparant gemaakt waarbij de voorzijde (de werkelijke entree) terug liggend is t.o.v. de aansluitende buitenmuren van de appartementen;
5. Laten doorlopen van het pad (klinkerbestrating) tussen het kerkgebouw en de nieuwbouw waarbij dit continueert in de entreehal van de nieuwbouw. Daarmee de beleving versterkend dat binnen toch ook nog een beetje buiten is;
6. De vorm van de fietsenstalling bij het kerkgebouw heeft afgeronde vormen gekregen en grijpt om het bestaande gebouw heen;

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.

Google Earth foto van het huidige voorterrein tussen het kerkgebouw en de pastorie. – toegevoegd om duidelijkheid te geven over de huidige hoeveelheid parkeerplaatsen.

GESTELDE VRAGEN/ OPMERKINGEN

Vraag/ opmerking:

Hoe ver gaat de nieuwbouw over de bestaande erfgrens?

Reactie:

Eerste lijn – Nee, de erfgrens op het perceel wordt niet overschreden.

Tweede lijn – Het betreft hier de kadastrale grens tussen het perceel waarop de kerk is gesitueerd en het perceel waarop de pastorie is gesitueerd. Dit was een spraakverwarring waarbij de bewoners reclameren dat de nieuwbouw door deze bestaande kadastrale grens wordt geplaatst. Tijdens het gesprek met de architecten werd dit geduid als een kleine overschrijding.

De waargenomen overschrijding is correct. De nieuwbouw gaat over deze kadastrale grens.

Vraag/ opmerking:

Op de eerder getoonde situatietekening is de voordeur/ tuin ingang van Wilhelminalaan 22 verkeerd gepositioneerd (spiegelbeeld). Welke impact heeft de werkelijke situatie op het uitzicht?

Reactie:

Eerste lijn – Fijn dat er gewezen wordt op deze fout in de situatietekening en deze zal gecorrigeerd worden. Uiteraard zal de nieuwbouw een ander uitzicht geven als het huidige beeld van de pastorie.



Tweede lijn – Er zijn standpunt visualisaties in de maak zodat er beter kan worden beoordeeld hoe de uitzichten vanuit de diverse bestaande woningen en tuinen veranderen.

Vraag/ opmerking:

Waarom geen ander product zoals bijvoorbeeld tiny houses op de locatie van de pastorie?

Reactie:

Eerste lijn – Hier is onderzoek naar gedaan maar vooralsnog is de huidige opzet de enige vorm waarmee de totale kosten voor een dergelijke ontwikkeling zijn te bekostigen. De nieuwbouw is o.a. een kostendrager voor de transformatie van de kerk naar appartementen.

Vraag/ opmerking:

Er zijn tiny houses opgenomen in het kerkgebouw. Waarom worden deze niet verplaatst naar de pastorie locatie?

Reactie:

Eerste lijn – De appartementen onder de 50m² worden vanuit regelgeving benoemd tot tiny house. Dit is dan ook de reden waarom ze in het kerkgebouw ook deze titel hebben meegekregen. Een solitair staand tiny house is een niet vergelijkbaar product. In lijn met de voorgaande vraag en reactie is deze optie onderzocht maar geeft niet de financiële dekking voor o.a. de transformatie van het kerkgebouw naar appartementen.

Vraag/ opmerking:

Is het realiseren van tiny houses ook geen voordeel als het gaat om NUTS-voorzieningen en parkeren?

Reactie:

Eerste lijn – Ja, op parkeren is er het ‘voordeel’ dat er een andere norm wordt gehanteerd. Deze is namelijk ook ingezet voor de kleine appartementen in het kerkgebouw. Maar als we meer van deze woningen maken wordt dit voordeel snel tenietgedaan.

Tweede lijn – De NUTS-voorzieningen blijven in alle gevallen een uitdaging.

Vraag/ opmerking:

Wat is het ‘voordeel’ voor de bewoners die tegen de erfgrans wonen bij de uitvoering van het aangepaste ontwerp?

Reactie:

Eerste lijn – Dit wordt meegenomen in de uitleg over het aan te passen ontwerp – zie pagina 1 en 2 van dit verslag ‘kort samengevat.’

Vraag/ opmerking:

De entree van de nieuwbouw wordt grotendeels uit glas opgetrokken. Is dit transparant of melk glas?



Reactie:

Eerste lijn -Het glas zal transparant zijn zodat er visueel 2 losse gebouwdelen ontstaan waarin de appartementen zijn gehuisvest.

Tweede lijn – in overleg met de architecten is bekeken of de glasgevel aan de bewoners zijde diffuus kan zijn middels een print of melkglas. Dit zal mee worden genomen in de verdere uitwerking van het plan. Doel hiervan is het beperken van mogelijke inkijk.

Vraag/ opmerking:

Wat is het minimale oppervlak wat benodigd is voor een goed woonprogramma en dus bruikbaar appartement?

Reactie:

Eerste lijn – ca. 70 m2.

Vraag/ opmerking:

Waarom kunnen er in de kerk dan kleinere appartementen worden aangeboden?

Reactie:

Eerste lijn – Deze woningen zijn bestemd voor 1 persoons huishoudens waar dat voor de nieuwbouw start bij minimaal 2 persoonshuishoudens. Het benodigde woonprogramma is dan ook afgestemd op deze aantallen en dat bepaalt het benodigde vloeroppervlak.

Vraag/ opmerking:

Hoe groot zijn de appartementen in de nieuwbouw in het nieuwe ontwerp?

Reactie:

Eerste lijn – De appartementen zijn ongeveer 4 m2 kleiner geworden t.o.v. het eerdere ontwerp.

Vraag/ opmerking:

De parkeerplaatsen parallel aan het kerkgebouw zijn niet mogelijk omdat dit gemeentegrond betreft, hoe wordt dit gezien?

Reactie:

Eerste lijn – Met de gemeente is hier overleg over geweest en het voorstel is om de erfgrans van het huidige perceel te verleggen waardoor er ruimte ontstaat de stoep te verplaatsen en zo ruimte te creëren om de beoogde parkeerplekken te realiseren.

Vraag/ opmerking:

Waarom zijn zaken al besproken met de gemeente?

Reactie:

Eerste lijn – Dit komt voort uit het feit dat het een bestaande situatie betreft waarvan eerst moet worden vastgesteld of ideeën wel of niet tot een gedragen planinitiatief kunnen komen. De gemeente gaat over de Ruimtelijke Ordening. Daar vallen o.a. stedenbouw, verkeer,

parkeren, etc. onder. Deze diensten hebben randvoorwaarden waaraan een initiatief aan dient te voldoen. Niet elke randvoorwaarde is zwart-wit uit te leggen dus wordt er een schetsontwerp voorgelegd met daarin de interpretatie van deze randvoorwaarden vanuit de initiatiefnemer.

Op basis van dit schetsontwerp wordt gezocht naar oplossingen als zaken niet of nog onvoldoende voldoen aan de gestelde randvoorwaarden.

Daarmee voorkomend dat er onrealistische plannen tot stand komen.

Vraag/ opmerking:

In de huidige situatie zijn er 27 parkeerplekken aanwezig. In het initiatief is dit aantal met 5 stuks afgenomen. Vanuit de Raadsvergadering van de leefomgeving is vastgesteld dat er voor dit initiatief 31 parkeerplaatsen benodigd zijn. Waar zijn de eerdergenoemde 5 parkeerplaatsen gebleven?

Reactie:

Eerste lijn – Het aantal parkeerplekken vanuit de huidige situatie zijn waarschijnlijk ontstaan ergens rondom de realisatie van het kerkgebouw en de pastorie. Vanuit het archief is op te halen dat het voorterrein niet als parkeerterrein in ontworpen. Indien dit toch toen al tot parkeerterrein is gemaakt dan heeft dit midden jaren 60 van de vorige eeuw plaats gevonden en waren er andere randvoorwaarden van toepassing dan heden ten dage.

Daarnaast betreft het een privaat terrein waar mogelijk in het verleden in het geheel geen regels voor van toepassing waren.

De huidige parkeervakken zijn breder dan de LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte) van de gemeente Nissewaard opgeeft. Er kunnen dus 2 parkeervakken komen te vervallen waarmee het eerder benoemde pad tussen het kerkgebouw en de nieuwbouw zonder obstakels kan worden gerealiseerd.

Tweede lijn – De huidige situatie heeft (na fysiek tellen) een aantal van 19 parkeervakken. Het overgebleven vlak geeft nog eens ruimte voor 3 auto's (zie bijlage) om te parkeren. Hiervoor zijn geen gemarkeerde parkeervakken aangelegd. Dit is in de huidige situatie dan ook het maximaal aantal te parkeren auto's waarbij elke geparkeerde auto ook de mogelijkheid heeft om solitair het terrein te betreden en te verlaten zonder opgesloten te worden door een ander voertuig. Er zijn derhalve niet minder parkeerplaatsen in het plan.

Vraag/ opmerking:

In welke mate is er rekening gehouden met steeds groter en breder wordende auto's?

Reactie:

Eerste lijn – Er wordt ontworpen vanuit de LIOR. Of deze leidraad specifiek rekening houdt met incidenteel afwijkende auto formaten is de initiatiefnemer onbekend dan enkel dat auto's binnen een richtlijn van de Rijksdienst van wegverkeer vallen en dus aan gemaximaliseerde maten zijn gebonden als het gaat om de breedte van voertuigen.

Tweede lijn - Gemotoriseerde voertuigen in Nederland kunnen de volgende maximale afmetingen hebben:

- *Lengte – 4 meter*
- *Breedte – 2,55 meter (gekoelde wagens 2,60 meter)*
- *Hoogte – 4 meter*

Vraag/ opmerking:

Op de tekening zijn geen 31 parkeerplaatsen waarneembaar terwijl dit wel een eis is. Hoe kan dit?

Reactie:

Eerste lijn – De parkeernorm voor deze locatie is vastgesteld op 1,1 per wooneenheid (gemeente Nissewaard). Deze is op te splitsen in 0,8 eenheid direct gekoppeld aan het appartement en 0,3 bezoekers parkeren. In totaal worden er in het voorliggende planinitiatief 18 + 10 appartementen toegevoegd wat met deze norm resulteert in 31 parkeerplaatsen benodigd. 22 worden er op eigen terrein gerealiseerd., 7 in het openbaar gebied en 3 parkeerplekken worden mogelijk op een andere plek toegevoegd. Denk bij de laatste aan bijvoorbeeld de Boekenberg parkeergarage.

Vraag:

De parkeerdruk in de omliggende wijk is hoog mede door het parkeren bezitters van auto's uit omringende wijken. De parkeerdruk neemt enkel toe als er vanuit dit planinitiatief parkeren in de wijk wordt toegestaan. Is het mogelijk om dan voor dit plan naar alternatieve oplossingen te kijken zodat er ook bijvoorbeeld meer vergroening kan ontstaan op de locatie?

Reactie:

Eerste lijn – De Boekeberg parkeergarage is een alternatief en is ook besproken met de gemeente Nissewaard en is niet afgewezen. Directe kanttekening hierbij is dat er wel ruimte in deze parkeergarage beschikbaar moet zijn als deze optie concreet kan worden gemaakt. Vooralsnog is hier nog geen definitieve invulling aan gegeven.

Vraag:

Is het niet mogelijk om de verkoopvoorwaarden op te nemen dat kopers enkel 1 auto mogen hebben op deze locatie?

Reactie:

Eerste lijn – Het is mogelijk om dit in de verkoopvoorwaarden op te nemen.

Vraag:

Hoeveel parkeervergunningen zijn er totaal verstrekt voor de wijk?

Reactie:

Eerste lijn – Hier is geen inzicht in.

Vraag/ opmerking:
Wanneer spreken jullie weer met de gemeenteraad?

Reactie:
Er is nog geen vervolg gepland. Dit zal op zeker pas rondom september/ oktober dit jaar zijn.

Vraag/ opmerking:
Kan de entree van de nieuwbouw niet vervallen waardoor de twee bouwdelen tegen elkaar komen en het volume afneemt?

Reactie:
Eerste lijn – De entree ontsluit de appartementen en maakt het plaatsen van een lift mogelijk. Daarmee wordt het mogelijk om nultreden woningen te realiseren voor de oudere gemeenschap van Nissewaard.

Vraag/ opmerking:
Worden de bomen verwijderd die nu tussen de boezem en het huidige parkeerterrein staan?

Reactie:
Eerste lijn – Neen. De bomen staan buiten de kadastrale grenzen van de percelen en zijn dus niet van de initiatiefnemer.

Vraag/ opmerking:
De Boekenberg geeft met name in de winter veel licht reflectie en dus overlast. De bomen zorgen voor een natuurlijke barrière?

Vraag/ opmerking:
Wat zal de toekomstige licht reflectie worden van de nieuwbouw op de omliggende woningen en specifiek Kon. Wilhelminalaan 22?

Reactie:
Eerste lijn – We nemen dit mee en komen hierop terug.

Vraag/ opmerking:
Het is een mooi gebouw maar niet op deze plek.

Vraag/ opmerking:
Is er rekening gehouden met een nooduitgang voor de woningen aan de Karel Doormanstraat/ Vierambachtenkade NZ?

Reactie:
Eerste lijn – We nemen dit mee en komen hierop terug.

Tweede lijn – 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.

Vraag/ opmerking:

Kan er niet tegen de kerk aangebouwd worden?

Reactie:

Tweede lijn – Deze vraag is gesteld maar niet direct beantwoord in het overleg vanwege een samenloop van vragen.

Dit is dus wel onderzocht maar met een dergelijke ingreep wordt het huidige gevelbeeld van het kerkgebouw verstoord. De stellingname vanuit de gemeente Nissewaard is zoveel mogelijk behouden met beheerste en passende exterieure ingrepen.

Vraag/ opmerking:

Wat zijn de volgende stappen/ wat is de planning?

Reactie:

Eerste lijn – Er is nog geen concrete planning. Er zal voornamelijk eerst focus zijn op het verder uitwerken van het voorlopig ontwerp zoals deels getoond deze avond. Dit zijn gesprekken met de verschillende diensten zoals stedenbouw, welstand en verkeer.

Vraag/ opmerking:

Worden wij ingelicht als de planning wel duidelijk/ concreter is?

Reactie:

Eerste lijn – Zoals gemeld weten wij ook de planning op dit moment niet. Het is uiteraard mogelijk om zelf contact op te nemen met de gemeente en te kijken of daar meer informatie is op te halen.

Uiteraard is er de bereidheid om actief elkaar te informeren over de voortgang waarbij direct de kanttekening wordt geplaatst dat informatiestromen soms eerder via internet (gemeente Nissewaard Nissewaard) beschikbaar komen dan dat dit bij ons is. Dit is dan geen onwil om deze informatie niet te verstrekken maar puur een tijdsmoment.

Vraag/ opmerking:

Is er bij het planinitiatief rekening gehouden met de dalende waarde van de omliggende woningen?

Reactie:

Eerste lijn – Neen. Wij denken ook niet dat dit een negatief effect zal hebben op de waarde van deze woningen.

AFSLUITING

De participatieavond wordt om ongeveer 21.00 uur afgesloten.



Er wordt toegezegd dat er op termijn verslaglegging van deze avond wordt toegezonden aan de deelnemers en inschrijvers. E.e.a. zal meer tijd in beslag nemen i.v.m. de aanstaande zomerrecessen.

Wilhelminahof bedankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid en inbreng en wensen iedereen nog een fijne (voetbal)avond en een mooie zomer.

Bijlage
Voorterrein tussen kerkgebouw en pastorie

