

# Verslag klankbordgroep 's-Gravendeel west

**Betreft**  
1<sup>e</sup> klankbordgroepbijeenkomst

**Datum**  
18 juni 2019

## 1 OPENING

De bijeenkomst wordt geopend om 19:30 uur.  
Er wordt afgesproken dat verslagen van de klankbordgroepbijeenkomsten worden gedeeld met de leden van de klankbordgroep, daarnaast wordt een afschrift van het verslag gedeeld met overige geïnteresseerden via de gemeentelijke website [www.gemeentehoekschewaard.nl](http://www.gemeentehoekschewaard.nl) en de projectwebsite van de projectontwikkelaars [www.sgravendeel-west.nl](http://www.sgravendeel-west.nl).

## 2 DOEL VAN DE KLANKBORDGROEP

De klankbordgroep is bedoeld om input te ontvangen van omwonenden en geïnteresseerden. Daarbij zullen de leden meedenken en adviseren.

Het stedenbouwkundig plan ligt in hoofdlijn vast. Met de klankbordgroepleden wordt het plan nauwkeurig afgestemd, zodat het plan zo veel mogelijk aansluit bij de wensen van de omgeving en toekomstige bewoners. Het projectteam zal de input onderzoeken en indien mogelijk verder uitwerken. Afhankelijk van de suggesties wordt bepaald welke input inpasbaar is in het plan. Bij de volgende bijeenkomst wordt hiervan een terugkoppeling gegeven.

## 3 PROCES

Onderstaand is de grove planning weergegeven:

<b>Stedenbouwkundig ontwerp</b>	Mei t/m november 2019
- Klankbordgroep bijeenkomst 1	18 juni 2019
- Klankbordgroep bijeenkomst 2	17 september 2019
- Klankbordgroep bijeenkomst 3	Oktober 2019
<b>2<sup>e</sup> informatiebijeenkomst (iedereen)</b>	November 2019
<b>Bestemmingsplan</b>	Mei t/m november 2019
- BP procedure	November 2019 t/m september 2020
<b>Vorbereiding &amp; grondwerkzaamheden</b>	2 <sup>e</sup> helft 2020
<b>Start bouwwerkzaamheden Fase 1</b>	Medio 2021

## 4 TERUGKOPPELING INFORMATIEAVOND

Tijdens de 1<sup>e</sup> informatiebijeenkomst van 15 mei 2019 zijn diverse schriftelijke vragen gesteld door belanghebbenden. Deze vragen zijn verzameld en worden op de website van de gemeente evenals op de projectwebsite gepubliceerd. Gaandeweg het proces worden deze vragen beantwoord. Omdat diverse vragen nog onderzocht moeten worden is het niet mogelijk, alle antwoorden direct te geven. Het is dus een dynamisch document. De lijst zal eveneens aangevuld worden met eventuele nieuwe vragen en antwoorden.

## 5 GESPREKSONDERWERPEN

KuiperCompagnons geeft een korte toelichting van de plannen (samenvatting van hetgeen tijdens de 1<sup>e</sup> openbare informatiebijeenkomst is gepresenteerd).

### Locatie en woningbehoefte

De ontwikkeling van woningen op deze locatie is noodzakelijk om te voldoen aan de huidige en toekomstige woningbehoefte (zoals blijkt uit diverse onderzoeken naar woningbehoefte). Na studies en overleggen tussen gemeente en provincie is besloten dat de locatie van 's-Gravendeel West geschikt is om in deze behoefte te voorzien mits wordt voldaan aan de (kwalitatief) ruimtelijke eisen. Deze locatie is eveneens opgenomen in de ruimtelijke structuurvisie.

De woningtypen van de eerste 150 woningen zijn bepaald aan de hand van de huidige woonvisie, waarin de woningbehoefte is bepaald. Het onderzoek naar woningbehoefte is opgebouwd middels respons van de bewoners van diverse gebieden/plaatsen in de Hoeksche Waard. In dit onderzoek worden de wensen op basis van woningtype, doelgroepen (starters, doorstromers, senioren, etc.), salarissen etc. meegenomen.

### Geschiedenis

De gemeente zal de geschiedenis van de totstandkoming van de ontwikkeling 's-Gravendeel west aangeven. Hierin wordt omschreven middels welke stappen dit besluit tot stand is gekomen.

### Meedenken

Het plan is in hoofdstructuur gereed, de klankbordgroep leden wordt gevraagd om input te leveren voor de afwerking van het plan. Enkele vragen en suggesties vanuit de leden:

- Wordt er een pad gemaakt tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing? Worden dit dan openbare wandelpaden?
- Hoe breed wordt de watergang?
- De positionering van de woningen is belangrijk. Men kijkt liever tegen een kopse kant aan dan tegen een lange rij.
- Voor/achterkant of achter/achterkant, wat is gewenst voor de huidige bewoners?

Deze vragen en suggesties worden meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen en worden teruggekoppeld tijdens de volgende bijeenkomst.

Op dit moment is het uitgangspunt een verbreding van de watergang tot 10 meter op het breedste punt en richting het zuiden zal de watergang smaller worden. Dit water is gelegen tussen de huidige woonwijk Schuilingen en de nieuwe woonwijk 's-Gravendeel west.

### Ontsluiting

Uit recent verkeerskundig onderzoek blijkt dat er voldoende ruimte en capaciteit beschikbaar is voor een ontsluiting via de Altena, Wetering en Boezembaan. Dit geldt zowel voor fase 1 (150 woningen) als voor fase 2 (100 woningen) waarbij bij fase 2 een aanpassing van het kruispunt met de Maasdamseweg noodzakelijk is. Een ontsluiting via de dijk is niet mogelijk door de beperkte capaciteit van de dijk. Voor fietsers en voetgangers wordt een fijnmazig netwerk ontwikkeld, middels doorsteekjes op de huidige woonwijk, waardoor veilige verkeerszones ontstaan.

Belangrijke aandachtspunten/bezwaren die de klankbordleden nadrukkelijk meegeven bij een ontsluiting via de bestaande woonwijk zijn:

- Kruispunt Poldervaart / Atalanta is erg gevaarlijk en nabij een speeltuin

- Kruispunt Poldervaart / Wetering is onoverzichtelijk
- Kruispunt Graaflandweg / Wetering is onoverzichtelijk (beperkt aantal verkeersbewegingen)
- Poldervaart heeft aan 1 zijde parkeren, hierdoor is het niet mogelijk om goed door te rijden. Vele versmallingen aanwezig.
- Op de Atalanta staan veel auto's geparkeerd / rijden over de stoep.

Er zal gekeken worden naar de diverse knelpunten zoals bovenstaand beschreven. Diverse aandachtspunten lijken in de huidige situatie al een knelpunt te zijn waardoor beoordeeld moet worden wat er nodig is om deze routes bruikbaar te maken.

Door de projectgroep worden diverse onderzoeken uitgevoerd, waaronder een mogelijkheid tot een zuidelijke ontsluiting. Diverse aspecten spelen daarbij een rol, zoals: kabels & leidingen, eigendommen, provincie, rijkswaterstaat, is een zuidelijke ontsluiting technisch mogelijk, kosten, etc.

#### Profielen

KuiperCompagnons heeft een toelichting gegeven op een aantal profielen, waarvan 3 profielen zijn gericht op de overgang van de huidige naar de nieuwe woonwijk t.h.v. de watergang. Daarnaast zijn 2 profielen gericht op de overgang van de nieuwe hoofdontsluiting van 's-Gravendeel west naar de vlasakkers (polderzijde).

#### Profiel 1:

Achtertuintu huidige woningen grenst middels sloot aan achtertuin van nieuwe woningen.

#### Profiel 2:

Achtertuintu huidige woningen grenst middels sloot aan openbare ruimte en voorzijde van nieuwe woningen.

#### Profiel 3:

Achtertuintu huidige woningen grenst middels sloot met een groen eiland (met beplanting) aan de achter en zijtuinen van nieuwe woningen. Onderzocht moet worden waar deze eilandjes een plek kunnen krijgen.

Profiel 3 is het meest gewenst, dan profiel 1 en als laatste profiel 2 i.v.m. privacy door openbare ruimte richting achtertuinen huidige woningen. Ook zal beoordeeld moeten worden of de afmeting van de watergang niet naar 15 meter kan. Mooie openbare wanden en fiets routes door 's-Gravendeel zijn er nauwelijks, het is een wens om deze terug te laten komen in het nieuwbouwplan.

#### Bebouwing

De maximale hoogte van de bebouwing is nog niet vastgelegd en zal in het bestemmingsplan geregeld worden. Bebouwing tot 4 lagen hoog is denkbaar, waarbij rekening wordt gehouden met de huidige bewoners, door deze niet aan de rand van de bestaande wijk te positioneren.

Vanuit de participatie Lang Leven Thuis, wordt gezorgd dat mensen langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Twee wensen vanuit de organisatie zijn:

- Geclusterde bebouwing t.b.v. ouderen (groep).
- Patiowoningen t.b.v. ouderen (bijv. bungalows).

Afgevraagd moet worden of de locatie 's-Gravendeel west de juiste is voor deze doelgroep, of dat dit meer in het centrum gecentreerd moet worden i.v.m. voorzieningen als winkels, apotheek en terrasjes.

Om te kunnen starten met de bouw moet over het algemeen 70% verkocht zijn. De verwachting is dan ook om over ca. 2 jaar te kunnen starten met de bouw van de eerste deelfase.

#### Bouwvolgorde

Gezien het plan een geheel moet vormen, wordt langs de rand van de bestaande bebouwing gestart met fase 1. Indien langs de dijk gestart zou worden met fase 1, dan zou bij het uitblijven van fase 2 een nieuwe woonwijk ontstaan die niet af is en geen geheel vormt.

#### Vergunningsprocedure

Samen met het stedenbouwkundig plan wordt ook het beeldkwaliteitsplan (t.b.v. de gewenste ontwerpen van woningen) opgesteld en zullen de onderzoeken voor het bestemmingsplan worden opgestart. De bestemmingsplanprocedure zal tevens nog doorlopen moeten worden, waar iedereen een reactie op kan geven.

Na de bestemmingsplanprocedure zal per fase een omgevingsvergunning om te bouwen worden aangevraagd. Geïnteresseerden worden via de project-nieuwsbrief op de hoogte gehouden.

Eerst wordt gesproken met omwonenden middels de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> klankbordgroep bijeenkomst en daarna volgt een terugkoppeling aan alle omwonenden in november. Dit moment is tevens de vaststelling van het stedenbouwkundig plan, waarmee de bestemmingsplanprocedure wordt opgestart.

De planschaderegeling verloopt via de gemeente na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Door deelname aan de klankbordgroep verliest men het recht op planschade niet, daarnaast kunnen de klankbordgroep leden ook bij de bestemmingsplanprocedure bezwaar blijven maken.

#### Resumé

De volgende onderdelen worden de komende periode onderzocht en bij de volgende klankbordgroepbijeenkomst besproken: Deze vragen van de klankbordgroep worden nu nader onderzocht/uitgewerkt.

- Hoe breed wordt de strook water en hoe passen de eilandjes hierin etc.
- Hoe worden de woningen gepositioneerd (bij voorkeur liever geen openbaar gebied aan achtertuinen / liever geen achtertuinen tenzij eilandje).
- Graag voldoende openbare fiets- en wandelpaden aanleggen.
- Onderzoeken of de ontsluiting via Poldervaart / Boezembaan / kruisingen met wetering goed mogelijk en veilig genoeg blijft in de toekomst.
- Nieuwe ontsluiting via zuidzijde nader onderzoeken.
- Hoe gaat het bouwverkeer worden ontsloten, niet de bestaande wijk.
- Kunnen er seniorenwoningen worden gebouwd.
- Fasering van planfasen.

## **6 SLUITING**

De bijeenkomst wordt gesloten om 21.30 uur.

**Bijlagen:** Bijlage 1: Situatie en profielen.  
Bijlage 2: Onderbouwing bouwlocatie



**1<sup>e</sup> KLANKBORDGROEP**

**‘S GRAVENDEEL west**

**18 juni 2019**

*waardevol wonen in de hoeksche dorpsrand*



MOGELIJKE VERKAVELING



POLDERSINGEL

Profiel 1 t/m 3

WOONAKKERS

WONEN AAN  
DE VLASAKKERS

KREEKPARK

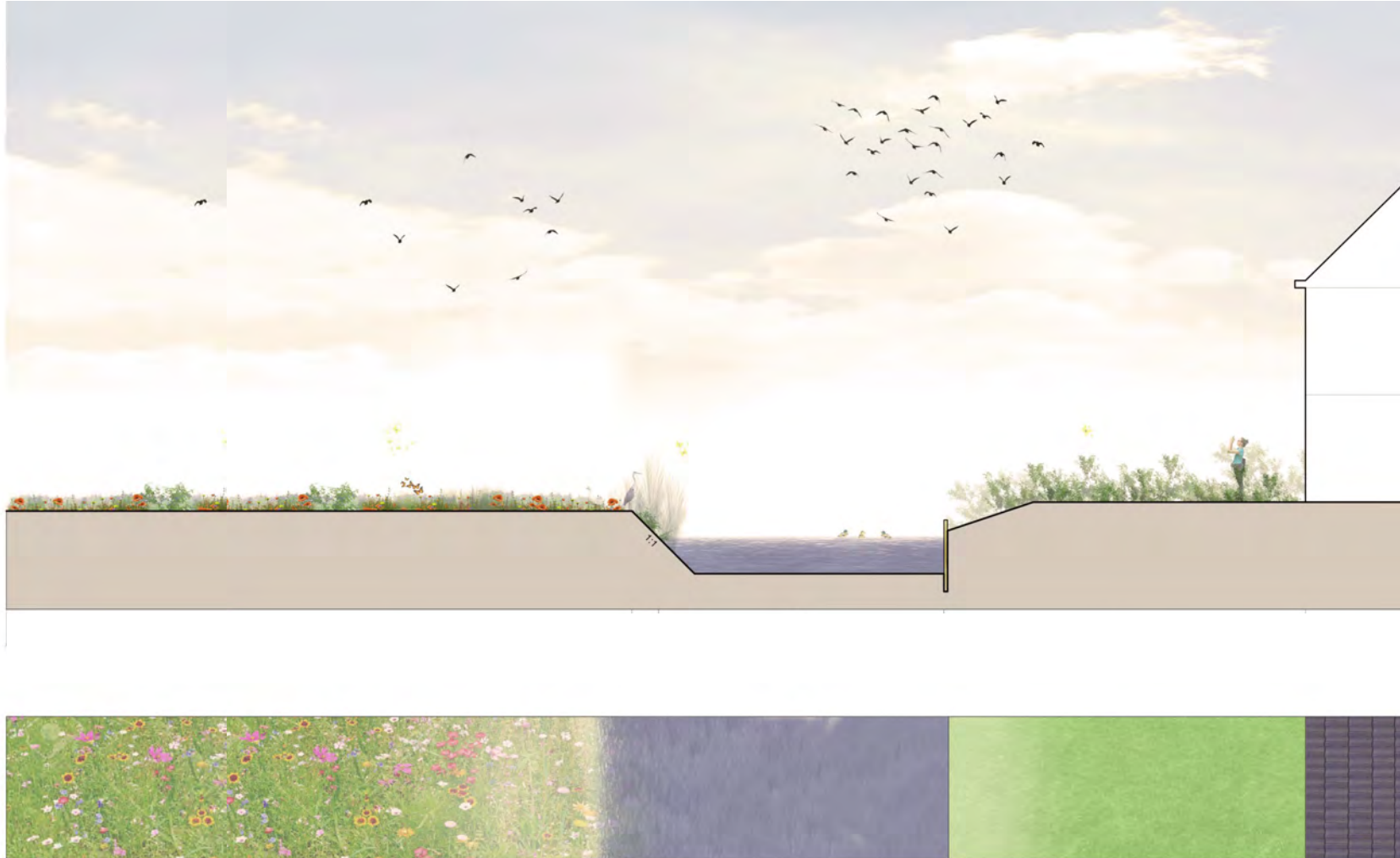
Profiel 4

WOONERF



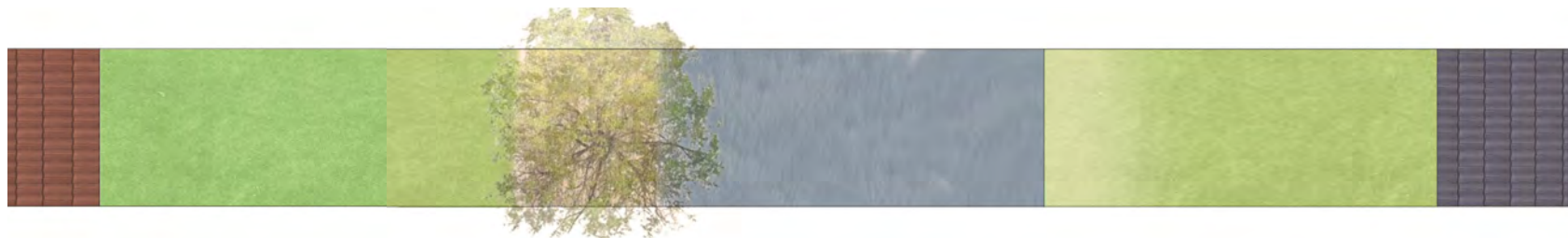
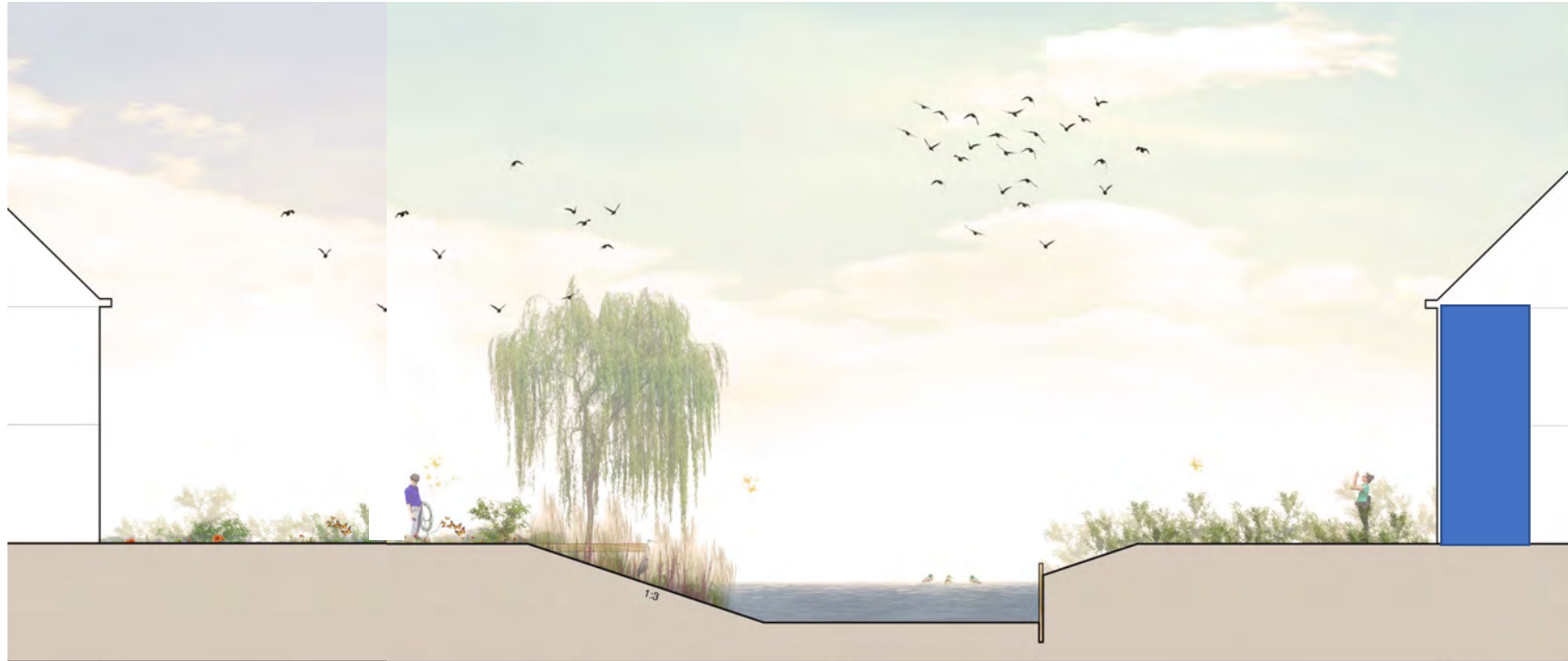
**Huidige situatie**  
**POLDERSINGEL**

*Overgang bestaande buurt – huidige situatie*



**Profiel 1**  
**POLDERSINGEL**

*lets breeder watergang + achtertuin nieuwe woningen*





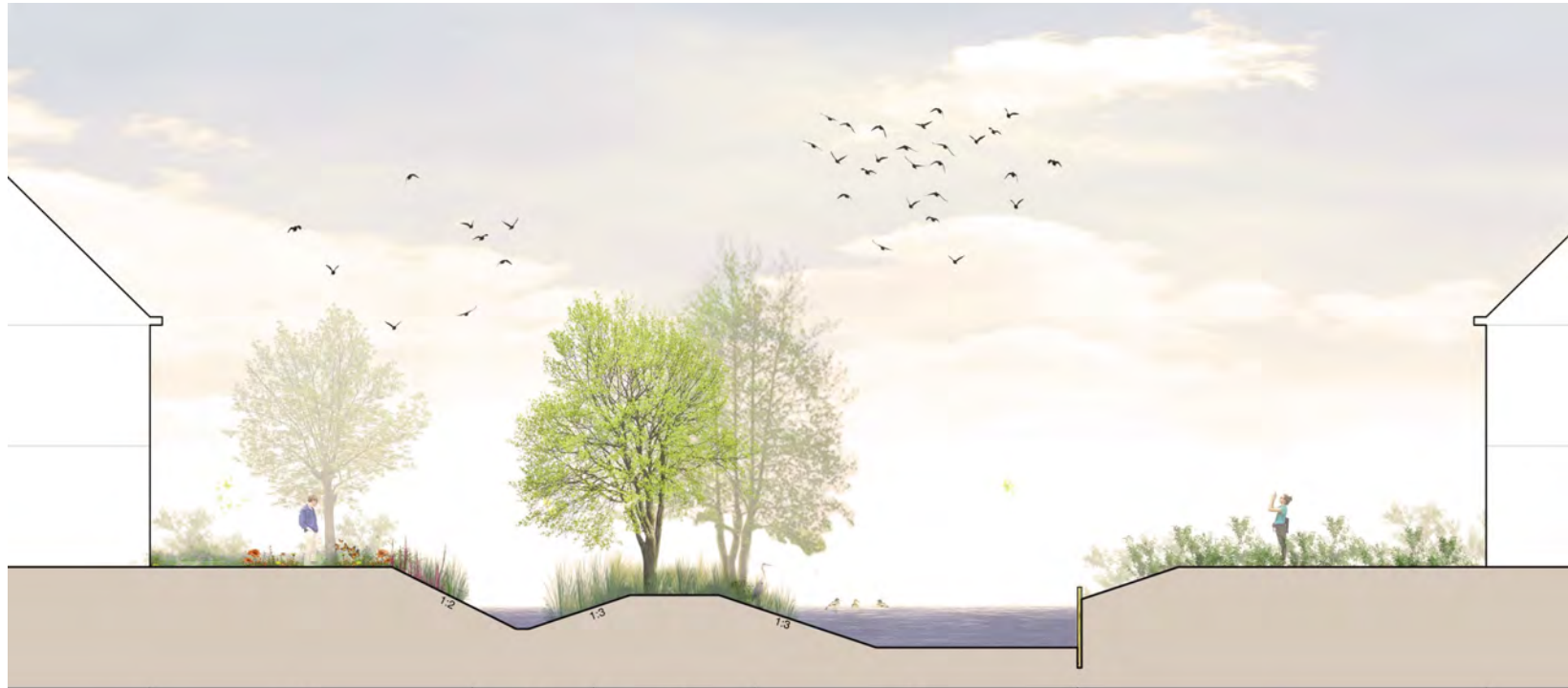
**Profiel 2**  
**POLDERSINGEL**

*Voorkanten woningen met looppad*



**Profiel 3**  
**POLDERSINGEL**

*Groene natuureilanden als buffer + biodiversiteit en ecologie in de wijk*



**Profiel 4**  
**POLDERLINT**

*Overgang dorpswonen – wonen in het landschap*



## Onderbouwing bouwlocatie

De vraag is waarom er op deze plek gebouwd moet worden. In diverse beleidsdocumenten wordt hierop ingegaan.

Eerst kun je de vraag stellen waarom er niet binnenstedelijk gebouwd wordt. Het antwoord is dat niet alle woningbehoefte binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden opgelost. Dit wordt ook erkend door de provincie. Destijds is de locatie aan de N217 aangewezen in haar Programma Ruimte als mogelijke uitbreidingslocatie.

De Structuurvisie Hoeksche Waard (2009) geeft dorpen ruimte voor ontwikkeling en legt gelijktijdig de openheid en weidsheid vast. De visie streeft naar een opbouw van een robuuste groen blauwe structuur bij woningbouw rond de kernen. Binnen deze structuur zijn grote delen van de planlocatie opgenomen binnen een zogenaamde bebouwingscontour.

Vanuit de ambitie tot integraliteit is op basis van de regionale structuurvisie voor de noordrand een ontwerp masterplan opgesteld. Dit ontwerp masterplan deelt het gebied in het Bonaventura kwartier in. Erkend wordt dat het gebied binnen de ontwikkelcontour ligt. Gepleit wordt voor het afronden van dorpen in streekeigen identiteit die voorkomt uit de geschiedenis en uit het landschap. Gezien de huidige opzet van de naastliggende wijk Schuilingen ontbreekt het nu aan een goede afronding. Een afronding die tevens bijdraagt aan een ideaal HSL panorama.

De woningmarkt is afgelopen jaren hoog dynamisch gebleken. De samenwerkende gemeenten hebben deze dynamiek beantwoord in enkele, elkaar snel opvolgende, woonvisies. In de meest recente woonvisie is opnieuw duidelijk gemaakt dat aan deze zijde van de Hoeksche Waard woningbouw belangrijk is. De woonvisie gaat uit van een kwalitatieve en lokaal geënte woningvoorraad die aansluit bij de woonwensen en opbouw van de bevolking.

De gemeentelijke structuurvisie (2013) duidt een groot deel van de planlocatie als toekomstige woningbouwlocatie gesitueerd binnen de rode contouren. In lijn met bovenliggende beleidsnota's streeft de structuurvisie vitale dorpen na, met landschappelijk goed ingepaste randen, optimaal verbonden met het landschap en een streekeigen karakter.