

Online informatiebijeenkomst

Presentatie architectonisch ontwerp Beth San

10 maart 2022

Vragen en antwoorden per thema

Tijdens de online informatiebijeenkomst stelden de deelnemers een aantal vragen die hieronder worden beantwoord. De vragen en antwoorden zijn verdeeld over de volgende rubrieken: Gebouw, Woningen, Buitenruimte, Parkeren, Verkeer, Proces en Planning en Overig. Tot slot staat de flitspeiling vermeld met daarin twee gestelde vragen en de reacties van de bewoners daarop.

Gebouw

1. Kunt u wat zeggen over de hoogte i.v.m. de huidige hoogte van Beth San?

De huidige hoogte van zorgcentrum Beth San bedraagt 14,5m over 4 bouwlagen.

De hoogte van het nieuwbouwplan is als volgt:

- Noordgevel varieert van 11,5m tot 15m (3 tot 4 lagen)
- Oostgevel varieert van 15m tot 18m (4 tot 5 lagen)
- Zuidgevel varieert van 15m tot 18m (4 tot 5 lagen)
- Westgevel varieert van 11,5m tot 18m (3 tot 5 lagen)

2. Bij eerste aanvang is beloofd door Cedrah dat de gebouwen niet hoger zouden worden dan 2 etages. Een gebouw 3,5 hoog hoort niet midden in een dorp, maar aan de noordzijde van het dorp.

Het eerste voorlopige plan bestond uit de realisatie van een woonzorgcentrum (reeds gerealiseerd) en twee woonblokken naast het woonzorgcentrum, namelijk één aan de voorzijde en één aan de achterzijde daarvan. In dit plan bestond het woonblok aan de achterzijde uit 3 lagen en het woonblok aan de voorzijde (Hollevoeterlaan) uit 4 bouwlagen. Eventuele voornemens en ideeën die in de fase vooraf aan dit eerste voorlopige plan zijn geuit, kunnen in aanloop naar het voorlopige plan zijn gewijzigd. Dit plan is tijdens een bewonersbijeenkomst(en) gepresenteerd aan de omwonenden en hun reacties zijn meegenomen in de verdere uitwerking van het plan. Hierover heeft terugkoppeling plaatsgevonden in de bewonersbijeenkomst(en).

3. Er was een vraag gesteld over inkijk vanaf de Pinksterbloemstraat. Hoe zit het met de inkijk vanaf de Hollevoeterlaan?

Dit betreft de Hollevoeterlaan. Vanaf de nieuwbouw is er een afstand van 25m bij het lage gedeelte en 31m bij het hoge gedeelte tot de voorgevel van het bestaande bouw. Deze afstandsruijme bestaat uit het volgende: groenstrook, stoep, parkeren, weg, groenstrook, stoep en voortuin. Er is geen inkijk over het bestaande bouwblok in de achtertuin mogelijk.

4. Gebouw wordt energieneutraal. Hoe gaat men om met geluidshinder?

Zie vraag 5.

5. Het oude gebouw geeft geluidshinder. Hinderlijk brommend geluid, heeft het nieuwe gebouw dat ook?

Het huidige woonzorgcentrum wordt verwarmd via een warmte-koude-opslaginstallatie (WKO-installatie). Een WKO-installatie is een systeem dat gebruik maakt van bodemenergie. Een WKO-installatie haalt warmte uit de grond om het gebouw in de winter daarmee te verwarmen en haalt koude uit de grond om in de zomer mee te koelen. Deze installatie was in onbalans. Om dit op te

lossen is er een extra installatie op het dak geplaatst. In overleg met partijen is later een constructie met isolatie aangebracht om de geluiden te reduceren. Met het ontwikkelen van een installatieconcept voor het nieuwbouwplan wordt rekening gehouden met de geluidsproductie van de toe te passen installaties.

6. Brommend geluid warmtepomp oude gebouw, heeft het nieuwe gebouw dat ook?

Zie vraag 5.

Woningen

7. Zijn de woningen bedoeld voor alle inwoners van Moerkapelle?

De woningen zijn bedoeld voor senioren, die bewust kiezen voor een organisatie met een reformatorisch identiteitsprofiel, Cedrah ontwikkelt de woningen dus voor haar achterban. In 2017 is hiervoor een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd onder senioren van 65 jaar en ouder van de kerken in Moerkapelle en de regio.

8. Wat zijn de huurprijzen?

De huurprijzen komen te liggen in het midden- en hogere segment. De huidige 30 woningen aan de Wilde Veenen hebben een huurprijs rond de huurtoeslaggrens. De huurprijzen van de nieuwbouw liggen daarboven.

9. Hoeveel m2 woonruimte is er gemiddeld getekend per appartement?

Het plan wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan woningtypes. Deze types variëren in oppervlakte van m2 tot m2. De woningen hebben een gebruiksoppervlakte dat varieert binnen de typen woningen (afgerond).

Type (tussenwoningen)

- A1 83m2
- A2 87m2
- A3 102m2
- A4 78m
- A5 72m2
- A6 91m2

Type (eindwoningen)

- B1 74m2
- B2 99m2
- B3 102m2
- B5 102m2
- B6 82m2

10. Zijn er voor de koopwoningen ook servicekosten van toepassing?

Het onderhoud en beheer van het complete complex wordt georganiseerd in opdracht van de Vereniging van Eigenaren (VVE). Alle eigenaren betalen hiervoor een maandelijkse bijdrage.

11. Hoe is de bergingsruimte / schuur voor de appartementen geregeld?

Elk appartement krijgt in de parkeergarage een eigen berging. Daarnaast is elke woning voorzien van een technische ruimte die ook dienstdoet als bergingruimte.

12. Welk type woningen / appartementen worden gebouwd en in welke prijsklasse?

In het plan zijn hoofdzakelijk 3-kamerappartementen opgenomen. De mogelijkheden voor de optie van een extra kamer worden op dit moment onderzocht.

Buitenruimte

13. Mogen omwonenden ook wandelen in de binnentuin?

De binnentuin is vrij toegankelijk, dus ook te betreden voor omwonenden.

14. Op dit moment is er al veel overlast bij regen, wordt hier rekening mee gehouden?

Voor het nieuwe verhardingsoppervlak wordt watercompensatie toegepast conform de eisen die het hoogheemraadschap hieraan stelt.

15. Hoe kunnen we onze input geven over de beplanting langs de sloot achter de Pinksterbloemstraat?

De landschapsarchitect ontwerpt de binnentuin en de buitenruimte, waaronder het groen langs de sloot. Als onderdeel van dit ontwerpproces worden de bewoners en omwonenden betrokken in de vorm van een informatiebijeenkomst waarbij input gegeven kan worden.

Parkeren

16. Bij de vorige bouw zijn er GEEN parkeerplaatsen gerealiseerd, m.a.w. Beth-San teert op de algemene plaatsen. Dat geeft veel overlast en irritatie. Personeel parkeert op onze plaatsen. Mogelijk vervolgesprek? Met Beth-San is moeilijk tot afspraken te komen.

Bij de realisatie van het nieuwe woonzorgcentrum zijn diverse parkeerplaatsen gerealiseerd. Langs de Hollevoeterlaan zijn vooruitlopend op de nieuwbouw al parkeervakken gerealiseerd. Verder zijn er op eigen terrein diverse parkeerplaatsen gerealiseerd (bij de ingang van het zorgcentrum en in de tuin van de woningen aan de Wilde Veenen).

Voor de nieuwbouw worden ca. 90 parkeerplaatsen gerealiseerd voor 70 woningen. De ervaring leert dat het aantal auto's per appartement in vergelijkbare complexen van Cedrah niet boven de 1 uitkomt.

17. Moeite met berekening parkeerplaatsen. Beth-San rekent zich rijk ten koste van de bewoners. Nu wordt er al massaal geparkeerd door personeel, terwijl de toegang tot de Wilde Veenen verboden wordt met vervelende teksten.

In overleg met de gemeente is de parkeernorm bepaald voor het woonzorgcentrum, de woningen van de Wilde Veenen en het nieuwbouwplan. Ervaring leert dat de parkeerconcentratie rond de ingang van het woonzorgcentrum hoog is, terwijl aan de Hollevoeterlaan, richting de kerk en supermarkt plekken leeg zijn. Dit heeft met name met gedrag te maken en is een blijvend punt van gesprek met het personeel van het woonzorgcentrum.

18. Die 30 parkeerplaatsen hebben er altijd al gelegen (o.a. voor de gesloopte woningen van de Wilde Veenen), maar ook voor de andere bewoners.

Zie vraag 17.

Verkeer

19. Hoe gaat de bevoorrading van het huidige zorggebouw plaatsvinden? Dit gebeurt nu 's morgens vroeg om 7 uur. Zorgt dit niet voor overlast?

De bevoorrading van het zorgcentrum blijft onveranderd, namelijk 's morgens vroeg en via de weg aan de achterzijde van het complex.

20. Hoe wordt het bevoorraden van het huidige Beth San aangepakt? Wij zien in de plannen een fietspand aan de achterkant/Pinksterbloemzijde.

Zie vraag 19.

Proces en planning

21. Worden er vooraf foto's gemaakt om beelden te hebben bij eventuele schade?

Voor de start van de bouw wordt door de aannemer een digitale opname gemaakt van de bebouwing van de omgeving. Deze digitale opname wordt gebruikt om bij een schademelding te kunnen bepalen of de bouwactiviteiten schade hebben veroorzaakt. Aannemers sluiten hiervoor een verzekering af.

22. Wanneer verwacht u appartementen te kunnen gaan toewijzen aan kopers/huurders?

Het is de bedoeling om de woningen aan te bieden aan potentiële kopers/huurders, nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is en na de aanbesteding van het project. Naar verwachting kan dit in het tweede kwartaal van 2023 plaatsvinden.

23. Worden woningen (pas) na aanbesteding of oplevering bouw verkocht?

Het is de bedoeling om de verkoop na de aanbesteding op te starten.

24. Waar kunnen wij terecht bij minder opbrengst zonnepanelen van de Pinksterbloemstraat?

Het huidige plan zal ten opzichte van de mogelijkheden binnen het huidige bestemmingsplan nauwelijks negatieve gevolgen kunnen hebben voor de opbrengsten van zonnepanelen. De Noordgevel van de nieuwbouw varieert van 11,5m tot 15m (3 tot 4 lagen) met minstens 28m afstand tot bestaande woningen, Dit kan alleen eventueel van invloed zijn bij zeer lage zonstand, voor de piekuren zal dit niet van invloed zijn. Als u echter van mening bent dat u hierdoor daadwerkelijk schade oploopt, dan kunt u n.a.v. het nieuwe bestemmingsplan een planschadeclaim indienen bij de gemeente.

25. Wat gebeurt er als er te weinig animo is voor de woningen?

Als blijkt dat er te weinig woningen worden verkocht of verhuurd kunnen worden, is het plan financieel niet haalbaar. Cedrah zal geen plannen realiseren die financieel niet haalbaar zijn. De lijst met belangstellenden is echter groot, dus het is niet de verwachting dat er te weinig vraag zal zijn.

26. Ieder mag een zienswijze indienen op het plan als dit straks ter inzage ligt. Kunt u uitleggen wat zienswijze is? Is een zienswijze te vergelijken met in beroep gaan (of soort voorloper daarvan)?

Een zienswijze is een mening over een (voorgenomen) besluit van de gemeente. Voor mogelijk ingrijpende zaken zoals bestemmingsplannen neemt de gemeenteraad niet direct een besluit, maar wordt er eerst een ontwerpbesluit genomen door het college van B&W. Door een zienswijze in te dienen, kunt u aangeven met welke punten van dit ontwerpbesluit u het wel of niet eens bent en waarom. In dit geval worden voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning (bouwvergunning) straks tegelijkertijd ontwerpbesluiten genomen. Zienswijzen zijn erg belangrijk, omdat de gemeente zo op de hoogte wordt gebracht van de ideeën en meningen van burgers.

27. Mag je alleen in beroep gaan als je een zienswijze hebt ingediend?

Dat was inderdaad wel zo, maar nee in april 2021 is dit uitgangspunt door de Raad van State gewijzigd. Tegenwoordig mogen alle belanghebbenden (ook zonder eerder een zienswijze te hebben ingediend) beroep instellen.

Overig

28. De gemeente wil dat wij van het gas afgaan. Hoe gaat de gemeente dit compenseren?

Aangezien dit onderwerp los staat van de geplande ontwikkeling bij Beth San verwijzen wij voor meer informatie naar deze speciale website van de gemeente:

<https://www.duurzaamzuidplas.nl/waarom-aardgasvrij/>

29. We moeten van de gemeente van het gas af. Ik begrijp dat wij pech hebben.

Zie antwoord op vraag 28.

30. Mogen bewoners wel een tv, bezoek op zondag, etcetera?

Zoals in vraag 7 is verwoord, zijn de woningen bedoeld voor ouderen die bewust kiezen voor een reformatoerisch identiteitsprofiel. Voor het appartementencomplex wordt een huishoudelijk reglement opgesteld. Bovenstaande punten worden daar niet in opgenomen.

31. Waarom wordt de website van Cedrah niet genoemd?

Voor het nieuwbouwproject Beth-San is een aparte project website gemaakt:

<https://nieuwbouwbethsan.nl/>. Ook is er informatie te vinden op <https://www.zuidplas.nl/beth-san>.

Flitspeiling

Aan het einde van de informatiebijeenkomst werd een flitspeiling gehouden waarbij bewoners de volgende twee vragen werden gesteld:

1. Wat vindt u goed aan het plan?

Reacties bewoners:

- Ziet er mooi uit.
- Fraai, maar wel massief.
- Meer woningen in het dorp, daardoor hopelijk wat doorstroming.
- Mooi ontwerp, goed ingepast in de omgeving.
- Stuk mooier dan oude nieuwbouw.
- Een prachtig plan.
- Ziet erg mooi uit! Maar erg duur.
- Mooi ontwerp.

2. Bent u tevreden wat met de opmerkingen van de vorige bijeenkomst is gedaan?

Reacties bewoners:

- Ja, eerlijk verhaal.
- Ja.
- Geen herinnering meer aan: 2020!!!
- Niet van toepassing, wij wonen hier nog niet heel lang. Wel fijn dat we nu in contact kunnen komen en input kunnen geven over de aankleding.
- Goed gedaan, Henk.
- Ik vind het erg duur.