

Omgevingsdialogooc locatie Dirkappel/ Kildijk, Nieuwendijk 21 januari 2020 – geüpdatet 18 maart 2020

1. Omgeving

Genodigden: de adressen welke met rood zijn gearceerd op de afbeelding hiernaast. Waarbij de lichtrode kavels zijn uitgenodigd voor een algemene informatieavond en het donkerrode (direct aangrenzende) perceel is uitgenodigd voor een één op één gesprek over de ontwikkeling.

Aanwezigen: 15 omwonenden hebben de omgevingsdialogooc bezocht. Namens de ontwikkelende partij waren aanwezig: planologisch adviseur, makelaar, projectontwikkelaar, beoogd aannemer.



2. Aanleiding

Aan de Dirkappel / Kildijk in Nieuwendijk wil de ontwikkelaar, Reuvers Daverveld Projectontwikkeling BV zeven seniorenwoningen van één laag met kap met een volledig woonprogramma op de begane grond ontwikkelen, zoals zichtbaar in de situatieschets, weergegeven bij 1. Omgeving.

De gemeente heeft haar principemedewerking toegezegd en de initiatiefnemer verzocht een omgevingsdialogooc te organiseren en een ruimtelijke onderbouwing inclusief onderzoeken op te stellen en in te dienen zodat de formele ruimtelijke procedure kan worden opgestart.

3. Wijze van dialooc

Reuvers Daverveld Projectontwikkeling BV heeft ervoor gekozen om een omgevingsdialogooc in de vorm van een inloop te organiseren. De omgevingsdialogooc vond plaats op 21 januari 2020 tussen 19:00u en 20:30u in Woudrichem bij de Makelaars van Altena. In het makelaarskantoor had de ontwikkelaar de bij dit verslag gevoegde tekeningen op verschillende plekken in het kantoor opgehangen en neergelegd. Bij iedere plek waren één of meerdere personen namens de projectontwikkelaar aanwezig om de plannen uit te leggen en in gesprek te gaan met de genodigden.

Er was volop ruimte voor dialooc. Vrijwel alle vragen konden worden beantwoord voor zover hierover al was nagedacht. De sfeer was - ondanks de verrassing dat hier mogelijk ontwikkeld gaat worden - goed.

Ook is de optie geboden om (anoniem of niet) een reactieformulier achter te laten in de daarvoor beschikbaar gestelde brievenbus. Op deze manier kan iedereen, mondig of niet, zijn/ haar reactie op de plannen kenbaar maken. Hiervan is naast dat met elkaar in dialooc is gegaan redelijk veel gebruik gemaakt. Sommige omwonenden hebben de moeite genomen om hun reactie achteraf nog te delen per email.

Voorafgaand aan deze avond heeft de projectontwikkelaar persoonlijke gesprekken gevoerd met de bewoners van Dirkappel 17 om de plannen één op één te bespreken.

Daarnaast heeft ontwikkelaar na de omgevingsdialoog een telefonisch onderhoud gehad met Vereniging "Onderlinge Hulp". Zij zijn als eigenaar van het aangrenzende perceel aan de Noord-Oost zijde stakeholder van het project.

4. Reacties op de plannen

Er waren uitgebreide en minder uitgebreide reacties op de door ons tentoongestelde plannen. Hetgeen hieronder is opgenomen is een samenvatting van de reacties die zijn gegeven. Dat betekent dat niet letterlijk iedere reactie is opgesomd bij wijze van bloemlezing.

Hoogte plannen in relatie tot bezonning

- Enkele omwonenden maken zich zorgen om de bezonning in hun tuin. Door hier bebouwing toe te voegen wordt het naar hun mening lastiger lang zon in hun tuinen te ontvangen. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat de woningen en de bedachte hoogte ervan (1 laag met kap) geen afname tot bezonning in de tuinen van de omwonenden lijkt te hebben.
- Ontwikkelaar geeft als reactie dat omwonenden over het algemeen geen hinder zullen ondervinden van de te realiseren plannen. De hoofdbouw is relatief laag (één laag en een kap) en het plan is aan 3 kanten niet door woningbouw omsloten.

Verkeersveiligheid

- Aantakking op parkeerplaats: In de plannen is nu rekening gehouden met aantakking op de parkeerplaats ten oosten van het plangebied. De omwonenden gaven aan dat dit betekent dat de rustige parkeerplaats (die nu ook als speelplaats wordt gebruikt) drukker wordt omdat er een doorgaande weg van gemaakt wordt.
--
De ontwikkelaar heeft aangegeven de aantakking te willen realiseren zodat meerdere uitwegen mogelijk zijn in verband met calamiteiten, maar zal onderzoeken in hoeverre de aantakking kan vervallen. Daarbij geeft de ontwikkelaar ook aan dat de parkeerplaats nu rustig is omdat er nu niet veel gebruik gemaakt wordt van de parkeerplaats, maar dat de mogelijkheid daartoe er nu ook al is.
--
Omwonenden doen de suggestie om een paaltje in het midden van de toegang tussen het plangebied en de parkeerplaats te plaatsen, zodat daar alleen voetgangers/fietsen doorheen kunnen. In geval van calamiteiten kun je het paaltje uit de grond halen en dan kunnen hulpdiensten er alsnog doorheen. Houdt dan de hoofdingang 'gewoon' via de Dirkappel waar de weg ca. 5meter breed is, en niet via het parkeerterrein over een drempel en een trottoir waar het tussen de muren van twee woningen slechts ca. 4.8 meter breed is, waar minder overzicht is en waar allemaal mensen kunnen lopen. Het gevaar schuilt er in (en de ervaring van omwonenden is) dat auto's hard van de parkeerplaats af komen rijden.
- Verzwaarde belasting van aanrijdroute: Doordat er meer woningen komen, komt er ook meer verkeer over de aanrijdroute die langs de huizen van de omwonenden ligt. Dit wordt als niet wenselijk ervaren, mede door de aanwezigheid van jonge kinderen.
--
De ontwikkelaar geeft als reactie dat de aanrijdroute voor 'slechts' zeven woningen zeer beperkt voor extra belasting zal zorgen.
- Snelheid: Er wordt op dit moment op de aanrijdroute naar het nieuwe plan al snel gereden. Als er meer auto's komen die eveneens snel rijden, wordt de situatie verkeersonveilig. Gevraagd is of de ontwikkelaar verkeersvertragende maatregelen treft op de aanrijdroute.
--
De ontwikkelaar heeft aangegeven dat dit buiten zijn project valt, maar hier met de gemeente over van gedachten zal wisselen.

Vermindering van rust op parkeerplaats, gaat daar door aantakking drukker worden

- Omwonenden gaven aan dat als het plan aan gaat takken op de parkeerplaats gaat de parkeerplaats minder rustig worden. Het wordt dan mogelijk dat auto's van het beoogde plan daar geparkeerd gaan worden en dat de parkeerplaats als uitweg gebruikt gaat worden. Dit heeft afname van rust op de parkeerplaats tot gevolg.

--

Op dit punt heeft ontwikkelaar gereageerd als leesbaar onder 'Verkeersveiligheid'

Vervallen van parkeerplaatsen op de parkeerplaats aan de oostzijde van het plangebied

- Door aantakking vervallen er parkeerplaatsen op de parkeerplaats aan de oostzijde van het plangebied. Om hoeveel parkeerplaatsen gaat het? Gevraagd wordt of het mogelijk is bij de verdere aantakking/ inrichting rekening ermee te houden dat zo min mogelijk parkeerplaatsen vervallen.

--

Ontwikkelaar geeft aan dat de aantakking van de brandgang en weg op de parkeerplaats nog niet is uitgedacht. Hoe het precies zit met vervallen van parkeerplaatsen is dus nog niet op tekening zichtbaar. Echter biedt de huidige bezettingsgraad vooralsnog geen aanleiding om ons hierover zorgen te maken, daarnaast biedt het huidige plangebied ruimte voor parkeren op eigen terrein.

- Daarnaast wordt ook gevraagd waarom een achteruitgang (brandgang) nodig is. Want voor een gedeelte van het project is dit niet ingetekend.

--

Het antwoord hierop van de ontwikkelaar is dat voor de huizen waarvoor geen brandgang is ingetekend sprake is van een achterom anderszins.

Gebruik van parkeerplaatsen in huidig ingerichte openbare ruimte door nieuwe bewoners

- Aangegeven wordt dat het niet wenselijk is dat de huidig ingerichte openbare ruimte gebruikt gaat worden door bewoners van de nieuwe woningen. Hierdoor kunnen de huidige bewoners mogelijk niet meer voor de deur parkeren.

--

Door de ontwikkelaar is aangegeven dat zij dat niet kunnen voorkomen, net zoals ontwikkelaar niet kan voorkomen dat huidige bewoners parkeren op de openbare parkeerplaatsen van het te ontwikkelen terrein. Echter geeft ontwikkelaar wel aan dat op eigen terrein zal worden voldaan aan de geldende parkeernorm, waardoor de parkeerbehoefte op de huidige parkeerplaatsen niet zal stijgen. Daarbij geldt dat ook de nieuwe bewoners waarschijnlijk graag voor hun eigen deur willen parkeren en bij voorkeur dus geen gebruik zullen maken van de parkeerplaatsen voor de deur van de omwonenden.

Mogelijkheid tot overdracht extra grond voor tuin van omwonende

- Eén omwonende heeft gevraagd of het mogelijk is om van de ontwikkelaar grond te kunnen verkrijgen ten gunste van de grootte van zijn tuin.

--

De ontwikkelaar heeft aangegeven hierover na te zullen denken en erop terug te zullen komen.

Belemmering van uitzicht/ rustige ligging

- Het plan belemmert volgens enkele omwonenden het zicht vanuit huizen van omwonenden op de dijk. Dit wordt als storend ervaren.

--

Ontwikkelaar geeft aan dat het om relatief lage woningen gaat (één laag en een kap) en dat de huidige bestemming ook ruimte biedt om (een deel van) de locatie te bebouwen.

Privacy / inkijk

- Twee nieuwe woningen zijn in het plan haaks op het perceel van Dirkappel 17 gesitueerd. Hierdoor ontstaat volgens enkele bewoners inkijk in hun tuin, waardoor het gevoel van privacy afneemt. Dit wordt niet als wenselijk ervaren. Daarnaast wordt door omwonenden gezegd dat het voor hen zeker niet acceptabel is als er ramen in de achtergevel (op de kavelgrens) van nieuwe woningen komen die hun kant op gericht zijn.

--

Ontwikkelaar heeft hierop gereageerd dat de privacy niet anders belemmerd wordt dan bij een andere verkaveling. Door de ligging van de tuinen heeft men aan tuinzijde slechts één buurman, te weten bouwnummer 02. Door de laagbouw (één laag en een kap) zal de inkijk van een bovengelegen verdieping niet of nauwelijks privacy schadend zijn.

Bezetting op het perceel

- Enkele omwonenden melden dat de wijk tot nu toe wordt ervaren als ruim opgezet. Het nieuwbouwplan sluit hier qua opzet volgens hen niet op aan.

--

Omwonenden doen de suggestie om het aantal huizen te reduceren, zodat de woningen evenwijdig aan de naastgelegen woningen kunnen worden gerealiseerd. Argumenten hiervoor zijn: 1. Minder overlast voor de omwonenden; 2. Uitzicht blijft enigszins behouden en inkijk wordt gereduceerd; 3. De wijk vormt een daadwerkelijke afsluiting tegen verdere uitbreidingen; 4. Past veel beter in het straatbeeld van de gehele wijk

--

Ontwikkelaar reageert dat de planopzet zoals getekend zorgvuldig is uitgewerkt om tot een haalbaar plan te komen. Daarbij geeft ontwikkelaar aan dat juist deze opzet stedenbouwkundig een duidelijk 'het einde van de wijk' vormt omdat de weg tegen kavels 2 en 3 aan loopt, en dus niet kan worden doorgelegd.

Planschade

- Omwonenden hebben aangegeven dat de plannen leiden tot planschade voor de omwonenden en ze dit zullen eisen als de plannen worden doorgezet.

--

Geen reactie van ontwikkelaar.

Doelgroep is niet gegarandeerd

- Omwonenden geven aan dat de woningen levensloopbestendig zijn, echter kan niet worden gegarandeerd dat die doelgroep ook daadwerkelijk de woningen gaat kopen. Deze onzekerheid ervaren de omwonenden als niet wenselijk.

--

Ontwikkelaar geeft aan het product zo goed mogelijk op de wensen van mensen welke behoefte hebben een aan levensloopbestendige plattegrond aan te passen. Echter zal ontwikkelaar bij de toewijzing van woningen nimmer discrimineren op welke eigenschap dan ook.

Bouwplan is niet gegarandeerd

Omwonenden geven aan dat de plannen die nu voorliggen uitgaan van één bouwlaag met kap, maar vragen zich af of dit wel zo blijft. Wat als de woningen niet verkocht worden, wordt dan herontwikkeld naar woningen die voorzien zijn van twee bouwlagen met kap bijvoorbeeld?

--

Door de ontwikkelaar is aangegeven dat de gewenste procedure om de plannen mogelijk te maken die van een projectomgevingsvergunning is. Dat betekent dat hetgeen dat wordt vergund ook hetgeen is dat gebouwd moet worden, daar zit geen licht tussen. Als het plan niet wordt verkocht en er moet worden herontwikkeld geldt dat de plannen opnieuw open staan voor reacties.

Bouwwijze

- Door omwonenden is gevraagd of de ontwikkelaar gaat heien of boren. Daarnaast is door omwonenden gevraagd of voorafgaand aan de bouw in overleg gegaan kan worden over het bouwproces en hoelang de bouw ongeveer zal duren.

--

De beoogd aannemer reageert dat dat zal blijken uit de funderingsonderzoeken en die zijn nog niet uitgevoerd. Welke methode ook wordt toegepast, altijd zullen geldende procedures etc. m.b.t. omliggende bebouwing in acht genomen worden. Daarnaast bevestigt de beoogd aannemer voorafgaand aan de bouw de omwonenden te informeren dan wel met ze te overleggen. Op welke wijze dit gebeurt is nog niet bekend. De duur van de bouw zal ongeveer 1 jaar bedragen.

Bouwverkeer

- Wat is de route voor het bouwverkeer, want het is een nieuwe wijk, dadelijk is alles steeds vies, is er geen ruimte meer om te parkeren door het bouwverkeer en gaat de openbare ruimte kapot. Verder zal de bouw veel overlast veroorzaken (troep, bouwgeluid). Hoe wordt daarmee omgegaan? Nu heeft de vuilniswagen al moeite hier om een bocht te kunnen maken. Voor grote diepladers is al helemaal geen ruimte.

--

De beoogt aannemer geeft aan dat de bouwroute nog niet bekeken/ bekend is. We moeten bekijken wat mogelijk is en hoe we ervoor kunnen zorgen dat er zo min mogelijk overlast voor de omgeving ontstaat. Daarnaast is de ontwikkelaar via de gemeente verantwoordelijk voor het niet kapot maken van de openbare ruimte dan wel deze te herstellen indien dit wel gebeurt.

Vereniging Onderlinge Hulp

- Op 18 maart 2020 heeft een telefonisch onderhoud plaatsgevonden tussen Erik Daverveld namens ontwikkelaar en Hans Heiblom, voorzitter van vereniging Onderlinge Hulp. Wegens het Coronavirus was het niet mogelijk om een fysieke afspraak in te plannen en vandaar dat gekozen is voor een telefonisch onderhoud. Tijdens dit overleg heeft ontwikkelaar toegelicht wat de plannen zijn, echter helaas dus zonder dit te kunnen laten zien. Wel is aangegeven dat de plannen gericht zijn op 7 seniorenwoningen waarbij wordt uitgaan van een bouwvolume van 1 laag en een kap. Daarnaast is toegelicht dat de infrastructuur in het plangebied zodanig wordt aangebracht dat er géén mogelijkheid is tot het doorleggen van een weg tot aan het perceel van de vereniging. De heer Heiblom reageerde neutraal op de planvorming. Vanuit zijn positie als voorzitter van de vereniging zette hij zijn vraagtekens bij bebouwingen op of dicht bij de perceelsgrens vanwege regelgeving vanuit de begraafplaats alwaar bepaalde afstanden dienen te worden gehandhaafd. Ontwikkelaar heeft daarin toegelicht dat er in de huidige verkaveling niet op de erfgrans verkaveld is.

5. Overallreactie van de omgeving op de plannen

Diverse omwonenden geven aan te begrijpen dat er woningbouw ontwikkeld wordt op deze locatie. Zij geven tevens aan zich te vinden in de doelgroep en bijbehorende bouwhoogte. Echter is er ook een groep omwonenden die aangegeven dat zij nieuwbouwplannen op deze plek niet wenselijk vinden. Wat hen betreft is de wijk 'eindelijk' af en wegen de nadelen van het project voor hen te zwaar om hier 'zomaar' overheen te stappen. Deze omwonenden hebben laten weten dat zij zich hebben verenigd en een juridisch adviseur in de arm zullen nemen als de plannen verder vorm gaan krijgen.

6. Wat we met de reacties hebben gedaan

Veel vragen zijn ter plekke beantwoord en gaven geen aanleiding om de plannen aan te passen. Sommige vragen echter hebben geleid tot aanvullend onderzoek, overleg met de gemeente of aanpassing van de plannen. Ook zijn er reacties gekomen die begrijpelijkerwijs door de ontwikkelaar niet ter hand genomen kunnen worden. Hieronder is aangegeven wat er met de reacties is gedaan.

Naar aanleiding van de omgevingsdialoog is er:

- een bezonningsstudie uitgevoerd;

- onderzocht of het zinvol is om een paaltje tussen de parkeerplaats en het plangebied te plaatsen, zodat via de parkeerplaats geen doorgaande weg ontstaat. Het toepassen van een paaltje is in verband met de bereikbaarheid van de hulpdiensten niet wenselijk;
- overleg gevoerd met de gemeente over de parkeerdruk. Deze wordt niet als 'overbelast' ervaren. Er is zelfs meer plek dan behoefte in de huidige situatie. Het laten vervallen van één parkeerplaats op het bestaande parkeerterrein voor de ontwikkeling heeft geen effect op de parkeerdruk. Door de ontwikkelaar wordt voor de nieuwe woningen voldaan aan de geldende parkeernorm;
- in het basisontwerp van de woningen geen gevel meer op de erfgrans met Dirkappel 17 gesitueerd;
- besloten om de aanrijdroute voor het bouwverkeer zoveel mogelijk via de Kildijk te laten plaatsvinden.

7. Vervolg

Door de gemeente wordt het verslag van de omgevingsdialoog beschikbaar gesteld zodra de ruimtelijke onderbouwing openbaar wordt, hier is het verslag namelijk onderdeel van.