

Vragen & antwoorden

Online informatieavond Ambachts Lint – 22 april 2021

Verkeer en parkeren

V: Hoe zit het met parkeren? Is dit voor de huidige of toekomstige bewoners?

A: Alle bestaande parkeerplaatsen rond de school en de bank en langs de Graaf Willemlaan in het plan worden vervangen en uitgebreid met parkeerplaatsen voor bezoekers van Schoof en omgeving. Daarnaast worden parkeerplaatsen gerealiseerd voor de nieuwe bewoners. Het plan voldoet aan de parkeernormen.

V: Komen er parkeervergunningen rond de Van Godewijkstraat?

A: Vooralsnog is het niet de bedoeling om met parkeervergunningen te werken. Rondom De Schoof is een blauwe zone waar met deze kaarten tijdelijk parkeren wordt geregeld.

V: Waarom komt er geen grote parkeergarage zodat het gehele parkeerprobleem opgelost wordt?

A: Een parkeergarage voor bezoekersparkeren is financieel niet haalbaar. Daarnaast blijkt uit onderzoek dat veel mensen die een winkelcentrum bezoeken de voorkeur geven aan parkeren op maaiveld.

V: Hoe zit het met de toegankelijkheid van de parkeerplaatsen? Worden ze afsluitbaar met een hek?

A: De parkeergarage onder de seniorenappartementen is afsluitbaar (en alleen toegankelijk voor de bewoners). De parkeerplaatsen voor de jongeren en de patiowoningen liggen in het openbare gebied en zijn niet afsluitbaar.

V: Blijft parkeren aan de Tesselschadestraat en Van Godewijkstraat mogelijk voor huidige bewoners?

A: Ja, de bestaande parkeergelegenheid blijft behouden.

V: Wat is de parkeergelegenheid aan het plein voor de apotheek?

A: We hebben hier tien parkeerplaatsen voorzien.

V: Hoeveel parkeerplaatsen komen er voor omwonenden? Met name in de flats boven de bloemenwinkel?

A: De huidige parkeerplaatsen op maaiveld komen in aantal terug in het nieuwe plan, deels op het plein en deels aan de overzijde op de openbare parkeerplaats die vanuit Tesselschadestraat te bereiken is.

V: Waar is de fietsenstalling bij de Schoof gebleven?

A: Deze fietsenstalling wordt in overleg met de winkeliers en gebruikers op het pleintje voor de Schoof gerealiseerd.

V: Wordt dat de Graaf Willemlaan een 30 km-weg?

A: Waarschijnlijk wordt het een 30 km gebied waarmee de verkeersveiligheid wordt vergroot. De doorgaande functie en de bushaltes blijven aanwezig. Bij de overwegingen dient een aantal zaken meegenomen te worden:

- Bereikbaarheid voor hulpdiensten (met name de aanrijdtijd van 8 minuten voor de brandweer);

- Gevolgen voor de algemene verkeerscirculatie;
- Objectieve en subjectieve verkeersveiligheid.

V: Het kruispunt Graaf Willemlaan/Van Godewijckstraat is nu een knelpunt. Er zijn veel auto's, de bus heeft moeite met keren, het is een beetje onoverzichtelijk.

A: De uitwerking van deze hoek heeft onze aandacht. We stemmen dit nauw af met de afdeling verkeer van de gemeente om de knelpunten zo goed mogelijk op te lossen waar mogelijk.

Openbaar gebied en bouwhoogte

V: Wat wordt bedoeld met 'een standplaats' op het plein?

A: Dit betreft een standplaats voor bijvoorbeeld een brood- of viskraam.

V: Wordt er na de sloop van de Willem de Zwijgerschool nog meer gesloopt?

A: De sloop met betrekking tot de ontwikkeling van het Centrumplan is nu vrijwel klaar. De restanten van de fundering die nu zijn achtergebleven worden vlak voor start bouw gesloopt en het materiaal kunnen we hergebruiken bij de aanleg van het nieuwe openbare gebied.

V: Op de plaats van de patiowoningen ligt nu een speel/voetbalveldje. Komt hier een alternatief voor terug?

A: Ja, er is rekening gehouden met dit speelveldje en daar is ruimte voor gereserveerd in het nieuwe plan.

V: Hoe gaat de wandelpromenade tussen de gebouwen van De Berk en De Linde eruit zien?

A: We begrijpen dat hier vragen over zijn en gaan graag in gesprek met de VvE's om hier nader over af te stemmen (contact is inmiddels gelegd).

V: Waarom is het hoogste deel van de seniorenflat aan de Graaf Willemlaan en niet aan de andere zijde van het complex?

A: Dit heeft te maken met de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals ook benoemd in de gebiedsvisie Centrum.

V: Het lijkt erop alsof de Graaf Willemlaan wel onderbroken wordt?

A: De Graaf Willemlaan krijgt ter hoogte van het plein een andere inrichting met andere materiaal en kleuren. Hiermee wordt gestimuleerd het plein te gebruiken door voetgangers en worden automobilisten te 'gast'.

V: Hoe wordt overlast (van hangjongeren) voorkomen in het openbare gebied?

A: Bij de inrichting van het openbare gebied houden we rekening met de sociale veiligheid. Het park tussen de woningen is onderdeel van het openbare gebied en zal niet afgesloten worden. Indien er toch overlast ontstaat gelden dezelfde regels als elders in de gemeente en kan handhaving optreden als daar aanleiding toe is.

V: Kan de bouwhoogte aan de Graaf Willemlaan lager?

A: De stedenbouwkundige randvoorwaarden laten deze hoogte aan het plein toe. Daarnaast is er grote behoefte aan seniorenwoningen die mede hierdoor gerealiseerd kunnen worden. We houden rekening met bezonning en behoud van de bestaande bomen en hun hoogte om de impact op de omliggende bebouwing zo beperkt mogelijk te houden.

Bomen en groene omgeving

V: Wat gebeurt er met de bomen in de Godewijckstraat?

A: De bomen zullen zo veel als mogelijk behouden blijven. We zullen ook nieuwe bomen in het plan toevoegen, zie daarvoor ook de presentatie. Nader onderzoek moet uitwijzen welke bomen behouden kunnen blijven (levensverwachting, gezondheid bomen) en waar we nieuwe bomen en welke soorten kunnen toevoegen. In ieder geval zullen er veel meer bomen terug komen dan er moeten verdwijnen.

V: Komen er ook daktuinen, groene daken en moestuinen? Is daar bijvoorbeeld een groendakcoach bij betrokken?

A: Er is een collectief dakterras voorzien op de bovenste laag van de appartementen voor jongeren. Bij het seniorenblok is aan de binnenzijde een collectieve dektuin ontworpen. De daken van de patio's en appartementen zullen we met zonnepanelen en waar mogelijk met groen voorzien in het kader van duurzame energie en klimaatadaptatie.

Bij het ontwerp van dit plan hebben wij een ervaren landschapsarchitect van bureau B+B ingeschakeld, zij adviseren ons over de mogelijkheden voor de groeninrichting van het plan en zijn ook bekend met de mogelijkheden om daken groen in te richten (e.e.a. in afstemming met de benodigde zonnepanelen voor opwekken energie).

Planning

V: Wat is de verwachte oplevering? En waarom duurt het zo lang?

A: Naar verwachting 2^e – 4^e kwartaal van 2024 maar dat is mede afhankelijk van de ruimtelijk ordeningsprocedures en de verkoopssnelheid van de woningen. Het lijkt nog ver weg maar de procedures vergen tijd en moeten zorgvuldig worden doorlopen.

V: Wanneer wordt gestart met de verhuur/verkoop van de woningen?

A: Indien de procedures voorspoedig verlopen verwachten we in het tweede kwartaal van 2022 in verkoop te kunnen gaan. De verhuur van de sociale huurappartementen zal circa een half jaar voor oplevering van de woningen gestart worden.

V: Is er sprake van loting?

A: We zullen af moeten wachten hoe groot de belangstelling is voor diverse woningtypes. Afhankelijk daarvan zullen we overwegen om tot loting over te gaan.

Prijzen

V: In welke prijsklasse worden de woningen aangeboden?

A: De jongerenappartementen zullen in de sociale koop worden aangeboden. Deze prijs zal rond de €200.000 v.o.n. liggen. Wat betreft de huurprijs voor de sociale huurappartementen voor senioren zijn vastgestelde normen van toepassing. De overige woningen zullen in de vrije sector koop worden aangeboden. De prijzen zullen variëren omdat er veel diversiteit is in grootte van de woningen. De prijzen zijn nog niet bekend omdat we nog bezig zijn met de uitwerking. U kunt uitgaan van een marktconforme prijs, zie ook nieuwbouwaanbod wat elders in Hendrik-Ido-Ambacht wordt aangeboden en vergelijkbaar is van kwaliteit en ligging.

Programma

V: Blijven de appartementen naast de patiowoningen staan?

A: Ja, deze reeds bestaande appartementen aan de Tesselschadestraat blijven staan.

V: Is al bekend welke zorgverlener in de plint komt van de seniorenappartementen?

A: We zijn met diverse partijen in gesprek die interesse hebben in de bedrijfsruimte in de plint van de seniorenappartementen. Dit zijn nog oriënterende gesprekken, er zijn nog geen afspraken gemaakt.

V: Waar komt de horeca want er wordt voorzien in een terras?

A: Met de nieuwe pleinrichting zou het mogelijk zijn om een terras te maken aan het plein, dat ligt daar aantrekkelijk op de zon. Of en waar de horeca komt is afhankelijk van de eigenaren/ondernemers in de Schoof. Dat is geen onderdeel van het plan Ambachts Lint.

V: Meerdere vragen en opmerkingen hadden betrekking op het aantal sociale huurappartementen.

A: Bij de opgave voor dit plan was één van de uitgangspunten om woningen voor een brede doelgroep te maken, waarbij een deel van de woningen wordt gerealiseerd in het sociale segment en een deel in de vrije sector. Dit betekent sociale koopappartementen voor jongeren waardoor ze kunnen starten op de woningmarkt. En woningen om naar door te stromen voor senioren: sociale huurappartementen en vrije sector koopappartementen. Daarnaast een aantal patiobungalows in de vrije sector koop voor gezinnen en senioren. In totaal zijn 37 van de 79 woningen in het sociale segment geprogrammeerd.

In het plan Oranjebuurt dat schuin tegenover dit project ligt, worden de komende jaren 32 sociale huurwoningen meer gebouwd dan er thans aanwezig zijn.

V: Op dit moment zijn er 79 woningen ingetekend, kan dat nog veranderen?

A: Deze 79 woningen zijn nu het uitgangspunt. In het bestemmingsplan wordt vanwege de flexibiliteit maximaal 85 woningen mogelijk gemaakt.

V: Waarom wordt gekozen voor een kas en geen horeca of sociale werkgelegenheid?

A: De kas is speciaal bedoeld als ontmoetingsplek voor de jongeren en ouderen samen, grenzend aan het openbare gebied.

V: Wat wordt bedoeld met slimme en duurzame mobiliteit?

A: In het concept Senior Smart Living kijken we bij de uitwerking samen met de toekomstige bewoners wat hun behoefte is aan bijvoorbeeld deelmobiliteit. Denk aan een deelauto of scooter of zelfs fietsen. Daarbij gaan we graag uit van een zo duurzaam mogelijke vorm van mobiliteit dus bij voorkeur elektrisch.

V: Wat zijn de oppervlaktes van de woningen?

A: De jongerenappartementen zijn 2-kamerwoningen van circa 45—50m² woonoppervlakte, de seniorenappartementen en patiowoningen variëren van circa 65 tot 130m² woonoppervlakte. Deze zullen we de komende periode nader uitwerken dus dat kan nog enigszins veranderen.

Overige vragen

V: Wordt er ook rekening gehouden met huidige bewoners die een vergoeding voor planschade willen indienen?

A: De procedures voor de bestemmingsplanwijziging worden nu opgestart. De gemeente volgt daarbij de wet- en regelgeving van o.a. de Wet ruimtelijke ordening. Een verzoek tot tegemoetkoming in planschade kan worden ingediend nadat de planologische procedure is afgerond en het bestemmingplan in werking is getreden.

V: Wordt er ook rekening gehouden met eigen ruimte voor fietsen en opslag materialen?

A: In de appartementengebouwen is voorzien in ruime collectieve fietsenstallingen en extra ruimte in de woningen voor bergruimte. Over de uitwerking hiervan gaan we nog nader spreken in de co-creatiesessies die we gaan organiseren met de geïnteresseerden voor de nieuwe appartementen. De patiobungalows hebben een individuele berging.

V: Hoe worden de woningen verwarmd, met gas?

A: De woningen krijgen een warmte-koude-opslag systeem. Dit houdt in dat er geen gas wordt aangesloten. Voordeel is dat naast warmte ook koeling kan worden geleverd in de zomer.

V: Is er zelfbewoningsplicht voor de sociale koopappartementen?

A: De voorwaarden voor de aankoop van de sociale koopappartementen zijn we aan het uitwerken.