

Nota van vragen en antwoorden

datum: 16-10-2020

Inleiding

Op maandag 5 oktober is er een besloten informatie avond geweest waarbij de direct aangrenzende bewoners zijn geïnformeerd over het Voorlopige Ontwerp van het voorgenomen woningbouwplan .

Sinds 6 oktober staat deze presentatie met het Voorlopige Ontwerp online op de website: www.oudehavenodijk.nl. En is het mogelijk om per mail vragen te stellen naar: oudehaven@hsb-bouw.nl, tot 14 oktober 12.00uur (is inmiddels gesloten).

In deze nota van vragen en antwoorden worden alle vragen met betrekking tot het plan en/ of Voorlopige Ontwerp opgenomen en beantwoord.

	Vragen:	Antwoorden:
1	5-10-2020	Hoe wordt voorzien in parkeren voor het woningbouwplan? Wordt het parkeren binnen het plan opgelost?
		Op basis van de geldende regelgeving (parkeernorm) wordt de parkeerbehoefte van het nieuwe woningbouwprogramma binnen het plangebied opgelost. Voor de 21 woningen worden er 17 openbare parkeerplaatsen binnen het plan en 25 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, waarmee het totaal aantal uitkomt op 42 parkeerplaatsen. Er is op basis van de geldende parkeernorm een parkeerbalansberekening gemaakt. Ons plan voldoet hiermee aan de vereiste parkeernorm.
2	5-10-2020	Op het huidige terrein staan veel (waardevolle) bomen, in hoeverre wordt hiermee in het plan rekening gehouden?
		De bomen binnen het plangebied zijn ingemeten en in kaart gebracht. Ook zal worden gekeken of de bomen gezond zijn en of de bomen een beschermd status hebben en/ of op de zogenaamde bomenlijst voorkomen. Daarnaast zal bekeken worden of er bomen in het plangebied behouden kunnen blijven, mits deze niet te dicht op de nieuwbouw staan en geen belemmering zijn voor de uitvoering van de plannen (inclusief inrichtingsplan openbaar). We zullen dit onderzoeken en in kaart brengen.
3	5-10-2020	Wordt er in de plannen ook rekening gehouden met fauna, denk aan vleermuizen en ransuil?
		Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn de natuurwaarden ter plaatse planspecifiek bekeken en is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. In de quickscan is aandacht besteed aan alle flora en fauna op deze locatie en welke in het rapport zijn opgenomen. Daarin is aangegeven dat onder andere zijn de aanwezige bomen gecontroleerd op jaarrond beschermde nesten van broedvogels als sperwer en ransuil; deze zijn niet aangetroffen. Wel is vastgesteld dat het plangebied mogelijk geschikt is voor vleermuizen en dienen zogenaamde mitigerende maatregelen genomen te worden, welke uitgevoerd zijn en worden. In augustus 2020 heeft onze ecooloog het plangebied onderzocht op sporen van een verblijfplaats van de ransuil en deze sporen zijn niet aangetroffen.
4	5-10-2020	Wat zijn de nokhoogtes en goothoogtes van het gepresenteerde plan (Voorlopige Ontwerp) ?
		De nokhoogte van de daken van de woningen is 11 meter + peil. De goothoogte is ≤ 6 meter + peil.
5	5-10-2020	Wat is de hoogte van de huidige bebouwing?
		In het oude bestemmingsplan stond voor de (oude) bestaande bebouwing een maximum bouwhoogte van 7 meter omschreven.
6	5-10-2020	Wat wordt de peilhoogte van de woningen? (woningbouwplan)
		Het peil van de woningen wordt in overleg met de gemeente bepaald waarbij wij uitgaan van een gesloten grondbalans (uitgangspunt is om zo min mogelijk grond af te voeren). Uiteraard wordt rekening gehouden met de omliggende peilen.
7	5-10-2020	Op welke wijze worden het woningbouwplan c.q. de woningen gefundeerd? Welke uitvoeringswijze voor het heiwerk (heien)?
		Momenteel is dat nog niet bekend, omdat hiervoor nog sonderingen ten behoeve van een funderingsadvies moeten worden uitgevoerd. De sonderingen worden deze week uitgevoerd. Als er funderingspalen moeten worden toegepast dan zal dit bij voorkeur worden uitgevoerd in een trillingsarm heisysteem.
8	5-10-2020	Zal er een opname worden gedaan bij de bestaande omliggende bebouwing (woningen / opstallen)?
		Ja, voor de (sloop-) en bouw werkzaamheden zal ten behoeve van de CAR-verzekering een zogenaamde 'opname belendingen' worden uitgevoerd door een onafhankelijke expert. Aangezien de sloopwerkzaamheden door derden zal worden uitgevoerd, zal er mogelijk sprake zijn van twee verschillende opname belendingen.
9	5-10-2020	Wat voor type beplanting c.q. groeiing komt er ter plaatse van de 'keerlus' van het woonerf ? Omwonenden geven aan dat er in de eerdere plannen een toezegging is gedaan voor een haag c.q. lage beplanting, om hinder van koplampen naar de overzijde te beperken.
		Het betreft openbaar groen. Derhalve zal het beplantingsplan in overleg met de gemeente worden gemaakt, hierbij zullen wij rekening houden met de eerder gedane toezegging om hinder van koplampen naar de overzijde te verminderen.
10	5-10-2020	Hoe ziet de achtergevels eruit van de grondgebonden woningen? (Voorlopig Ontwerp)
		Het voorlopige ontwerp van de achtergevels hebben wij als bijlage gehecht aan deze nota.
11	5-10-2020	De parkeerplaatsen op eigen terrein ter plaatse van de rijwoningen grenzen direct aan het fietspad aan de Oude Haven, op welke wijze wordt een verkeersveilige situatie gemaakt? Wij zien namelijk ook hagen in de voortuinen gesitueerd, is dat in het kader van verkeersveiligheid wel gewenst?
		Wij begrijpen de opmerking en zullen in de verdere uitwerking hiervoor extra aandacht hebben. Aangezien dit een aansluiting op het openbare gebied betreft wordt dit in samenspraak met de gemeente bepaald.

	Vragen:	Antwoorden:
12	6-10-2020	Ik heb mij reeds ingeschreven voor de nieuwsbrief. Waarom heb ik geen melding ontvangen dat de presentatie online was?
		Wij hebben wel op onze website op 6 oktober een nieuwsbericht en de presentatie online geplaatst. Echter hebben wij abusievelijk geen aparte nieuwsbrief gestuurd naar alle aangemelde geïnteresseerden. Wij hebben dit inmiddels wel gedaan.
13	6-10-2020	Wat zijn de indicatieve vraagprijzen van deze woningen?
		In deze fase doen wij daarin nog geen uitspraken. De verkoop staat voor begin 2021 gepland. Wij zullen naar het einde van het jaar met meer informatie naar buiten komen.
14	6-10-2020	Is al bekend bij welke makelaar deze woningen in de verkoop komen?
		In deze fase doen wij daarin nog geen uitspraken. De verkoop staat voor begin 2021 gepland. Wij zullen naar het einde van het jaar met meer informatie naar buiten komen.
15	8-10-2020	Zijn de prijzen van de woningen al bekend?
		Zie antwoord bij vraag 13.
16	8-10-2020	Ik heb interesse in de rijtjeswoningen op de oude haven. Is er een prijsindicatie van?
		Zie antwoord bij vraag 13.
17	8-10-2020	Hoe wordt de warmte voorziening geregeld? Worden er al innovatieve maatregelen toegepast (wko/ warmtepompen?) Of komt er nog een gasaansluiting?
		In deze fase moeten wij het energie- c.q. installatieconcept nog verder onderzoeken en bepalen. Wel kunnen wij aangeven dat de woningen geen gasaansluiting krijgen (aardgasvrij).
18	8-10-2020	Worden er vanuit de bouw zonnepanelen geplaatst?
		Ja, waarschijnlijk wel echter is dit afhankelijk van het te kiezen energie- c.q. installatieconcept.
19	8-10-2020	Zijn er ideeën om deze woning(en) zo duurzaam mogelijk te maken?
		Nieuwbouw woningen presteren qua energievraag veel beter dan bestaande bouw (energielabel is beter). Daarnaast krijgen de woningen geen gasaansluiting. Het is voor ons geen doel om de woningen (veel) duurzamer te maken dan de huidige wet- en regelgeving voorschrijft.
20	8-10-2020	Met welke parkeernorm rekenen jullie? Is er parkeren op eigen grond mogelijk?
		Zie antwoord bij vraag 1. Het plan is getoets aan de geldende parkeernorm. En in het ontwerp is parkeren op eigen terrein meegenomen.
21	8-10-2020	Krijgt elke woning een aparte bergruimte / schuur?
		Ja, de grondgebonden woningen krijgen een aangebouwde berging of een vrijstaande berging in de achtertuin.
22	8-10-2020	Hoe geschiedt straks de toewijzing van de koopwoningen bij meerdere geïnteresseerden?
		Voor de verkoop zullen wij te zijner tijd gebruik maken van inschrijfformulieren, waarop optanten hun keuzes met rangorde kunnen aangeven. Op basis van de inschrijvingen zal de ontwikkelaar op basis van de inschrijfformulieren gaan toewijzen.
23	8-10-2020	Aan welke prijscategorieën moeten we denken bij de koopwoningen?
		Zie antwoord bij vraag 13.
24	11-10-2020	Het gaat om een klein aantal koopwoningen, is het zo dat het via loting wordt aangeboden?
		Zie antwoord bij vraag 22.
25	12-10-2020	Punt door omwonenden op 5 oktober aangegeven. Om te voorkomen dat de koplampen van auto's op het terrein bij ons in de ramen schijnen, is door de vorige bouwpartij toegezegd een haag te planten. Kunt u dit in de plannen meenemen?
		Zie antwoord bij vraag 9.
26	13-10-2020	Nu staat er een hek voor het water (t.h.v. Oude Haven) zodat kinderen niet direct bij het water kunnen komen. Welke maatregelen nemen jullie in het nieuwe project zodat vanaf het rode fietspad het water niet direct toegankelijk is?
		De groenstrook langs het water is aangeduid als openbaar, maar wordt niet toegankelijk gemaakt voor voetgangers. Ter hoogte van de hoekwoning zal tevens voor beplanting worden gekozen, zodat niet langs het water kan worden gelopen. Dit wordt in samenspraak met de gemeente ingevuld, aangezien dit grond van de gemeente betreft.
27	13-10-2020	Is het stuk groen langs het water überhaupt toegankelijk vanaf het rode fietspad?
		Zie antwoord bij vraag 26.
28	13-10-2020	De meeste huishoudens hebben twee auto's. Het rijtje eengezinswoningen heeft 1 parkeerplaats per woning. Waar kunnen die mensen hun tweede auto parkeren of evt auto's van bezoekers? De parkeerplaatsen op het diaconie erf staan al behoorlijk vol met auto's van medewerkers van Kobus en halende en brengende ouders. Er zullen echt wat extra parkeerplaatsen bij moeten komen. Misschien aan de Singel, rondom de inrit voor de appartementen en de inrit voor de twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen?
		De vraag is of wij gekeken hebben naar parkeren, het antwoord is ja. De parkeerbehoefte van dit woningbouwplan is ontworpen op basis van de geldende parkeernorm. Zie ook antwoord bij vraag 1. Een eventuele tweede auto van de toekomstige bewoners van de 5 rijtjes woningen kan geparkeerd worden bij de parkeerplaatsen voor het appartementen als hier ruimte is of anders in het volgende insteekstraatje. We begrijpen dat u op dit moment parkeerproblematiek op het Diaconie-erf ervaart mede vanwege het kinderdagverblijf. Dit staat echter los van deze planontwikkeling die in zijn eigen parkeerbehoefte voorziet.
29	13-10-2020	Zou u een prijsindicatie kunnen afgeven van de koophuizen?
		Zie antwoord bij vraag 13.
30	13-10-2020	Is al duidelijk hoe de plannen eruit zien qua duurzaamheid?
		Zie antwoord bij vraag 17 en vraag 19.

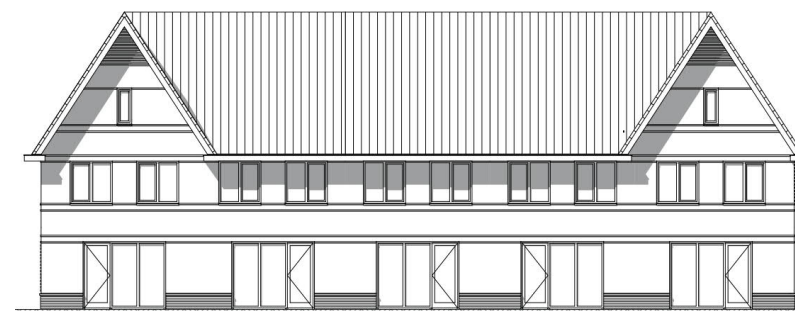
	Vragen:	Antwoorden:	
31	13-10-2020	Hoe groot zijn de kavels van de twee-onder-een-kapwoningen?	Het betreft een Voorlopig Ontwerp dus exacte kaveloppervlaktes staan nog niet vast, bij benadering zullen de kavelgroottes van de twee-onder-een-kapwoningen variëren van ongeveer 240 m2 tot 270 m2.
32	13-10-2020	Gaat het hofje (t.p.v. de twee-onder-een-kapwoningen) onder een gezamenlijke VVE vallen?	Nee, vanaf de voortuin wordt het woonerf (straat met keerlus) openbaar gebied (eigendom gemeente).
33	13-10-2020	Hoeveel parkeerplaatsen komen er in het hofje (vrijstaande en tweekappers) buiten de parkeergelegenheid op de eigen grond?	Op het woonerf van de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen worden 8 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze woningen hebben ieder twee parkeerplaatsen op eigen terrein (lange oprit min. 10 x 2,5 meter).
34	13-10-2020	Is er al een prijsrange bekend?	Zie antwoord bij vraag 13.
35	13-10-2020	Is in deze planontwikkeling rekening gehouden met de 'parkeerproblemen op het Diaconie-erf'?	Nee, hier is geen rekening mee gehouden. Deze planontwikkeling staat op zichzelf en het parkeren van dit plan wordt binnen de eigen plangrenzen opgelost c.q. in voorzien. Zie ook antwoord bij vraag 1 en vraag 28.
36	14-10-2020	Hoe verloopt de toewijzing-procedure?	Zie antwoord bij vraag 22.
37	14-10-2020	Wanneer worden de definitieve prijzen van de woningen bekend gemaakt?	De definitieve prijzen zullen wij bekend maken op het moment dat wij in verkoop gaan (begin 2021). Wel zullen wij naar het einde van het jaar met meer informatie naar buiten komen.
38	14-10-2020	Voldoet de bouw aan de wet voortgang energietransitie en worden alle woningen gasloos?	Ja, de woningen worden niet aangesloten op het aardgasnet, ofwel deze zijn aardgasvrij. De warmtevoorziening en warmtapwater voorbereiding zal op een andere wijze geschieden. Het definitieve energie- c.q. installatieconcept moeten wij nog bepalen.
39	14-10-2020	Op het terrein huizen meerdere bijzondere en beschermde dieren. Te weten ijsvogels, vleermuizen, ransuilen, egels en eekhoorns. Met de bouw en de kap van praktisch alle groen en de minimale terugbeplanting van bomen en groenvoorzieningen en herinrichting van de oever ben ik bezorgd om hun habitat en hun veiligheid. Is hier onderzoek naar gedaan en voldoet jullie project aan alle wetgeving wat betreft bescherming van dier/ vogelsoorten?	Ja, voor het vastgestelde bestemmingsplan is er reeds onderzoek gedaan naar flora en fauna, waarin uiteraard gekeken is naar bijzondere en beschermde dieren én planten (flora en fauna). Het voornoemde onderzoek is onderdeel van het bestemmingsplan (bijlage). Daarnaast zijn in het bestemmingsplan de voorwaarden omschreven die gelden voor het plangebied. In de planontwikkeling, -voorbereiding en uitvoering wordt hier uiteraard rekening mee gehouden en invulling aan gegeven. Zie ook antwoord bij vraag 3.
40	14-10-2020	Kunt u aangevel welke beukmaten de woningen in het plan (Voorlopige Ontwerp) als basis hebben?	Ja, de woningen hebben de volgende beukbreedtes: vrijstaande woning (6.300 mm), twee-onder-een-kapwoning (5.700 mm), hoekwoning (5.700 mm) en tussenwoning (5.400 mm). (toelichting: de opgegeven woning beukbreedtes zijn bruto maten, hart-op-hart gemeten tot woningscheiding en exclusief aangebouwde berging of erker). De inwendige breedtematen van de woningen zijn bij benadering/ onder voorbehoud (Voorlopig Ontwerp): vrijstaande woning (circa 6,0 m), twee-onder-een-kapwoning (5,4 m), hoekwoning (circa 5,4 m) en tussenwoning (circa 5,1 m).



Achtergevel - Vrijstaand



Achtergevel – 2^1-kap



Achtergevel – rijwoningen



status: voorlopig



Bijlage bij Nota van Vragen en Antwoorden (naar aanleiding van vragen omwonenden)

Betrokken bouwers