

## **Informatie avond Schoolstraat Dinsdag 7 december 2010**

Aanwezig: de heer W.J.L.M. van Tilborg (wethouder gemeente Strijen)  
mevrouw L. Bos (medewerkster ruimtelijke ordening gemeente Strijen)  
de heer F. Vink (Vink ontwikkeling BV, initiatiefnemer)  
de heer R. Vink (Vink ontwikkeling BV, initiatiefnemer)  
de heer A. Nowotny (architect)  
mevrouw I. de Feijter (stedenbouwkundig bureau RBOI)  
de heer R. van Wageningen (stedenbouwkundig bureau RBOI)  
circa 18 belangstellenden

De heer Van Tilborg heet aanwezigen welkom. Hij geeft aan dat de informatieavond betrekking heeft op het bouwplan van Vink Ontwikkeling BV voor het realiseren van woningen nabij de Schoolstraat. Een eerder bouwplan van Vink Ontwikkeling BV is niet doorgegaan, onder andere door bezwaren van omwonenden. Vink Ontwikkeling BV heeft thans een nieuw bouwplan opgesteld. Dit bouwplan is eerder met vertegenwoordigers van de Trambaanvereniging besproken. Het college is van mening dat dit een bouwplan is waaraan medewerking verleend zou kunnen worden. De heer Van Tilborg stelt aanwezigen van de gemeente, Vink Ontwikkeling BV, de architect en RBOI voor. Hij geeft de heer Nowotny (architect) het woord.

De heer Nowotny licht het bouwplan aan de hand van een powerpoint presentatie toe. Vervolgens geeft mevrouw De Feijter een toelichting op het bestemmingsplan en de procedure die hiervoor gevolgd wordt. In navolging hiervan stelt de heer Van Tilborg aanwezigen in de gelegenheid tot het stellen van vragen.

Een aanwezige vraagt of men bij de uitvoering van de bouw zal heien of boren. Dit is voor omwonenden van belang. De heer Vink antwoordt dat de kans groot is dat men zal heien. Het heien kan echter op verschillende manieren plaatsvinden. De heimethode wordt bepaald na het uitvoeren van een sondering. Bij de keuze van de heimethode wordt rekening gehouden met de omliggende woningen. Voorafgaand aan de bouw wordt door een deskundige een opname gemaakt van de omliggende woningen. De staat van de woningen wordt daarbij vastgelegd zodat later bezien kan worden of eventuele schade het gevolg is van de uitvoering van het bouwplan.

Vastgesteld wordt dat het terrein waarop de woningen worden gerealiseerd naar de dijk toe oploopt. Een omwonende vraagt of het terrein wordt opgehoogd of dat men een deel van het terrein zal afgraven. De heer Vink geeft aan dat het talud naar de dijk in stand blijft. Het bouwplan wordt daarop aangepast. De woningen welke nabij de Trambaan gerealiseerd worden, zullen op het huidige niveau gebouwd worden.

Aangegeven wordt dat de Trambaanvereniging eerder een brief omtrent het bouwplan heeft gestuurd naar gemeente. In deze brief wordt verzocht om de badkamerramen in mat glas uit te voeren. In de antwoordbrief van de gemeente wordt aangegeven dat de ramen van matte folie voorzien zal worden. Men heeft echter een voorkeur voor het plaatsen van mat glas. De heer Vink merkt op dat het systeem nog gekozen moet worden, maar dat de ramen niet transparant uitgevoerd zullen worden. De ramen moeten wel lichtdoorlatend zijn, maar hoeven geen uitzicht te bieden. Er is immers geen sprake van woonruimte.

Op de vraag of het parkeerterrein eigendom van de gemeente wordt, antwoordt de heer Van Tilborg bevestigend. Hierop wordt vanuit de aanwezigen opgemerkt dat er tussen het bouwterrein en het terrein van de woningen van de Trambaan een hek staat. Gevraagd wordt wie het hek terugplaatst. Het hek loopt door naar het terrein van het medisch centrum. Men wil graag dat dit één geheel wordt. De heer Vink geeft aan dat er ook coniferen staan. Deze zijn niet meer zo fraai. Het terrein moet netjes en vriendelijk gemaakt worden. Dit moet nog verder uitgewerkt worden.

Wat hem betreft liggen de mogelijkheden hiervoor open. De bewoners kunnen hierover hun wensen kenbaar maken. Deze moeten echter ook acceptabel zijn voor de gemeente. Daarnaast kan de heer Vink alleen iets zeggen over het hek nabij zijn terrein en niet over het hek nabij het medisch centrum.

Een bewoner van een woning aan de Trambaan vraagt in hoeverre de woningen boven hun woning uitsteken. Men heeft straks geen vrij uitzicht meer. De heer Vink antwoordt dat hij eerder de bouwtekeningen van de woningen aan de Trambaan bekeken heeft. Uit zijn hoofd merkt hij op dat die woningen een totale hoogte van 9.60 of 9.80 meter hebben. De te realiseren woningen worden iets hoger. Hij vult daarop aan dat de hoogte van de woningen naar de dijk toe pas oploopt. De heer Van Tilborg geeft aan dat de hoogten van de woningen aan de Trambaan en de dichtstbijzijnde woning in de Schoolstraat nog nader bezien zal worden. Deze hoogten worden in het verslag van de informatieavond opgenomen.

Een omwonende merkt op dat de architect in de presentatie aangaf dat er sprake is van een steeg. Dit is niet het geval. De Schoolstraat is een doorlopende straat. De voordeuren van de te bouwen woningen komen uit op de Schoolstraat. Omwonenden zijn bang dat dit uitnodigt om meer auto's in de straat te parkeren. De omwonenden kunnen de straat echter maar op één plaats verlaten. Men voelt aankomen dat men hierdoor vast komt te staan en dat men bij de woningen moet aanbellen met het verzoek de auto weg te halen. Men vraagt zich in dit verband af of de nu aanwezige paal in de Schoolstraat blijft staan. De heer Vink zegt dat het bouwplan zo is opgesteld dat het verkeer zich aan de achterzijde zal afspelen. Daarnaast lopen de voortuinen tot aan de Schoolstraat. Dit is niet uitnodigend om daar auto's te parkeren. Er is derhalve geen sprake van een logische parkeerplaats. De heer Van Tilborg vult aan dat de architect de Schoolstraat als steeg heeft benoemd heeft vanwege de karakteristiek van de straat. Hij geeft aan dat de gemeente nog eens goed naar de situatie in de Schoolstraat en de aanwezige paal zal kijken. Het is duidelijk dat de bewoners de paal willen behouden. Dit is in eerste instantie ook zijn uitgangspunt, maar hij merkt nogmaals op dat dit nog bekeken zal worden.

Vanuit de aanwezigen wordt gevraagd in welke tijd men moet denken dat proces rond is en dat begonnen kan worden met slopen en bouwen. Mevrouw De Feijter geeft aan dat dit onder andere afhangt van het aantal reacties dat op het voorontwerp bestemmingsplan wordt ontvangen. Vervolgens wordt een ontwerp bestemmingsplan opgesteld dat wederom ter inzage ligt. Daarna kan de gemeenteraad het plan vaststellen. Als het aantal reacties meevalt, zou de procedure voor het bestemmingsplan voor de zomer afgerond kunnen zijn. De heer Vink merkt op dat zij al langere tijd over een sloopvergunning beschikken. Hij weet niet of die vergunning nog geldt. Mevrouw Bos bevestigt dat zij nog gebruik kunnen maken van de verleende sloopvergunning. De heer Van Tilborg vult aan dat de gemeenteraad het bestemmingsplan moet vaststellen. De gemeenteraad vergadert op vaste tijdstippen. Het uitgangspunt is dat het bestemmingsplan voor de zomer ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Bezien moet worden of dit in het vergaderschema past. De heer Van Tilborg vraagt wanneer Vink Ontwikkeling BV wil bouwen. De heer Vink antwoordt dat dit mede afhankelijk is van de markt. Men mag pas met de bouw starten indien 70% van de woningen is verkocht. Als het risico acceptabel is, neemt het bedrijf zijn verantwoordelijkheid en gaat men starten met de bouw. De heer Van Tilborg merkt in dit kader nog op dat men in de Hoeksche Waard kijkt naar de woningbouwprogrammering. Er mogen niet teveel woningen van het zelfde type tegelijkertijd op de markt komen. Het bouwplan past daar binnen. Daarnaast blijkt uit een eerste concept van het woononderzoek dat er vraag is naar dit type woningen. Ook de markt lijkt weer wat aan te trekken.

Op de vraag wat de prijs van de woningen is, antwoordt de heer Vink dat men twee categorieën kent. Voor de Bebo's (beneden en bovenwoningen) ligt de richtprijs tussen € 175.000,-- en € 185.000,-- v.o.n. Men spreekt dan over een gebruiksoppervlakte van circa 85 m<sup>2</sup>. De prijzen van de eengezinswoningen variëren tussen € 215.000,-- en € 225.000,--.

Als punt van aandacht wordt opgemerkt dat men komt aanrijden vanuit de Schoolstraat. Men ziet dan een beeld van zes parkeerplaatsen op de kopse kant. Daartegenover liggen vier parkeerplaatsen. Deze situatie nodigt uit om op die locatie te parkeren als men naar de winkels wil. Nu de huidige situatie al druk is, is de vraag of dit gewenst is.

Er moet goed nagedacht worden over een koppeling tussen parkeren en de woningen. Men voorziet dat dit een probleem wordt voor de huidige en toekomstige bewoners. Men kan dit beter voorkomen dan genezen met vervelende oplossing. De heer Van Tilborg geeft aan dat het plaatje op zich niet vreemd is in Strijen. Hij merkt in dit kader op dat er bij de Striene 48 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Omdat de meeste parkeerdruk nabij de supermarkt Albert Heijn wordt ervaren, biedt de locatie De Striene hiervoor een oplossing. Het is echter niet uit te sluiten dat men bij de Schoolstraat gaat parkeren. Er moet goed gekeken worden hoe zich dat ontwikkelt. Indien nodig zullen maatregelen genomen moeten worden. Hierbij kan men denken aan fysieke maatregelen of bijvoorbeeld een systeem met vergunninghouders. Van dit laatste is de heer Van Tilborg geen voorstander. Het brengt veel administratieve besommingen en handhaving met zich mee. De heer Van Tilborg zegt dat de voorgestelde inrichting het meest vriendelijk is, maar wanneer nodig zijn er maatregelen achter de hand.

Een omwonende vraagt hoe het groen ingericht zal worden. Worden dit strookjes of bomen? De heer Nowotny licht toe dat er hagen en bomen geplaatst zullen worden. Omwonenden verzoeken te kijken naar bomen die geen overlast veroorzaken (geen kastantjebomen). De heer Van Tilborg merkt op dat de keuze voor bomen samen met de gemeente wordt gemaakt omdat het openbaar gebied wordt overgedragen aan de gemeente. De gemeente kiest niet voor bomen die sterk wortelen omdat dit het straatwerk aantast.

Gevraagd wordt hoe breed de groenstrook nabij de woningen in de Schoolstraat wordt. Het gaat om de afstand van de straat tot de gevels van de nieuwbouwwoningen. De heer Vink zegt dat dit varieert. De twee woningblokjes verspringen. De afstand varieert van 2.50 tot 2.90 meter.

Opgemerkt wordt dat de laatste woning nabij het perceel van de groenteboer vreemd gesitueerd wordt. De heer Vink geeft aan dat hij daarover overleg heeft met de heer Breevaart.

De omwonenden hadden eerder begrepen dat het steegje tussen de twee woonblokken aan de Schoolstraat zou vervallen. Het steegje is nu wel in het bestemmingsplan opgenomen. Men vraagt zich af wat aaneengebouwd in het bestemmingsplan betekent. Daarnaast wordt opgemerkt dat een steegje onveilig kan zijn. De heer Vink geeft aan dat eerder is bezien om de twee woonblokken aan elkaar te maken. Dit was stedenbouwkundig niet gewenst. Door de vormgeving van het gehele terrein was het mogelijk het steegje te behouden. Dit is voor de toekomstige bewoners ook handig voor het bereiken van de woning en de achterliggende parkeerplaatsen. Het steegje is circa 1.80 meter breed. Er liggen kopgevelramen langs de steeg. Dit scheidt een vorm van sociale controle. Mevrouw De Feijter vult aan dat de term aaneengebouwd in het bestemmingsplan aangeeft dat er sprake is van rijtjeswoningen.

Door omwonenden wordt gevraagd of er wetten zijn voor privacy en inblik. Mevrouw De Feijter antwoordt dat daar in beginsel geen regels voor zijn. Het toetsingscriterium is de vraag of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn wel regels voor afstanden tussen ramen en daglichttoetreding en dergelijke. Hieraan wordt voldaan. De heer Vink zegt dat er schaduwtekeningen gemaakt zijn. Uit de tekeningen blijkt dat er qua bezonning geen belemmeringen zullen optreden. Hij kan niet ontkennen dat het uitzicht wel zal veranderen. De heer Nowotny merkt op dat het bouwplan ook een meerwaarde kan hebben. Door de omwonenden wordt aangegeven dat het vaak om het gevoel gaat. Men woont hier al langere tijd en ervaart rust en vrijheid. Straks hebben zij omwonenden. Men weet nu wat men heeft en dat gaat veranderen. De heer Van Tilborg erkent dat dit bij mensen meespeelt. Dit kan helaas niet in regels vastgelegd worden. Als de procedure is afgerond zijn er in financiële zin wel mogelijkheden tot het aanvragen van planschade.

Niets meer aan de orde zijnde bedankt de heer Van Tilborg aanwezigen voor hun komst en sluit de bijeenkomst.