



## Verslag informatiemorgen d.d. 5 september 2020

Het verslag n.a.v. de info morgen voor ons project BOLDERKADE op het voormalige AVIA-terrein in Ouderkerk aan den IJssel. Een ontwikkeling van ruim 40 appartementen aan de IJsseldijk Noord te Ouderkerk aan den IJssel. Vroeger bekend als het AVIA terrein.

**Aanwezigen:** **Architect :** Arno van der Padt, Van der Padt & Partners  
**Ontwikkeling :** Laura Zekveld, Lambrane Ontwikkeling  
Maurits van Wijngaarden, Lambrane Ontwikkeling  
Arjan Buitelaar, Lambrane Ontwikkeling

**Genodigden/aanwezigen:**

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Jan de Bruin            | M. Lingen               |
| Lisanne Jansen          | M. Loos                 |
| Monique en René Bos     | A. de Jong - Scheer     |
| Fam Schaper             | Eric Koelewijn          |
| Fam P Reijm             | J.C. van Reeuwijk       |
| Fam Speksnijder         | J van der Blom          |
| Kees Visser             | E. Libeton              |
| Johan Meeuwssen         | Leon de Wit             |
| Fam Reitsma             | Smit-Raggers G. Smit JJ |
| Taco Fortgens           | Eddo Mondriaan          |
| M Visser                | Piet van Dam            |
| Mart Meinema            | Pascal Zuiderwijk       |
| John Clever             | Kees Larooij            |
| M. Marckmann            | Ad Struijs              |
| A van der Hammen        | Janneke van Ommen       |
| Wouter van Leeuwen      | Anneke Vonk             |
| Cees van der Graaf      | T de Jong               |
| Koen de Vries           | Kees Graveland          |
| Anthony Tom             | Patricia Bolman         |
| Nico en Bep Demper      | Bregje van Laar         |
| Gerda de Pater          | Ernst Pols              |
| Piet en Marja Goudriaan |                         |

**Bijlagen:** Presentatie, d.d. 05-09-2020 (PDF)

Dit verslag is op dinsdag 15 september 2020 naar alle aanwezigen verzonden met het verzoek om eventueel te reageren wanneer het verslag daar aanleiding voor geeft. Deze gelegenheid is gegeven tot maandag 28 september 2020. Wij hebben geen opmerkingen ontvangen. Daarmee is het verslag nu definitief. Elke aanwezige ontvangt het nogmaals, tevens bieden wij het aan de gemeente Krimpenerwaard aan.

**Vraag / opmerking 1:** Naam: Potentieel geïnteresseerde

De loods die naast de locatie staat, is dat nog een bedrijf? Dit i.v.m. lawaai overlast?

Zie sheet met oude foto's (vanaf rivierzijde)

Antwoord: Arjan

Ja, op dit moment wel, de locatie is wel een toekomstige mogelijke ontwikkeling.

**Vraag / opmerking 2: Naam onbekend**

In welke categorie valt het plan qua ruimtelijke onderbouwing?

Antwoord: Arjan

Is mij niet helder, maar is onderzocht. De actuele verbeelding geeft aan: bedrijfsdoeleinden BIII

**Vraag/ opmerking 3: Naam onbekend**

Hoeveel parkeerplaatsen zijn er voor de appartementen en hoeveel overig (voor de buurt)?

Onder voor onszelf zorgen, +/- 8 openbare plaatsen is de wens, norm 1.4 – 1.7 per app. = 70-80 plaatsen

Antwoord: Arjan

Voor appartementen exacte aantal parkeerplaatsen tussen 60/70, volgend uit parkeernorm van gem. 1.6 a ca. 40 appartementen. Daar boven willen we graag 8 parkeerplaatsen toevoegen, die mogelijk voor de buurt gebruikt kunnen worden. De onderbouwing van deze getallen ligt bij de gemeente, maar heeft nog geen goedkeuring ontvangen. Wij kunnen in deze fase nog geen harde toezegging doen.

**Vraag 4: Naam onbekend**

U refereert aan de historische hoogte, wat was de exacte opgave voor u als architect?

Antwoord 4: Arno v.d. Padt

Begint met een casus die start bij aankoop van de grond en de daarop volgende ontwikkel- en bouwkosten waardoor je een bepaald aantal appartementen moet afnemen om een haalbare casus te maken.

Aanvulling antw.: Arjan

In aanvulling op Arno, we zien het ook als een positieve aanvulling op de bebouwde omgeving.

Daarnaast is het een antwoord op de maatschappelijke vraag naar wonen. Het creëert ook doorstroom op de woningmarkt. Tevens is het een prachtige locatie waar veel mensen willen wonen, wij willen hiermee bijdragen aan deze woonvisie van de gemeente Krimpenerwaard.

**Vraag 5: Naam onbekend**

Wordt er rekening gehouden met energie ambitie?

Antwoord: Arjan

Ja op verschillende manieren, dit wordt opgebouwd op een plek waar we gebruik maken van de aardwarmte. Tevens maken we gebruik van de energie ambities gesteld in de nieuwe zogenaamde BENG norm.

**Vraag 6. Anneke**

U vergeet te vertellen over het stedenbouwkundig plan, ik zie die niet geïntegreerd.

Antwoord :

Deze bijeenkomst is vroeg in het proces gepland. De accordering van het plan volgt later in het proces.

**Vraag 7: Naam**

Wat wordt er nu beslist over de hoofden van de burelen heen?

Antwoord: Er wordt niet over het hoofd van de burelen beslist. Juist nu is er de gelegenheid om te reageren. Wij krijgen veel signalen, die we allemaal zullen wegen. Op hoofdlijnen zijn dat de belangstellenden, bewoners uit de directe omgeving die positief zijn, bewoners uit de omgeving die zorgen hebben en het college van de gemeente die in basis positief reageert op het initiatief.

**Vraag 8: Anneke**

Hoe ziet nu het proces eruit van het stedenbouwkundig plan, waarom staat dat nergens?

Antw. Van Arjan: Het huidige plan (wat invulling geeft aan de stedenbouwkundige opgave) en het verslag van 7



juli 2020 en 4 september 2020 zijn samen basis om voor te leggen aan de raad. Intern wordt de raad ook gevoegd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

**Vraag 9: Raadslid**

U zegt ik volg met belangstelling bodembeheer Nederland, welke financieert. Tot waar gaat u door, is er een mijlpaal om af te wachten waarop u zegt tot hier en niet verder.

Antwoord Arjan:

We hebben bodembeheer Nederland op de hoogte gesteld van dat er nog olie lekt, men gaat een maand monitoren op locatie. Bodembeheer Nederland is in deze de actiehouders, uiteraard is het ook ons belang dat dit laatste stukje van de sanering goed wordt afgerond. Het is wel goed om rondom de sanering het juiste perspectief in beeld te houden. Doelstelling van het saneringsplan is een veilige en stabiele omgeving te creëren. Dat is een beproefde methode waarbij een restvervuiling op een veilige en stabiele manier aanwezig blijft. Voor 2015 was het terrein zwaar verzuurd. Na 2015 is het door middel van de leeflaag in verticale zin een veilige en stabiele situatie ontstaan. In horizontale zin is daar richting de rivier nog geen sprake van. Daar komen nog steeds druppel olie uit de rivierbodem dicht bij de oever. Maar ten opzichte van de situatie voor 2015 kunnen we nu spreken over een fractie van wat het oorspronkelijk was.

**Vraag 10: Naam onbekend**

U heeft het over de oliedruppeltjes, maar hoe zit het met de stank?

Antwoord Arjan:

Ik ben een aantal keren op locatie geweest, onder verschillende weerscondities, maar ik heb nog geen stank of geur geroken.

Aanvulling direct omwonende:

Er is alleen stank aanwezig als er in de grond gewerkt wordt.

**Vraag 11: Naam onbekend**

Zou het kunnen dat er bij het heien olie lekkage ontstaat, zoals met de damwanden?

Bent u in contact met Rijkswaterstaat?

Antwoord Arjan:

Er wordt 10m uit de oever geheid, het is niet aannemelijk dat dit een negatieve invloed heeft op de veiligheid en stabiliteit. In de nadere uitwerking blijft dit overigens een punt van aandacht.

**Vraag 12: Naam onbekend**

Een aantal zellingen zijn vervuild, kunt u aangeven waarom alleen de bovenste laag gesaneerd is?

Antwoord:

De saneringsmethode is opgesteld door Bodembeheer Nederland en goedgekeurd door de omgevingsdienst. Het is een beproefde methode in Nederland. De aangebrachte leeflaag is geschikt bevonden om te wonen.

**Vraag 13: Naam onbekend**

Hoe is de veiligheid & gezondheid gewaarborgd, verticaal lijkt veilig maar horizontaal? Garandeert u dat er geen vervuiling ontstaat?

Antwoord: Arjan

Wij kunnen dat vandaag niet garanderen omdat het proces van de sanering nog loopt. Ons belang is overigens niet anders dan uw belang. Wel hebben we vertrouwen in een afronding die overeenkomt met de doelstelling van de sanering.

**Vraag 14: Tom (raadslid)**

Klopt het dat het terrein nu een bestemmingsplan (bedrijf) heeft, zonder maximale bouwhoogte?



Antwoord: Arjan

Dat klopt, er staat geen maximale hoogte omschreven in het bestemmingsplan.

**Vraag 15: Buurman rechts**

Waarom wordt niet alles weggehaald, het terrein is vervuild.

Antwoord: Arjan

Het doel van de sanering is een veilige en stabiele omgeving creëren. Niet het schoonmaken en weghalen van de grond. Een beproefde methode in Nederland.

**Opmerking 16: mevrouw De Pater**

Stankoverlast ruik je bij bepaalde wind, zelfs bij ons in de tuin

**Vraag 17: Mevrouw Smit-Raggers**

Worden de app. verkocht zonder inpandige parkeerplaatsen? Ofwel worden de parkeerplaatsen los verkocht?

Antwoord:

Niet aan de orde, bij een appartement zit een parkeerplaats in basis inbegrepen.

**Vraag 18: John Clever**

8 openbare parkeerplaatsen is lang niet voldoende. Zou u nog ruimte hebben evt. in de ruimte tussen de IJssel en de panden in om parkeren op te lossen?

Antwoord: Arjan

Dat is helaas geen oplossing, die ruimte is in het plan niet geschikt voor parkeren. Versmallen van de IJssel kan ook niet ivm rijkswaterstaat. Daarnaast is het voor de mensen die wonen aan de rivierzijde ook geen prettig gezicht om op auto's te kijken.

**Vraag 19: Mevrouw De Pater**

De dijk is druk en onveilig, als er 40 appartementen bijkomen wordt de verkeersbewegingen ook verhoogt, t.o.v. de laatste 15 jaar. Hoe lost u dat op?

Antwoord: Het is belangrijk om het vergelijk te maken met de oorspronkelijke situatie of de situatie in het bestemmingsplan. Een van de redenen waarom we voor woningbouw kiezen is het voorkomen van vrachtverkeer van en naar het terrein door de kern Ouderkerk aan den IJssel. De verkeersdruk van bedrijvigheid zal zwaarder en intensiever zijn. De tussentijdse situatie was plezierig maar niet relevant in deze.

**Vraag 20: potentiële koper**

Wat zijn de prijzen van de appartementen?

Antwoord:

We hebben een breed aanbod, prijzen variëren van 2 ton tot 7 ton.

**Vraag 21: Raadslid achterin**

Is het een optie om het parkeren ondergronds op te lossen, zodat de hoogte van het gebouw minder wordt?

antwoord:Arjan

nee, dat is niet mogelijk ivm de leeflaag die we niet aan willen tasten.

**Vraag 22: Naam**

Gaan jullie tegelijk aan de gang met project Kijk? (voor de dijken), zie hoogheemraadschap.



Antwoord: Arjan

Wij hebben al overleg gehad met het Hoogheemraadschap over het project KIJK. We weten van elkaar dat er activiteiten aan gaan komen. Het is nog niet te zeggen wie het eerst met haar activiteiten start, dat vraagt tzt overleg.

**Opmerking 23:**

De dijk is erg gevaarlijk, ook al worden er voor de woningen een soort parkeerplek in de weilanden gecreëerd, mensen moeten alsnog lopen over de dijk. Vraag aan de gemeente is het een optie om het vrachtverkeer aan te pakken, lees te verbieden? Dit ter bevordering van de veiligheid op de dijk.

Antwoord:

Dit vraagt geen antwoord van ons, wij kunnen uw opmerkingen alleen maar onderschrijven.

**Vraag 24: meneer de jong**

Straks na oplevering is er een Vereniging van Eigenaren, VvE, worden deze ook eigenaar van de grond (incl. olie etc.). Wat als er zich problemen voordoen?

Antwoord:

Ja na oplevering worden de appartementseigenaren ook middels VvE eigenaar van de grond. Als er zich problemen voordoen is het zaak dit op te lossen met bodembeheer Nederland en omgevingsdienst.

**Vraag 25: Anneke**

Met oog op de duurzaamheid, mag de warmtepomp wel dit ivm de vervuiling dieper in de grond?

Antwoord:

Een warmtepomp mag en is geen enkel probleem, deze boringen worden verricht op +/- 200 meter diepte, dus dit heeft geen gevolgen voor de vervuiling.

**Vraag 26: Raadslid**

Hoe gaan jullie met de directe omgeving/buurt om als je gaat bouwen?

Wat als er schade ontstaat o.i.d., normaliter worden er expertise rapporten gemaakt om schade aan omgeving inzichtelijk te krijgen.

Antwoord:

We hebben al vele bouwerijen gerealiseerd en gelukkig nooit negatieve ervaringen gehad. Onze ervaring leert dat de mensen die hier het meest kritisch in staan, dat men tijdens de bouw en achteraf ambassadeurs worden. Wij laten altijd netjes een expertise rapport vastleggen (nulmeting). Gelukkig zijn we achteraf nog nooit terug geweest.

**Vraag 27: omwonende**

Op welk punt is het plan nog aanpasbaar?

Bijvoorbeeld ontsluiting en toegang van het terrein, i.p.v. aan zijkanten terrein, situeren in het midden

Antwoord:

Het plan is aanpasbaar mits daar goede argumenten aan ten grondslag liggen die overeenstemmen met het gemiddelde van de belangen.

**Vraag 28: Buurman rechts**

Wat gaan jullie doen met de waarde van mijn woning?

Antwoord Arjan:

Zullen we dat samen op een ander moment bespreken.

**Vraag 29: Naam onbekend**

Ontlasten van dijk bouwverkeer mogelijk d.m.v. transport / aanvoer via het water?



Antwoord:

Nee dat is helaas geen optie, dat is nagenoeg niet mogelijk en al zou het mogelijk zijn is het financieel niet haalbaar.

**Vraag 30: Naam**

Hoe hoog wordt de hoogste toren? Wij wonen 3km verderop dit ivm het uitzicht en in elkaars tuin/huis kijken.

Antwoord: Arjan

Toren willen wij het absoluut niet noemen, het hoogste gebouw is 4 woon lagen en een parkeer laag t.w. 5 lagen totaal. De hoogte bedraagt ca 17 m1.

Bij 3 km afstand hoeft u daar absoluut niet bang voor te zijn. In de Randstedelijke omgeving overkomt het ons eigenlijk allemaal dat er in meer of mindere mate inkijk is.

**Vraag 31: Naam (begrafenisondernemer/schilder)**

Hoe weten wij welke vergunningsaanvragen etc. er lopen? Vroeger stond het in de krant, nu veel minder.

Hoe kunnen wij inspraak hebben, er ligt een taak voor de gemeente om dit helder te communiceren.

Voor een leek is het lastig om inspraak te hebben.

Antwoord: Arjan

Lambrane is niet verplicht, maar gaat onderzoeken samen met de gemeente, om op de website de verschillende data van beslismomenten weer te geven.