

Hardinxveld-Giessendam 27 oktober 2020

Betref: herontwikkeling locatie Duifhuizen, Oostdijk 187 Oud-Beijerland

Geachte heer/mevrouw,

U ontvangt deze brief als omwonende van het bovengenoemde bouwplan.

Zoals u misschien al eens hebt vernomen zullen er op de locatie van (voormalig) Taxi Duifhuizen woningen gebouwd gaan worden. Wij willen de direct omwonenden gaan informeren over ons plan. Wij waren voornemens om een informatieavond te houden, maar door alle ontwikkelingen rondom het Corona-virus is die mogelijkheid er niet. Wij hebben er, in overleg met de gemeente, voor gekozen om u schriftelijk te informeren en u ook de gelegenheid te geven om vragen of opmerkingen over het plan met ons te delen.

Even voorstellen

BM van Houwelingen uit Hardinxveld-Giessendam is al ruim 50 jaar een bekende naam in de bouwwereld. Een echt familiebedrijf met roots in de bouw die al ver teruggaan. Begonnen met de bouw van woningen heeft het bedrijf zich in de jaren verbreed met utiliteitsbouw, renovatie en onderhoud en projectontwikkeling. BM van Houwelingen is de projectontwikkelaar van de locatie Oostdijk 187.

Het plan

Op de locatie aan de Oostdijk 187 in Oud-Beijerland was tot voor kort een taxibedrijf gevestigd. Momenteel is er nog een meubelstofeerderij gehuisvest. BM Ontwikkeling heeft in nauw overleg met de gemeente plannen gemaakt om de locatie te herbestemmen tot woningbouw. Architectenbureau Visser & Bouwman heeft hiervoor een plan gemaakt met 12 eengezinswoningen met een gevarieerde architectuur die aansluit op de omliggende bebouwing. Het bouwplan is inmiddels op hoofdlijnen goedgekeurd door de Welstandscommissie en zal nu verder uitgewerkt worden.

Bestemmingsplan

Om woningbouw op de projectlocatie mogelijk te maken is het nodig om de bestemming te wijzigen. Vanuit de gemeente is de bereidheid om hieraan mee te werken. De huidige bestemming is 'bedrijven' en deze wordt dan door een zg. bestemmingsplanprocedure omgezet naar 'wonen'.

Ruimtelijke aspecten

Om een bestemmingsplanwijziging mogelijk te maken wordt er op diverse gebieden onderzoek gedaan en gekeken naar de impact van de voorgenomen ontwikkeling. Een aantal voorbeelden:

- *Bodem*
Er is onderzocht of de bodem geschikt is voor de functie wonen. Uit onderzoek is gebleken dat er een gedeelte van de locatie gesaneerd dient te worden om het mogelijk te maken om er te wonen.
- *Parkeren*
Er wordt gekeken naar de parkeerbehoefte van het plan. De gemeente heeft parkeernormen



vastgesteld en daaraan zal het plan moeten voldoen. In het plan zijn voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein ontworpen.

- *Geluid*

Er is onderzocht of o.a. het verkeersgeluid van wegen dichtbij de locatie niet belemmerend is om er te kunnen wonen. Uit het onderzoek is gebleken dat er een geluid reducerende 'schutting' dient te komen aan de Noordzijde.

Planning

De procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan neemt ongeveer een halfjaar in beslag. Hierna dient er nog een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. De uitvoering van het project zal naar verwachting in het derde kwartaal van 2021 kunnen starten.

Uitvoering werkzaamheden

Nadat de benodigde vergunningen zijn verleend kan er gestart worden met de werkzaamheden. Eerst zal het sloopwerk plaatsvinden, vervolgens de bodemsanering en daarna de bouw van de nieuwe woningen. Om de werkzaamheden op een veilige manier voor omliggende bebouwing mogelijk te maken laat BM van Houwelingen zich adviseren door deskundigen op het gebied van bodem en funderingen. Allereerst wordt van de direct omliggende woningen/gebouwen de huidige staat in kaart gebracht. Een expertisebureau bepaald welke woningen en gebouwen hiervoor in aanmerking komen. Dit noemen we een zg. bouwkundige vooropname. Daarmee wordt ook vastgelegd of er wellicht al schade is aan gebouwen. Daarna volgt een advies over welke funderingsmethode het beste kan worden toegepast.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden zult u mogelijk enige overlast gaan ervaren, maar wij willen dit tot een minimum beperken. Wij overwegen bijvoorbeeld om voor een prefab-bouwsysteem te kiezen, zodat de doorlooptijd op de bouwplaats zo kort mogelijk is. Ook zorgen wij er voor dat auto's van bouwplaatspersoneel de doorstroming aan de Oostdijk niet zullen blokkeren.

Woningaanbod

Omdat de uitwerking van het bouwplan nog moet plaatsvinden, kunnen wij op dit moment nog geen verkoopprijzen bekend maken. Indien u op de hoogte wilt worden gehouden van het woningaanbod dan kunt u zich inschrijven als geïnteresseerde op de projectwebsite: www.wonenaandedijk.com.

Reageren?

Tot en met 9 november 2020 kunt u uw vragen en/of opmerkingen per email sturen aan: m.versteeg@bmvanhouwelingen.nl. Heeft u behoefte aan een persoonlijk gesprek? Dan kunnen we een gesprek via videobellen met u inplannen. Laat u het dan per email aan ons weten.

Tot slot

Wij sturen deze brief naar omwonenden die direct zicht hebben op de projectlocatie, of die anderszins te maken krijgen met de voorgenomen werkzaamheden. Mocht u contact hebben met iemand die geen brief heeft ontvangen, maar ook graag contact met ons wil hebben dan is dat uiteraard ook mogelijk. Ook zij kunnen via het emailadres contact met ons opnemen.

Met vriendelijke groet,
BM van Houwelingen

Martijn Versteeg
Projectontwikkelaar

Nieuwbouw grondgebonden woningen Oostdijk Oud-Beijerland

Op de oude garagelocatie aan de Oostdijk is BM van Houwelingen voornemens om 12 eengezinswoningen te bouwen.

Aansluitend op de pandsgewijze opzet van de bestaande woningen aan de Oostdijk is er bij deze twaalf woningen ook voor gekozen om de rij qua uitstraling optisch op te knippen in een veelvoud van panden.

Dit gebeurt onder andere door het inzetten van een rijke variatie in architectuurstijlen, maar ook door het toevoegen van een tuitgevel en het draaien van de kaprichting van de eindwoningen. Daarnaast verspringt de voorgevel halverwege het blok, waarmee de hoofdmasse als het ware in twee delen wordt geknipt.

Als buffer tussen de bestaande woningen aan de Oostdijk en de nieuwbouw wordt een parkeerhof geïntroduceerd, die middels een gemetselde muur deels uit het zicht wordt onttrokken.

Aan de andere zijde van het nieuwbouwblok wordt de eindwoning voorzien van overhoekse raam partijen om deze zijgevel op te waarden tot voorgevel.

