

MEMO

Aan: Bezoekers inloopavond Vroonrijk Zuidland
Van: Ontwikkelteam Vroonrijk
Datum: 30 juni 2025
Onderwerp: Reacties inloopavond

Aanleiding

In het kader van de participatie en omgevingsdialoog hebben we op 27 mei jl. een inloopavond georganiseerd voor de omwonenden. Tijdens de avond hebben we de eerste opzet van de plannen voor Vroonrijk gepresenteerd. De inloopavond is door circa 150 mensen bezocht.

We hebben ruim 50 ingevulde reactieformulieren binnengekregen op de avond. Later is er nog een aantal reacties per email binnengekomen. Omdat er een aantal onderwerpen/thema's veel terugkomen in de reacties, hebben wij de reacties zoveel mogelijk gerubriceerd voor de leesbaarheid. De beantwoording is dan ook per onderwerp/thema en niet per individuele reactie.

Een groot deel van de reacties betreft overigens geen specifieke vraag of opmerking, maar hier heeft men alleen aangegeven op de hoogte gehouden te willen worden van de ontwikkeling.

De beantwoording van de reacties is afgestemd met woningstichting De Zes Kernen en de gemeente Nissewaard.

Algemene opmerking vooraf

Op dit moment kunt u alleen een reactie geven op de plannen en nog geen formeel bezwaar(schrift) indienen, want er is nog geen besluit genomen door de gemeente waarop dit van toepassing kan zijn. Het formele besluitvormingsproces moet nog plaatsvinden met de daarbij behorende officiële bezwaarmogelijkheden. U wordt daarover nog te zijner tijd geïnformeerd.

Reacties/vragen per thema

PROGRAMMA (woningtype en segment)

Liever geen sociale huur

Nederland heeft een groot tekort aan betaalbare woningen. Het toevoegen van sociale huurwoningen is daarom onderdeel van landelijke en gemeentelijke beleidsafspraken. Bij nieuwbouw wordt er daarom, volgens deze afspraken, ook gekeken naar sociale woningbouw. In dit geval is er een opgave van minimaal 30% sociale huurwoningen binnen het woningbouwproject. Woningstichting De Zes Kernen is blij dat hierdoor ook in Zuidland extra woningen beschikbaar komen voor mensen met een lager inkomen.

Is er voorrang voor huurders uit de gemeente/hoe werkt toewijzing

De woningstichting De Zes Kernen gaat nog verder onderzoeken of en op welke wijze er lokale voorrang kan worden verleend aan inwoners van de gemeente Nissewaard. Wettelijk gezien kan binnen de gemeente 50% van de verhuring toegewezen worden aan een lokale inwoner. Daarnaast zal er gekeken worden of er voor dit project maatwerkafspraken met de Zes Kernen gemaakt kunnen worden. Wij zien het belang van lokale verankering en doorstroming.

Impact sociale woningbouw op de wijk

Het is belangrijk om wijken gemengd te maken, met ruimte voor verschillende inkomensgroepen. Door sociale woningbouw te combineren met koopwoningen en midden- en vrije sectorhuur ontstaat er een gezonde mix van bewoners, wat de leefbaarheid en de dynamiek van de wijk versterkt.

Sociale woningen niet bij elkaar maar mixen in hele gebied

Wij zoeken binnen het project naar een optimale verdeling van de woningen voor de verschillende inkomensgroepen. Dit zodat er een prettige leefomgeving ontstaat voor iedereen.

Waarom zijn er geen specifiek seniorenwoningen in het plan Vroonrijk opgenomen? Met de provincie Zuid-Holland is afgesproken, dat van de nieuw te bouwen woningen 25% uit seniorenwoningen dient te bestaan.

Vanuit de Provincie is er geen harde eis dat woningen in een bepaald plan geschikt moeten zijn voor senioren. Zowel de Provincie als de gemeente hechten wel waarde aan woningen voor ouderen. De verwachting is dat binnen dit project de focus komt te liggen op 'toegankelijk zelfstandig woningen'. In meerdere projecten binnen Nissewaard wordt overigens gewerkt aan specifiekere senioren- en nultredenwoningen (zoals de Torens aan de Maas, Heijwegelaan, Vredehofstraat en rondom Spijkenisse metro centrum), waarbij er meer voorzieningen zijn.

Appartementen passen niet in Zuidland/geen hoogbouw in Zuidland

De beoogde appartementen hebben een bouwhoogte van circa 10 meter (drie bouwlagen). Dat is vergelijkbaar met de nokhoogte van een standaard eengezinswoning. In de verdere uitwerking van de appartementen zullen we ervoor zorgen dat de verschijningsvorm aansluit bij het karakter van dit deel van Zuidland.

De Urban Villa heeft weliswaar een hogere bouwhoogte dan de andere appartementen, maar door de ligging en de verschijningsvorm vinden wij een en ander passend voor het plangebied.

De appartementen en de urban villa passen overigens binnen de stedenbouwkundige kaders die zijn vastgesteld door de gemeente.

PARKEREN

Er wordt aandacht gevraagd voor het parkeren en de parkeerdruk in de wijk.

*Het parkeren voor **de nieuwe woningen** moet voldoen aan de parkeernormen van de gemeente. De gemeente zal dit zorgvuldig toetsen. De parkeerdruk in de bestaande omliggende buurten kan niet worden opgelost binnen de nieuwe ontwikkeling. Parkeren wordt vooral in zogenaamde groene parkeeroffers vormgegeven.*

Bij de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten in de gemeente Nissewaard hanteert de gemeente de parkeernormennota als uitgangspunt. In deze nota zijn per woningtypologie normen vastgesteld voor het aantal benodigde parkeerplaatsen.

Het uitgangspunt is dat alle parkeerbehoefte binnen het projectgebied zelf wordt opgevangen. Op die manier voorkomen we dat omliggende wijken hinder ondervinden van een toename in parkeervraag.

VERKEER EN ROUTING

Er wordt aandacht gevraagd voor de verkeersafwikkeling in zijn algemeenheid en de aansluitingen op de naastgelegen delen van het plan Krekenbos

In het naastgelegen, momenteel in aanbouw zijnde plan Krekenbos is rekening gehouden met een aantakking voor het nieuwe project Vroonrijk. De huidige breedte van de straatprofielen en de aanwezigheid (of mogelijkheid tot aanleg) van trottoirs zijn hierop voorbereid.

Daarnaast heeft het Waterschap Hollandse Delta (WSHD) de voorwaarde gesteld dat ter ontsluiting van Kreken van Nibbeland (waar oa Krekenbos en Vroonrijk onderdeel van uitmaken) een rotonde wordt aangelegd op de Stationsweg. Hiervoor zijn verschillende verkeerskundige berekeningen uitgevoerd om een veilige verkeersafwikkeling te waarborgen. De wijk Vroonrijk zal via de Nieuwenlaan worden ontsloten richting deze rotonde. De aanleg van deze aansluiting, het doortrekken van de Nieuwenlaan, staat gepland voor het eerste halfjaar van 2026.

Omdat de verkeersafwikkeling via deze rotonde plaatsvindt, wordt er voor Vroonrijk geen extra ontsluitingsweg richting de Stationsweg aangelegd. Hier geeft het Waterschap geen toestemming voor. Wel wordt er mogelijk een calamiteitenroute gerealiseerd, uitsluitend voor gebruik door hulpdiensten.

INRICHTING OPENBARE RUIMTE

De inrichting van de openbare ruimte vindt plaats conform geldende veiligheidsnormen. De gemeente monitort verkeersstromen en snelheden met behulp van GPS-data. Indien uit deze gegevens blijkt dat aanvullende maatregelen nodig zijn, kunnen passende aanpassingen worden overwogen.

In het plan zijn tevens speelplekken voorzien. De exacte locatie en omvang zullen nog worden bepaald. Dit voorkomt dat kinderen op rijbanen en op parkeerplaatsen zullen gaan spelen.

Bij de verder uitwerking van de openbare ruimtes zal er aandacht zijn voor extra bomen langs de entrees. Ook zal er gekeken worden om de overgangen tussen privé en openbaar zo zorgvuldig mogelijk vorm te geven.