

Op 20 november 2018 heeft het bewonersplatform Oud Ambacht een informatiebijeenkomst georganiseerd over onder andere het voorlopig ontwerp voor nieuwbouwwoningen op de terreinen van Automobielbedrijf P.A. van der Kooij B.V. aan de Kethelweg/Plein Emaus en het Burgemeester de Bordesplein in Oud Ambacht.

Tijdens deze drukbezochte bijeenkomst (ongeveer 350 bezoekers) is een toelichting gegeven op het schetsontwerp voor de bouw van diverse soorten woningen aan het Burgemeester de Bordesplein, de Jan Ligthartstraat en aan de Kethelweg en een appartementengebouw op de locatie van de oude Dr. de Visserschool aan het Plein Emaus.

De bezoekers zijn in de gelegenheid gesteld om een schriftelijke reactie te geven. Daarvan is in ruime mate gebruik gemaakt (86 formulieren). Deze reacties zagen op het schetsontwerp, de route voor verkeer, parkeren en een aantal overige zaken. Hieronder proberen we (ontwikkelaar, architect en gemeente), voor zover mogelijk, antwoord te geven op deze reacties (de antwoorden zijn cursief weergegeven). Omdat veel reacties over hetzelfde onderwerp gaan, hebben we deze gebundeld.

Verkeer en route

Een aantal mensen spreekt hun zorgen uit over de verkeersveiligheid rondom dit project. Zowel tijdens het bouwen als na oplevering. Tijdens de avond zijn verschillende voorbeelden aan de orde geweest over toekomstige verkeersroutes.

Algemeen:

Het Oude Ambacht is een prachtige jaren '30-wijk, een zogenaamd tuindorp, met de markante rode pannendaken en de straten met voortuinen en lage hekjes langs de stoep. De structuur van die wijk, met lange, smalle straten, is ook uit de jaren '30 en ontworpen op bereikbaarheid met paard en wagen, fiets en een incidentele automobiel. Vandaar dat het huidige autobezit leidt tot knelpunten: hoe komen al die auto's de wijk in en waar kunnen de bewoners en bezoekers van de woningen, scholen en andere voorzieningen in de wijk hun auto op een verantwoorde wijze parkeren.

Het plan voor de Van der Kooij-locaties wordt gerealiseerd in de bestaande wijk, waarbij het zoveel mogelijk wordt ingepast binnen de bestaande structuren. Het is echter ook niet zo dat het op een plek komt waar tot op heden nooit iets gebeurde. Toen "Opel Van der Kooij" nog volop in bedrijf was, maakten de bezoekers en de vrachtwagens die de nieuwe auto's afleverden en de benzinepomp bevoorraden immers ook gebruik van de Kethelweg om bij het automobielbedrijf te komen. De hiervoor beschreven knelpunten, die ook zonder woningbouw op de Van der Kooij-locaties al bestaan, zijn zo groot en structureel dat zij een zelfstandige aanpak vragen. Zij kunnen niet door het plan worden opgelost. Het uitgangspunt is wel, dat het plan de knelpunten in de bestaande omgeving niet vergroot.

- Is / wordt er onderzoek gedaan naar de verkeersstromen, verkeersdrukte en de verkeersveiligheid?

Zoals bij elk plan dat in de bestaande stad wordt gerealiseerd, worden de effecten van het plan op de bereikbaarheid, parkeerdruk en verkeersveiligheid onderzocht (naast vele andere onderzoeken). Die effecten kunnen pas goed in beeld worden gebracht, als duidelijk is hoe de verkeersstromen, parkeerdruk en verkeersveiligheid nu zijn in de directe omgeving van het plan. Vanaf 12 maart 2019 wordt gedurende een aantal weken een verkeersonderzoek in de wijk uitgevoerd ten behoeve van (onder meer) het plan voor de Van der Kooij-locaties. Er wordt in overleg met het Bewonersplatform Oud-Ambacht gekeken of de gegevens uit de onderzoeken voor dit plan kunnen worden benut voor de zelfstandige aanpak van de in Oud-Ambacht geconstateerde knelpunten.

- De bereikbaarheid van de wijk is een probleem. Kunnen er meer uitvalswegen komen? Kan bijvoorbeeld de Knottenbeltsingel weer worden opgesteld of de oprit naar de molen?

Dit aspect is onderdeel van de zelfstandige aanpak van de knelpunten in Oud-Ambacht. Zoals hiervoor aangegeven wordt gekeken of de gegevens uit de onderzoeken voor dit plan kunnen worden benut voor de zelfstandige aanpak van deze knelpunten. In het door de gemeenteraad vastgestelde Actieplan Mobiliteit is voor Oud-Ambacht geen andere ontsluiting voor autoverkeer opgenomen dan de thans bestaande.

- Wordt er rekening gehouden met fietsers?

Met alle verkeersdeelnemers wordt rekening gehouden bij de planvorming voor zowel het bouwplan als de openbare ruimte.

- Blijft het schoolplein van Jan Ligthart goed toegankelijk?

De structuur van de wijk wordt door het plan niet aangetast. Daarmee blijft het schoolplein van de Jan Ligthartschool dus gewoon bereikbaar.

- Wat wordt de precieze verkeersroute voor het bouwverkeer?

Dit moet nader bepaald worden. Uitgangspunt is een route die de minste overlast geeft en de verkeersveiligheid het beste waarborgt.

- Komt er een verkeersomleiding tijdens de werkzaamheden?

Dat hangt van de gekozen route af.

Parkeren

In Oud Ambacht is de parkeerdruk hoog. De wijk is gebouwd voordat veel mensen een auto hadden. Veel mensen hebben dan ook vragen over parkeren.

- Is het mogelijk om een parkeergarage onder het appartementengebouw te maken?

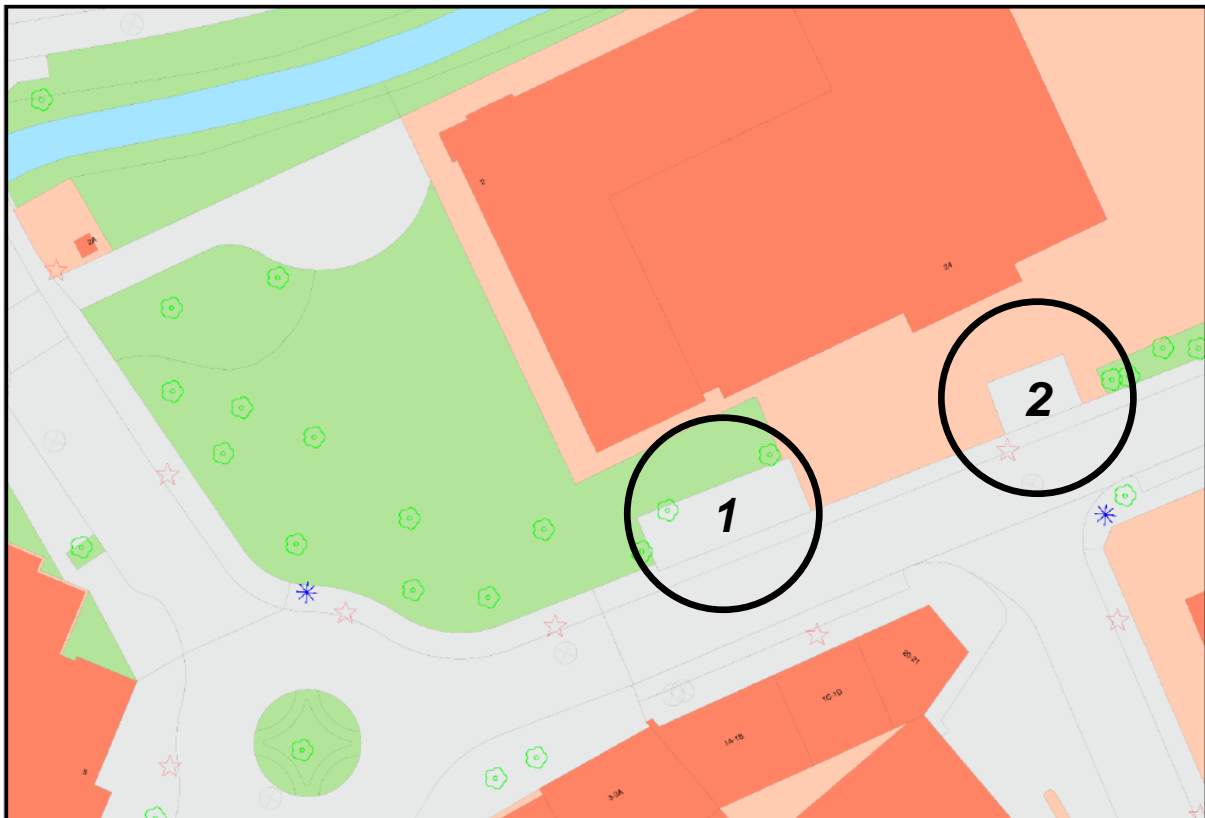
Deze mogelijkheid wordt momenteel onderzocht op haalbaarheid.

- De parkeerdruk in de wijk is al heel erg hoog, wordt daar rekening mee gehouden?

De in Oud-Ambacht geconstateerde knelpunten, die ook zonder woningbouw op de Van der Kooij-locaties al bestaan, zijn zo groot en structureel dat zij een zelfstandige aanpak vragen. Zij kunnen niet door het plan worden opgelost. Het uitgangspunt is wel, dat het plan de knelpunten in de bestaande omgeving niet vergroot.

- Op het terrein worden nu veel busjes van arbeidsmigranten geparkeerd. Als hier straks gebouwd wordt komen die busjes in de wijk te staan. Is hier een oplossing voor?

De parkeerplaatsen langs de Kethelweg als aangegeven op onderstaande tekening (6 stuks op de locatie 1 en 3 stuks op locatie 2) liggen op het grondgebied dat eigendom is van Automobielbedrijf P.A. van der Kooij B.V. Deze zijn echter vanaf de openbare straat toegankelijk en worden door de buurt gebruikt. In het nieuwe plan zullen deze parkeerplaatsen gehandhaafd blijven en toegevoegd worden aan het openbare gebied. De parkeerbehoefte van het nieuwbouwplan zal op de rest van het terrein worden opgelost.



Op openbare parkeerplaatsen mogen bestelbusjes ook parkeren, tenzij ze een grotere lengte hebben dan wettelijk is toegestaan. Dat geldt voor de hele wijk en maakt onderdeel uit van de in Oud-Ambacht geconstateerde knelpunten.

Project / Schetsontwerp

Veel mensen geven aan het schetsontwerp mooi te vinden en een aantal mensen heeft zelfs aangegeven interesse te hebben in de toekomstige woningen.

- *Waarom worden de panden langs de Kethelweg niet meegenomen?
Deze panden zijn inmiddels al tot woning getransformeerd.*
- *Waarom komen er niet meer Appartementencomplexen ipv de eengezinswoningen?
Naar beide woningtypes is vraag. Vandaar dat er gekozen is voor een mix aan typologieën.*
- *Heeft iedereen even veel recht op inschrijven op de woningen?
Iedereen kan te zijner tijd inschrijven voor de woningen. Als er sprake is van meerdere inschrijvingen op dezelfde woning, zal worden geloot.*
- *Oud Ambacht is niet onderheid, wordt er tijdens de werkzaamheden rekening gehouden met de kwetsbaarheid van andere panden in de wijk?
Er worden vooraf opnames gemaakt van de woningen die binnen een bepaalde straal van de bouwlocatie liggen. Een en ander is afhankelijk van de sonderingen, het funderingsadvies en de hei-systematiek.*
- *Hoe worden de woningen gefundeerd?
De woningen worden op heipalen gefundeerd.*
- *Hoe wordt schade aan mijn woning voorkomen tijdens de bouwwerkzaamheden?
Door een zorgvuldig gekozen hei-systematiek toe te passen.*
- *De hoekwoningen aan het burgemeester Bordesplein passen niet bij de huidige bebouwing, kan daar iets aan gedaan worden?
Deze opmerking wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van de plannen.*
- *Komt er een overleg met direct omwonenden?
De planvorming geschiedt in goed overleg met de buurt. Daarbij kan het Bewonersplatform Oud-Ambacht mogelijk ondersteunen. Als in deze planvorming blijkt dat overleg met direct omwonenden noodzakelijk is, zal dat uiteraard worden georganiseerd.*
- *Wat is de functie van het nieuwe bruggetje en ligt de locatie vast?
Een van de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het plan is dat er een voetgangersroute komt door locatie 1 naar de Mauritssingel en zo door richting Holy. Om dat te kunnen realiseren zal het riviertje moeten worden overbrugd. De locatie van dit bruggetje staat nog niet vast.*
- *Wat gaan de woningen kosten?
Verkoopprijzen zijn nog niet bekend. Daarvoor is het nog te vroeg in het ontwikkelproces.*
- *Wanneer start de verkoop?
Zoals het er nu naar uitziet, kan de verkoop in het vierde kwartaal van 2019 starten.*
- *Hoe groot zijn de woningen?
De woningen variëren in grootte van 99 tot 193 m² GBO (gebruiksoppervlak).*
- *Hoe hoog wordt de hoogbouw?
De goothoogte van het gebouw wordt circa 6,30 meter. De nokhoogte wordt circa 11 meter.*
- *Kunnen de toegangswegen naar het plan bij de benzinepomp nog worden aangepast?
De routing naar en parkeren van de locatie aan het Burgemeester de Bordesplein worden nog verder uitgewerkt.*

- De ingang via de Jan Ligthartstraat, is dat al zeker?

Dat is nog niet zeker. Routing en parkeren worden nog verder uitgewerkt.

- Kan er veel groen en bomen behouden blijven?

De beeldbepalende bomen langs de Kethelweg zijn al ingepast in het schetsontwerp. Het uitgangspunt is dat deze behouden blijven als zij voldoende levensvatbaarheid hebben. Dit wordt nader onderzocht tijdens de uitwerking van de plannen. Ook de bomen in het openbare groengebied aan het Plein Emaus tussen het stadsarchief en het huidige schoolgebouw blijven behouden.

- Wordt het riviertje behouden?

Het riviertje is van wezenlijk belang voor de kwaliteit en voor de waterhuishouding van de wijk en blijft behouden.

- Komt er een speelvoorziening voor kinderen?

In het nieuwbouwplan komt geen speelvoorziening voor kinderen. Het openbare groengebied aan het Plein Emaus tussen het stadsarchief en het huidige schoolgebouw zal na realisatie van het plan worden heringericht. De herinrichtingsplannen zullen in goed overleg met de buurt worden opgesteld. Daarbij kan het Bewonersplatform Oud-Ambacht mogelijk ondersteunen. In dat kader kunnen ook speelvoorzieningen in dit gebied tot de mogelijkheden behoren.

- Kan de steenkleur worden aangepast aan de rest van de wijk?

De steenkleuren worden afgestemd op de kleuren die reeds in de wijk voorkomen. Hierbij wordt opgemerkt dat metselwerk in de loop van jaren donkerder wordt. Hierdoor kunnen de nieuwe stenen bij aanvang lichter lijken dan de omgeving.

Overige onderwerpen

Naast de vragen over parkeren, verkeer en het project zelf zijn er ook vragen gekomen die niet direct iets met het project te maken hebben. Deze zijn hieronder gebundeld.

- Er is veel verkeers- en parkeerdrkte van de bezoekers van Cafe de Gouden Leeuw, wordt daar ook iets aan gedaan?

Café de Gouden Leeuw is een van de voorzieningen in Oud-Ambacht, die bijdraagt aan de in de wijk geconstateerde knelpunten waarvoor een zelfstandige aanpak nodig is. Daarnaast heeft dit café een eigen juridisch traject, waarin het in deze vraag geconstateerde probleem aan de orde komt. Vanuit de planontwikkeling voor de Van der Kooij-locaties wordt hierop geen actie ondernomen.

- In het andere pand van Van der Kooij wonen veel arbeidsmigranten, kan de gemeente dat verbieden?

De panden aan het Plein Emaus ten zuiden van de school en de rijbaan waren deels al woningen (de bovenwoningen) en zijn voor de begane grondverdieping omgevormd tot woningen. De gemeente heeft voor deze omvorming een omgevingsvergunning verleend. Zolang de panden gebruikt worden als woning, is er geen enkele noodzaak om daartegen op te treden. De eigenaar van de panden bepaalt aan wie hij verhuurt. Daarop heeft de gemeente geen invloed.

De instroom van tijdelijke arbeidsmigranten op de Nederlandse arbeidsmarkt is een maatschappelijke ontwikkeling die niet terug te draaien is. De meeste arbeidsmigranten wonen hier niet, ze verblijven tijdelijk. Bij hun huisvesting is vaak sprake van kamerverhuur en logies in plaats van wonen.

Kamerverhuur is een tussenvorm van 'wonen' en 'logies'. Daarom is het nodig om een en ander goed te reguleren en er voorwaarden aan te verbinden, zodat huisvesting van arbeidsmigranten goed inpasbaar is in relatie tot het ruimtelijk ordeningsbeleid. De gemeenteraad van Vlaardingen heeft op 6 december 2018 besloten de regulering van de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten verder uit te werken en daar beleid op te maken. Dat beleid wordt ingegeven door het willen voorkomen van zogenaamde overbewoning en van woonoverlast.

- Kunnen de huizen van de Verkadesingel een achteruitgang krijgen op het weggetje?

Dat is niet het uitgangspunt.

Vervolgproces

Op dit moment wordt gewerkt aan een voorontwerpbestemmingsplan voor de 2 locaties van Van der Kooij en een uitwerking van de nieuwbouwplannen tot een voorlopig ontwerp.

Het voorontwerpbestemmingsplan gaat voor overleg naar de wettelijke instanties, die zich over een bestemmingsplan moeten buigen (zoals de provincie, het Hoogheemraadschap en de Veiligheidsregio).

Het voorlopig ontwerp van het bouwplan presenteren we graag aan u in het 2^e kwartaal van 2019. Uw reacties kunnen dan, samen met die uit het vooroverleg met de wettelijke instanties, worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Het streven is dit ontwerpbestemmingsplan vóór de zomervakantie door het college te laten vaststellen. Na de zomervakantie kan het dan ter visie worden gelegd en hebben belanghebbenden 6 weken de gelegenheid om officiële zienswijzen in te dienen. De ingediende zienswijzen worden behandeld en voor zover nodig wordt het ontwerpbestemmingsplan daaraan aangepast. Daarna wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Na de vaststelling door de gemeenteraad hebben degenen die eerder een zienswijze hebben ingediend 6 weken de tijd om beroep aan te tekenen bij de Raad van State. Als geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na die 6 weken onherroepelijk.

Eind 2019 kan er dus sprake zijn van een onherroepelijk bestemmingsplan. Begin 2020 kan dan met de sloop van de gebouwen en de bodemsanering worden gestart. Ervan uitgaande dat de woningen ook goed verkopen, kan dan medio 2020 met de bouw worden gestart.

Heeft u nog vragen die niet zijn beantwoord in dit verslag, dan kunt u contact opnemen met de heer Jacco Schipper van planontwikkelaar Prohuis BV, bereikbaar op telefoonnummer 010 – 32 12 120. Voor informatie over het project kunt u terecht op www.prohuis.nl.

Prohuis BV, Capelle aan den IJssel
Kokon Architecten, Rotterdam
Gemeente Vlaardingen