



Rho
—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

BRIEFNUMMER
291.02.20/LK

DATUM
Rotterdam, 21 december 2020

Aan de bewoners van dit pand

010 20 18 555
BTW: NL007110923B01
INFO@RHO.NL

POSTBUS 150
3000 AD ROTTERDAM
WEENA 505 (Delftse Poort)
Hoofdingang Rho verd. 36
3013 AL ROTTERDAM

IBAN: NL67RABO0136724132
BIC: RABONL2U
KVK: 24153691

ONDERWERP

Planvoornemen woning aan de Bevershoekstraat 2 te 's-Gravendeel
(44002676.20200286)

Geachte bewoners,

Op 12 oktober jl. hebben wij u geïnformeerd over het planvoornemen om de woning aan de Bevershoekstraat 2 te 's-Gravendeel om te bouwen tot een zorgvilla. In die brief hebben wij ontvouwd hoe dat er uit zou kunnen gaan zien. Wij hebben u uitgenodigd te reageren op deze eerste plannen en uw vragen en opmerkingen aan ons kenbaar te maken liefst uiterlijk 2 november en u hebt daar gelukkig goed gebruik van gemaakt. Oorspronkelijk was het de bedoeling om een bijeenkomst te organiseren, maar door de corona maatregelen leek dat geen goed idee. Gelukkig hebt u ruimschoots schriftelijk gereageerd en in deze brief willen wij graag ingaan op uw reacties.

Wij hadden graag eerder inhoudelijk gereageerd op uw zorgen, maar wegens omstandigheden is het er helaas niet van gekomen. Het proces om te komen tot een concreet plan is een lang traject wat veel geduld vraagt van alle betrokken partijen.

Wij hebben zes reacties mogen ontvangen, soms namens meerdere personen. De reacties betreffen uiteenlopende zaken. In deze brief willen wij daar globaal op reageren. Sommige opmerkingen vergen nadere studie of aanpassingen die niet direct kunnen worden gerealiseerd. Dat betekent dat wij op een later moment nog een keer met u in overleg willen. Wij hadden u graag fysiek willen spreken, helaas is dit nog steeds niet mogelijk wegens de corona maatregelen. Daarom treft u onderaan deze brief een uitnodiging voor een digitale bijeenkomst, deze wordt tevens aan de bij ons bekende e-mailadressen verstuurd. Een van de reacties betrof overigens het niet doorgaan van een fysieke inloopavond, men had dat graag wel gezien. Begrijpelijk, maar met de recent aangescherpte regels zit het er voorlopig niet in.

De reacties

De reacties die wij hebben mogen ontvangen hebben betrekking op de volgende punten:

Parkeren

De grootste zorg van meerdere personen is de mogelijke toename van de parkeerdruk in de omgeving van het plangebied. In de verdere uitwerking zal nog eens goed gekeken worden naar de daadwerkelijke parkeerbehoefte. In de reacties wordt bijvoorbeeld aangegeven dat rekening moet worden gehouden met piektijden in het weekend. In de toelichting op het bestemmingsplan zal door middel van een berekening moeten worden aangetoond dat op het eigen terrein voldaan wordt aan de benodigde parkeerbehoefte. Momenteel zijn er 9 parkeerplaatsen ingetekend, als dit er meer moeten worden gaat dit jammer genoeg ten kosten van het groen.

Aanzicht vanaf de Beneden Havendijk

Er is gevraagd om een zijaanzicht vanaf de Beneden Havendijk, deze zal worden opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. De exacte plaatsing van raampartijen en lichtkoepels maakt geen deel uit van de planologische procedure, maar uiteraard wordt er in de toekomstige uitwerking rekening gehouden met de privacy van u en de toekomstige bewoners. Ook materiaal- en kleurgebruik worden in een later stadium getoetst aan de eisen van welstand. Het is denkbaar om te zijner tijd de definitieve uitwerking van het plan nog eens aan u te presenteren.

Diverse milieuaspecten

In de eerste brief zijn wij te weinig ingegaan op de verschillende milieuaspecten. In de planontwikkeling wordt zoiets voorzien bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Alle milieuaspecten moeten dan behandeld en getoetst worden aan de geldende regels. Daarbij hebben onder andere Gemeente, Waterschap en Omgevingsdienst een toetsende en voorschrijvende rol. Er worden nu al zorgen geuit op dit punt en voor zover mogelijk gaan we daarop nu al in.

Lichthinder

Er zijn zorgen ten aanzien van de uitstraling van licht richting de omgeving. Het aspect lichthinder speelt (planologisch en regeltechnisch gezien) alleen een rol bij grote lichtbronnen in de buitenlucht (bijvoorbeeld veldsportcomplexen of industrieterrein verlichting). In een latere uitwerking van de plannen zal rekening worden gehouden met eventuele overlast door buitenverlichting zodat er zo min mogelijk hinder ontstaat.

Geluidhinder

Er zijn ook zorgen over eventuele geluidsoverlast van installaties als airco's en afzuigingen. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt ingegaan op de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-brochure voor richtafstanden. Hierbij gaat het meer over geluidsoverlast op planologisch niveau. Geluidshinder van eventuele installaties zoals airco's en/of afzuiging maken geen deel uit van de toetsing die plaatsvindt in de ruimtelijke procedure, maar bij de uitwerking zal uitdrukkelijk worden meegenomen dat geluidsoverlast door apparatuur zoveel mogelijk voorkomen en vermeden moet worden. In een vroeg stadium is dat veelal technisch op te lossen door slimme plaatsing en juiste productkeuze.

Behoeftte aan ontwikkeling van zorgwoningen

Is er wel voldoende vraag naar dit type zorgwoning? Uit vele gesprekken in de gemeente en daarbuiten blijkt een enorme toename van de behoefte aan zorgwoningen. Onze bevolking vergrijsst en we zien dat veel mensen langer zelfstandig blijven wonen. Maar met het toenemen van de leeftijd is er een groeiende groep ouderen met somatische klachten; mensen die zorg behoeven, maar toch hun eigen woning prefereren boven een verpleegtehuis. Ook in de Hoeksche Waard is die trend zichtbaar, onder andere beschreven in diverse beleidsnota's Wonen van de gemeente. Wij denken dan ook dat met dit project wordt voorzien in die groeiende behoefte.

Groen

Er bestaat onduidelijkheid over welk groen (hagen en bomen) blijven behouden.

Uiteraard streven wij ernaar om zoveel mogelijk van het groen te behouden, Om zo voor u en onze toekomstige bewoners de privacy te waarborgen. Wij zullen in het plan duidelijke plattegronden en doorsneden opnemen waarop te zien is welk groen blijft behouden.

De bouw

In deze fase van de planontwikkeling is nog zeer weinig bekend over de concrete bouw, planning en inzet van personen en materieel. Wel kunnen wij zeggen dat er gezien de ondergrond heiwerkzaamheden gaan plaatsvinden. Gezien de omvang van het project zal dat slechts enkele dagen het geval zijn, waarbij er geluidsoverlast mee kan bepalen welke heimethode gekozen gaat worden. Belangrijk is dat trillingen schade kunnen veroorzaken. Daarom wordt voor aanvang van de bouw een nulmeting gedaan van de omliggende bebouwing. Ook de bouwverzekering schrijft voor dat de omliggende woningen opgenomen moeten worden. Als het zover is gaan wij u informeren over nulmeting, mate van overlast, etc.

Toewijzen van woonruimte

De toewijzing van woningen ligt in handen van Percura Zorg BV, één van de ontwikkelende partijen. Zoals al toegelicht behoren de toekomstige bewoners tot een vrij specifieke doelgroep en is er geen sprake van "open" inschrijving.

Voorzieningen

Omwonenden kunnen geen gebruikmaken van voorzieningen als dagbesteding of restaurant. Bij grote instellingen wil dat nog wel eens het geval zijn, maar op deze schaal zijn de voorzieningen niet publiek toegankelijk. Ten aanzien van voorzieningen voor ouderen zijn binnen de gemeente Hoeksche Waard diverse mogelijkheden.

Vervolg

In deze brief hebben we een eerste reactie gegeven op uw vragen en opmerkingen. In de tweede alinea hebben we al gemeld dat uw reacties aanleiding geven om er dieper op in te gaan voordat het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd. Mocht u naar aanleiding van deze brief nu al willen reageren dan weet u ons te vinden. Ook een persoonlijk contact is natuurlijk mogelijk. Waarbij het ook mogelijk is dat wij met u contact opnemen vanwege een specifiek punt.

Uw reacties (huidig en toekomstig) zullen we meenemen in het op te stellen ontwerp bestemmingsplan. Dat is de formele volgende stap. Het definitieve ontwerp bestemmingsplan zal te zijner tijd worden gepubliceerd op www.ruimteliikeplannen.nl, dit maakt de gemeente publiek bekend. Mocht u in dit ontwerpbestemmingsplan uw reacties niet voldoende beantwoord vinden of u wilt andere zaken opmerken dan heeft U formeel de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Deze wordt vervolgens voorzien van een formele beantwoording in een zogeheten nota van beantwoording.

Uitnodiging zoom 7 januari om 19:00

Het gebruik van Zoom is zeer eenvoudig en u hoeft zich niet te registreren.

Stap 1 u gaat naar www.zoom.us

Stap 2 u klik op Join a meeting

Stap 3 vul onderstaande gegevens in

Meeting ID: 993 0303 0288

Passcode: 458303

Stap 4 controleer of de microfoon en webcam werken.

Of stuur een e-mail aan de onderstaande personen dan ontvangt u een link om direct naar de bijeenkomst te gaan.

Met vriendelijke groet,

BRIEFNUMMER
291.02.20/LK

BLADNUMMER
4

DATUM
Rotterdam, 21 december 2020

Jack de Leeuw (vertegenwoordiger van de ontwikkelaar): info@jackdeleeuw.nl
Roy van Oosterhout (adviseur): roy.vanoosterhout@rho.nl
Frank Sanders (zorgaanbieder): frank@pelgromhof.nl