

Participatiesessie 1 – 15 juni 2023

O = Omwonenden

V = Vastlab

R = Rho

G = Gemeente

Alustra = Aluminiumstraat (extra locatie)

Inloop 19:30 – 19:40

Welkom & agenda 19:40 – 19:45

V: We gaan even kort toelichten wat we de vorige keer hebben besproken, wat we deze keer gaan bespreken en vervolgens data en eventuele vragen doen.

V: We willen de onderwerpen voldoende kunnen bespreken, dus we beperken ons nu tot 'geluid' en 'verkeer'. Volgende sessie komen 'gebouw' en 'milieu categorie' aan de orde.

Terugblik 19:45 – 20:00

V: wantrouwen door gebrek aan communicatie en informatie. Dit gaat natuurlijk niet in een keer, maar daar gaan we wel ons best voor doen.

V: Vraagtekens bij deze ontwikkeling

V: Angst voor geluidsoverlast en toename van verkeersproblemen

V: de impact van de ontwikkeling op de aantrekkelijkheid van de omgeving

Te bespreken onderwerpen 19:45 – 20:45 uur

V: Vorige keer al wel even toegelicht, maar in de loop van dit jaar, 2023, zijn we op zoek gegaan naar een extra locatie. Dat was best wel lastig. Helemaal in het begin, hebben we al contact gelegd voor de Aluminiumstraat 1. Voor de productie van volgend jaar, we moeten vanwege onze orderportefeuille gaan draaien en daar hebben een nieuwe extra locatie voor gevonden. Daar hebben we straks het hoofdkantoor en de hal, waar we een gedeelte van de productie gaan doen.

V: Dit biedt veel voordelen, we gaan bij de Alustra de Hout Skelet Bouw-lijn (HSB-lijn) doen, de meest intensieve productie stap eigenlijk. Ook het kantoorpersoneel en bezoek zullen hier komen. Engineers en werkvoorbereiders zullen daar hun plek krijgen. De IABC-locatie zal als assemblagehal gebruikt worden en ook als showroom. Dat doen we voor onze klanten, bijvoorbeeld woningbouwcorporaties en voor bijeenkomsten met onderwijsinstellingen rondom innovaties.

V: Twee locaties, dat heeft voordelen. Het intensieve gedeelte van de productie van de woningen wordt verlegd naar de Alustra. We kunnen nu 1 ploeg gaan inzetten, in plaats van meerdere ploegen. Daarnaast zal het kantoorpersoneel gehuisvest worden op de Alustra.

V: De aanlevering van halffabricaat (wanden/ gevels) zal zorgen voor een lagere vervoersdruk.

O: Heeft dit effect op de milieucategorie? Wordt deze anders?

V: Dat weet ik niet, maar deze noteren we. Daar komen we op terug.

O: Dat is voor ons namelijk wel een verschil. Want wat is het verschil als we nog steeds op 3.2 blijven?

V: Dit gaan we uitzoeken. Buiten de milieucategorie heeft het de voordelen zoals zojuist benoemd.

O: Maar assemblage is natuurlijk nog steeds produceren. Met grote stukken.

G: Wat is het verschil?

V: HSB is meer zagen, meer beweging/ geluid. Dat willen we gaan concentreren op de alustraad.

G: het zagen en timmeren dus?

V: Ja, de wanden en gevels worden daar geproduceerd en gaan als half fabricaat naar het IABC terrein. Daar komen ook de skids tegenaan.

G: Skids?

V: die gebruiken we voor bijvoorbeeld voor de badkamers. Een soort plug-and-play stalen frames die tegen de wand geplaatst worden waartegen je sanitair als een Fontijn en wc kan plaatsen.

O: maar dan krijg je wel de grote vrachtwagens die ook daar komen?

V: groter zijn ze niet

O: en wanneer gaan ze dan rijden?

V: daar komen we zo op.

V: We hebben hier een overzichtstekening van hoe het eruit komt te zien.

V: In het middenstuk van het gebouw worden panelen en ander materiaal aangeleverd, aan de achterkant hebben we het materiaal. Aan weerszijde van die centrale ingang, komen de assemblage-ruimten.

O: En waar komen ze dan uit?

V: Daar hebben we straks ook een plaatje voor

O: hebben jullie ook een plaatje met afstand tot het perceel?

V: Die schrijven we ook op

O: Wat is er met de hoogte? Die kunnen we nu niet zien?

V: dat is eigenlijk een afgeknipte punt

O: blijft hij dan 10 meter?

V: Ja, die hoogte hebben we nodig, maar aan de Heilaarskant loopt deze in een knik van 6 meter naar 10 meter hoog wat optisch een ander beeld geeft

O: Dus het gebouw verandert niet?

V: Nee, maar daar komen we met de volgende sessie ook op terug

O: Dat uitrijden, is dat aan de zuidkant?

V: Beiden, ook aan de noordkant

O: Waarom is de noordkant niet dichtgehouden? Er staan daar huizen.

V: we rijden alleen modules uit aan de Noordkant, 1 keer per 5 weken. Er komt een geluidswand. We komen er zo op terug met een plaatje

O: Hoeveel modules rijden er op een dag uit?

V: Er rijden tussen 8-10 modules uit onder werktijd: 07:00 – 21:00 uur

O: en hoeveel zijn dat er?

V: alleen bij speciaal vervoer, modules breder dan 4.50 meter. Voor het vervoer van 10 modules zijn 10 vrachtwagens benodigd. Dus dat is ongeveer 1 vrachtwagen per uur. Misschien heb ik de aantallen verkeerd onthouden.

O: maar kunnen wij dan niet de straat in als jullie uitrijden? Want bij ons komt er ook wel eens een vrachtwagen.

V: ze rijden niet in een rijtje achter elkaar. Dat gaat gefaseerd.

O: maar ze staan toch bij jullie op het terrein?

V: Dat klopt inderdaad

O: maar het zijn 3-4 dagen, dat is best lang

V: ja maar dat is maximaal en 1 keer in de 5 weken aan beide kanten

O: ja maar wij gaan uit van hetgeen dat jullie indienen, dus 4 dagen

V: ja maar dat is het maximale

O: maar er komen steeds meer woningen?

V: maar we kunnen daar niet meer produceren, dit is het maximale

R: misschien moeten we eerst even kijken naar het hele verhaal, want er zijn nog wat maatregelen gedaan

V: ik snap dat het fijn is dat wij in kaart brengen hoe het precies zit met verkeersdruk en hoe dit eruit komt te zien. Nagenoeg alle modules worden overdag uitgereden en gaan dan meteen de weg op naar de locatie waar ze komen te staan. Behalve de modules die breder zijn dan 4.5 meter. Die staan op het terrein klaar om vanaf 21.00 te vertrekken. Dat is een kwestie van invoegen op de weg en neemt maximaal 1 uur in beslag.

O: en de auto's van de werknemers?

V: daar komen we ook zo op

V: het uitrijden van de modules is 3-4 dagen per 5 weken. En we hebben de werktijden aangepast.

O: maar ze werken toch niet van 07:00 tot 21:00 uur

V: nee dat klopt, maar sommigen kunnen later beginnen of langer doorgaan. En mocht onze transporteur Van Riel zeggen dat ze die tijd nodig hebben dan hebben we uitloop. We hebben IKEA aangehouden als werktijden.

O: Die noordzijde zit gewoon heel dicht op de bebouwing. Daar word ik niet heel blij van.

V: We hebben daar ook een maatregel getroffen, ik hoop dat ik je daarmee gerust kan stellen.

O: maar het scheelt al met het uitrijden en waar je uitrijdt.

V: daar waar je echt geluid hebt, gaan we werken met een geluidswand. Die heb ik zo in beeld.

V: Werktijden en personeelsaantal. Eerste wens was om ploegendienst te gaan doen, maar met de extra locatie kunnen we daarvan afzien. We hebben daarmee ook de werktijden aangepast. De kern is dat men van 07:00 tot 18:00 werkt.

O: 22:30 is nieuwe informatie, dat was 22:00 uur. Dus een uur aan de voorkant en aan de achterkant. Wat je aanvraagt, daar gaan we vanuit.

O: Maar je kan alsnog twee ploegen gaan doen.

V: Dat kan niet in die tijd die we nu hebben aangehouden.

O: maar wordt er dan een percentage aangehouden hoeveel er gewerkt wordt tussen 7.00-18.00 en hoeveel tussen 18.00-21.00?

V: daar kunnen we naar gaan kijken en noteren we

O: als een aanvraag gedaan wordt van 07:00 tot 21:00 uur, dan gaan we daarvan uit.

V: Ik ga niet naar twee ploegen toe, maar ik wil wel de uitloop hebben tot 21.00 om werkzaamheden af te maken.

O: Maar het kan nog steeds, want je hebt 14 uur staan om binnen te werken.

V: je hebt 9 uur per ploeg nodig

O: dus samengevat is dat je van 07:00 tot 21:00 uur gaat werken. Wij zien het zo voor ons, dat jullie daar gaan zitten en na enige tijd weggaan. Dan komt er een nieuw bedrijf en wat dan?

G: de vergunning wordt aan het bedrijf en het specifieke productieproces verleend en niet aan de locatie. Dus enkel als het nieuwe bedrijf precies hetzelfde is, kan van de bestaande vergunning gebruik gemaakt worden. Als een nieuw bedrijf een ander productieproces heeft, en zelfs als Homes Factory een ander productieproces gaat voeren, dan moet er een nieuwe vergunningsaanvraag worden gedaan.

O: we zijn daar niet in gerust gesteld

R: een 3.2 wordt gegeven aan een bedrijf met betreffende activiteiten. Niet aan de locatie. Als HF weggaat dan volgt er een nieuwe procedure.

G: alle bedrijven in Nederland zijn beoordeeld op hun milieu uitstraling naar de omgeving, met name woningen. Dat is opgedeeld in categorieën, van licht naar zwaar. Met een bijbehorende afstand die in acht genomen moet worden, zogenaamde richtafstand. Die afstand is voldoende voor een goede ruimtelijke ordening; het behoud van een goede leef- en woonmilieu. Door het treffen van maatregelen aan het bedrijf kan die afstand worden verkleind, maar enkel onder de voorwaarde dat een gelijke milieukwaliteit wordt bereikt.

O: wij hebben daar geen vertrouwen in, omdat we denken dat als jullie 3.2. krijgen dat het dan makkelijker is voor de volgende om daar ook een 3.2 vergunning te krijgen.

G: Als je een bestaande situatie hebt en een van de partijen “kruipt” naar de ander toe kruipt, dan moet de kruipende partij de maatregelen treffen zodat het goede woon- en leefmilieu in stand blijft. En dat gaat wel bij een bedrijf, maar niet bij een woning.

O: waarom op deze locatie? Bijvoorbeeld Digit Park? Dat is een lap grond.

V: we hebben daar lang naar gezocht en vanavond zijn we hier met dit initiatiefplan voor deze locatie. We hebben lange tijd intensief gezocht, gekeken naar uitbreiding in Klundert, maar het is ontzettend lastig om iets geschikts te vinden ook gezien de benodigde m2, de infra en elektra.

O: dus jullie gaan in Klundert dicht?

V: Ja dat is te klein, met de buurman hebben we geprobeerd om uit te breiden maar dat is niet gelukt.

O: per wanneer gaan jullie daar weg?

V: we hebben gehuurd tot en met november. De nieuwe shift woningproductie gaan we in Alustraart doen. We gaan daar de eerste opschaling doen. Uiteindelijk concentreren we de Houten skeletbouw productie van gevels en wanden op de Alustraart en assembleren we de woningen op IABC locatie.

O: dus alles komt naar Heilaarstraat?

V: nee focus is assemblage: staal, hout, installaties, dak, etc

V: we schatten in dat we met +/- 60 man gaan werken op de IABC locatie. Er zijn 120 parkeerplaatsen rondom het terrein. Omdat deze niet allemaal gebruikt hoeven te worden (mensen komen met eigen vervoer maar ook met elkaar) concentreren we dit aan de voorzijde. Ook bezoekers van de showroom parkeren daar in eerste instantie.

O: en de achterste parkeerplaatsen?

V: dat is voor uitrijden en eventueel het bufferen van modules op vrachtwagens.

O: je rijdt ook uit, dus hoe kan dat dan?

V: het terrein is groot genoeg om te bufferen en te parkeren aan de voorzijde. We hoeven het terrein niet helemaal leeg te hebben.

V: Om eventuele geluidsoverlast te voorkomen van parkerende auto's, open en dichtslaande deuren, aan en afvoer van materiaal en modules wordt er een geluidswand geplaatst aan de zijde van de Heilaarstraat. En dat ziet er eigenlijk zo uit. Dat is bijvoorbeeld ook bij de Markt in Prinsenbeek.

O: Wat is de hoogte?

V: tussen de 2 en 3 meter. Het geluidsrapport zal hierop een antwoord geven.

O: maar hoe zit dat met schaduw?

O: maar het pand is al 10 meter hoog

O: dit is 2-3 meter, dus dat is niet hoog

O: geen geluidswand bij de oostzijde

R: er was sprake van dat we daar eerst langs zouden rijden, maar dat is niet meer. Dus we doen het op de plekken dat het noodzakelijk is.

O: Komt het pand dan meer naar de erfgrans?

O: komt het op jullie terrein?

V: ja, je hebt bomen en kokoswanden hier en hier, en dat ziet er eigenlijk wel mooi uit.

O: maar eerst zat het meer naar achter, toch? Omdat er eerst heftruckjes zouden rijden

O: maar fijn dat er geen heftruckjes rijden

V: aan de achterzijde is een onderhoudspad. Daar rijden geen heftruckjes.

O: de geluidswand staat dus links en rechts, en het stukje daartussen? Wat is dat dan?

V: Begroeid hekwerk.

O: waarom dan ook geen kokoswand? Kan de kokoswand helemaal doorgetrokken worden? Dat was het initieel plan?

V: in principe zijn de 2 kokoswanden die ingetekend zijn voldoende om al het geluid af te vangen. Maar we gaan doortrekken kokoswand gehele achterzijde noteren en daar komen we op terug als we het geluidsrapport kennen. Als nodig blijkt om deze als geheel door te trekken vanwege geluid, doen we dat. In principe hoeft dat niet want de achterzijde van het pand is de geluidsbuffer.

O: blijft het fietspad?

G: Ja, dat is van de gemeente

O: En de sloot? Die is er niet meer.

G: wanneer heb je dit gehoord? Wanneer was dit?

O: dat weet ik niet meer, maar daar was altijd een sloot

O: en lichtinval?

V: goed punt. Daar laten we de architect naar kijken en bieden we inzicht in

O: komen er ramen? Daar hebben we vorige keer over gehad.

V: angst voor inkijk, toch? Dat gaan we meenemen volgende keer.

O: dat wil ik graag zien.

V: wat zouden jullie daar graag willen?

O: in eerste instantie de kokoswand

O: als die het goed doet

V: wat is je twijfel?

O: dan zit je naar zo'n bruine wand te kijken

V: Oh voor de begroeiing

O: Wat doen we dan als het niet is begroeid.

O: Ik wil graag zien hoe het er straks komt uit te zien. Als de kokoswand van voor naar achter komt.

O: voor het zicht wil je het sowieso doen

V: er zit ook begroeiing aan de buitenkant. Van de kokoswand en ook het hekwerk. Dat laten we samen begroeien

O: vraag aan de gemeente, hoe zit het met de afstand tussen de gebouwen en de woning?

Of wordt er primair naar geluid gekeken?

G: Het gaat inderdaad primair om het geluid, maar je kijkt ook altijd naar hoe het eruit komt te zien.

O: 22 meter is tot aan de woning, dus dat is toch best wel smal? Als je vrij woont.

V: maar voorheen stonden er kassen en een tuincentrum

G: scheelt niet veel hoor

O: normaal gesproken hoort bij een perceel een bouwvlak. Ik zou graag willen weten wat er voor het huidige bestemmingsplan geldt als bouwvlak.

NB: Je kan deze tekeningen zelf opzoeken op de site van ruimtelijkeplannen.nl. Klik de knop 'plan zoeken', daarna de straat intypen. Vervolgens links bestemmingsplan Heilaar selecteren. Dan rechts in het beeldscherm 'documenten' aanklikken. Vervolgens plankaart selecteren. Het lijkt ingewikkelder dan het is - ☺

V: die noteren we

G: u heeft altijd het recht om een planschade in te dienen

O: hoelang?

G: voor 5 jaar

R: maar er zit ook een minimale periode aan voor dat ze het moeten realiseren.

O: als er vaststelling is, dan kunnen we dat gelijk doen

G: u richt de vraag aan het college, niet aan Vastlab, wij hebben immers de schade veroorzaakt door het verlenen van de vergunning. Wij moeten het dan ook af te werken. We gaan dan naar een makelaarsbureau en die gaan dan kijken wat het plan waard is met het oude bestemmingsplan en met het nieuwe bestemmingsplan. Dus het tuincentrum, in zijn totale massa, dus niet alleen de kas maar de kas op basis van het bestemmingsplan. En met Vastlab die hier gaat zitten. Als daar een verschil tussen zit, dan is dat de planschade. Er is altijd een percentage wat niet binnen planschade valt omdat we in druk bevolkt gebied zitten en er altijd iets kan gebeuren wat de waarde laat dalen (zogenoemd maatschappelijk risico). De regels zijn landelijk.

O: Aan de bovenkant hebben we ook parkeerplekken. Komen daar ook containers te staan. Waar komen die te staan?

R: ik dacht dat dit de middenzone was in het eerste plan.

O: dat is ook geluid

R: dat nemen we mee in het plan

O: in het eerste plan was er meer buiten namelijk.

O: in het laatste plan, kwam er een partytent tevoorschijn.

V: daar is de Aluminiumstraat voor in de plaats gekomen. We doen daar de houtskeletbouw.

O: hoelang doe je erover om de fabriek te bouwen?

V: we zullen een inschatting maken. Er komt geen 'partytent'.

O: we hebben gehad over de geluidswanden. Is er ook iets van een onderzoek dat daar bekend van is.

R: dit is nog niet doorberekend

O: het vorige plan wel?

V: ja, maar dat was met twee ploegen. Er is nu een nieuwe situatie ontstaan.

R: we hadden in de studie gerekend met meer personeel en ploegen. Toen leken we uit te komen met de geschetste geluidswand. Nu hebben we minder druk op het perceel.

O: heb je daar decibel voor?

R: ik ben geen geluidsdeskundige, maar dat hebben we straks wel. Daar zijn normen voor. Ook voor dag, avond en nacht en daar houden we ook rekening mee. Hoeveelheden passen we aan, tijden zijn aangepast. En dat is op de gevel van de woningen. Op de gevels wordt er dan gerekend op 1,5^e meter, 4,5^e meter en eventueel 7,5^e meter.

O: hoe hoger, meer geluid?

R: dat maakt volgens mij niet uit, maar er moet hoe dan ook voldaan worden aan de regels. Uit de studie komt de positie en hoogte van de kokoswand.

O: ligt er al een verkeersplan? Dat is erg belangrijk omdat dit een druk punt is. Daar willen we graag inzicht in.

O: Greenery is twee keer groter, Lidl twee keer groter, ze komen allemaal over het terrein. Dit komt er dan nog eens bij. We hebben toen gevraagd hoe dat er verkeerstechnisch uit komt te zien. Het kunnen wegrijden uit je eigen wijk.

O: ik ben wel verbaasd dat dit er nog niet is?

V: nu we zicht hebben op een definitief plan gaan we de studie in gang zetten. Daar komen we op terug.

O: het is toentertijd vaker besproken, maar het is ook toegezegd dat het er zal komen

R: er wordt elk jaar gekeken en gemonitord wat er maximum mag rijden en dan zal de weg ook moeten worden aangepast. Er zal een verkeersonderzoek gedaan worden.

V: missen we nog iets?

O: waarom trekken we de kokoswand niet door, met knik?

V: gaan we opschrijven en meenemen. Recht omlaag of de knik

Vervolg – data 20:50 – 21:00 uur

V: nieuwe sessie is op 6 juli, komt dat jullie uit? Roel Bekkers zou er dan zijn als architect om het ontwerp van het gebouw toe te lichten. Iedere sessie proberen we de vragen die er zijn naar boven te halen en te beantwoorden of de vraag uit te zoeken en terug te koppelen.

Stap voor stap. Roel kan vertellen over het ontwerp van het gebouw, kokoswand en zonstudie. Lijkt me nuttig om dan bij elkaar te komen. Is dat een idee?

O: Als Gerben en Joost er zijn

O: ik denk het wel, maar ik weet het niet zeker.

V: we plannen hem voor 6 juli

Genoteerde vragen

- Gaat de milieucategorie veranderen? Toelichten hoe het zit met 3.2 nu en als HF weggaat in de toekomst
- Plaatje voor afstand tot het perceel, omwonenden.

- Draaicirkel laten zien dat de vrachtwagens de draai kunnen maken.
- Zonstudie doen, inkijk.
- Uitzoeken of we ook via de achterkant kunnen uitrijden, dus niet via fam. van Poppel
- Kan er een percentage aangehouden worden bij de werktijden.
- Waar komt het groenpad?
- Kokoswand in een keer doortrekken, mogelijkheden?
- Foto's van hoe het eruit komt te zien.
- Waar worden containers neergezet, buiteninvulling (rookruimte, fietshok)
- Wat is van begin tot eindbouw bij deze bouw (tijdsframe).
- Verkeersplan
- Bouwvlak