

Verslag 7^{de} participatie bijeenkomst: Realisatie Homes Factory op IABC terrein

Datum: 20-9-2022

Aanwezig: gemeente, omwonenden, Vastlab, Homes Factory

Gemeente: LD, HV, MvO

Buurt: CvD, AT, HK, MvP, RL, KL, J.J, PV, E-JV, GB

Vastlab / HF: JvD, JH, SS

Aanleiding:

Dit project is een volgende fase ingegaan. Voorafgaand aan het indienen van dit plan is er naar diverse functies gekeken voor dit perceel: een meubelboulevard, sport retail. Het plan wat nu voor ons ligt is het bouwen van een hal of fabriek waar woningen op slimme en duurzame wijze worden geassembleerd. Het college heeft op 16 mei 2022 een brief naar Vastlab gestuurd, waarin staat dat ze er in principe positief tegenaan kijken. Ze zien het als een voortzetting van de functie van de bedrijven ernaast. Wel dient onderzocht te worden hoe aan o.a. geluidseisen kan worden voldaan omdat het naast een woonlint ligt. De gemeente is van mening dat deze plek niet geschikt is invulling met woningbouw vanwege de lastige haalbaarheid van milieueisen.

VL benadrukt het belang van participatie in het ontwikkel- en bouwproces. Het gaat over informeren, vragen beantwoorden, luisteren naar bezwaren en indien mogelijk het aanscherpen van de plannen op basis van de wensen. Insteek is om zoveel mogelijk toe te werken naar een gezamenlijk gedragen ontwikkeling. Op basis van de vorige participatie sessie is er veel aandacht besteed om in het ontwerp een zachtere overgang te maken naar de Heilaarstraat. Het gebouw is teruggezet, verder van erfrens, er is een knik in het gebouw gemaakt op 5 meter met een schuin dak wat aansluit bij de schuine daken in de straat. Onderzocht gaat worden of het fietspad dat tussen het perceel en de Heilaarstraat ligt mag heringericht kan worden als groenstrook.

Vragen (o.b.v. de presentatie):

Geluid- en vervoersbewegingen:

Er komt een akoestisch onderzoek met daarin de vervoer- en geluidsbelasting uitgerekend op de belasting van de maximale productie van 700 modules (vanaf 2027). Dit rapport met maatregelen wordt gecheckt door de OMWB (omgevingsdienst Midden- en West-Brabant). De milieudienst toetst het rapport en checkt of de berekende resultaten overeenkomen met normen.

- De assemblage van woningen gebeurt binnen. De aan- en afvoer van materialen zal aan de voorkant van het gebouw zijn (kant hoofdweg IABC). Evenals de personeelsingang. Aan de Heilaarstraat zal het kantoor zijn over de volle lengte van het gebouw. Productie vindt plaats 9 meter achter deze kantoren. De openingen aan de Noordkant wordt gebruikt om de modules uit te rijden.
- Richt het akoestisch onderzoek zich alleen op het nieuwe gebouw?
Gemeente: het onderzoek richt zich op het nieuwe gebouw en de achtergrondgeluiden uit de bestaande omgeving.
- Komen er maatregelen/ aanpassingen als er in de praktijk meer overlast blijkt te zijn dan uit het rapport gebleken? Welke rechten hebben de omwonenden?

Gemeente: het rapport is gebaseerd op een theoretisch model, maar dit model is opgesteld aan de hand van veel ervaring. De plannen zo goed mogelijk worden geanalyseerd en maatregelen geëist. Daar hebben we veel vertrouwen in, we werken hier al jaren mee. Er komen geluidsnormen en als deze overschreden worden moeten er maatregelen getroffen worden door HF.

- Op welk tijdstip worden de modules uitgereden?
De modules worden gegroepeerd uitgereden tussen 6.00-22.00 s 'avonds. Dit is een geconcentreerde beweging van 1-2 uur waarop de woningen in de fabriek worden geladen (geen overlast) en meteen wegrijden naar de snelweg.
- Is de (verkeers)veiligheid geborgd?
Onze partner van Riel maakt een vervoersplan waarin de route is verkend en gecontroleerd en de veiligheid geborgd is. Er zijn verkeersbegeleiders bij het uitrijden, indien nodig wegafzettingen
- Wordt er ook in het weekend uitgereden?
In principe niet. Daarover kunnen we afspraken maken. Er wordt mogelijk wel gewerkt in het weekend.
- Hoe ziet de verkeersbeweging eruit van de medewerkers?
Er wordt gewerkt in 2 ploegen tussen 6.00-14.00 en 14.00-22.00. HF stimuleert de medewerkers om met het OV / de fiets / elektrische scooter te komen
- Er is al veel geluid en vervoersbewegingen bijgekomen in het gebied de afgelopen jaren. Waarom wordt dit bedrijf eraan toegevoegd?
Gemeente: we hebben een positieve grondhouding ten aanzien van dit plan. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of het daadwerkelijk haalbaar is. Er worden hoge gesloten kokoswanden tegen het geluid geplaatst. Uit ervaring kan gezegd worden dat de nieuwbouw en gesloten kokoswanden niet alleen gaan helpen tegen het geluid van HF, maar ook van de huidige geluiden uit de omgeving
- Hoe kijkt de gemeente tegen verhoging van de milieu categorie?
Gemeente: verhoging van de categorie is mogelijk, maar alleen als aangetoond wordt dat voldaan kan worden aan de vereiste geluidsnormen. Dat laten we nu onderzoeken, er kunnen maatregelen worden getroffen. Op basis van het onderzoek wordt de haalbaarheid vastgesteld
- Welke werkzaamheden worden er uitgevoerd in de fabriek?
Er is een houten skelet bouwlijn waar houten wanden/ gevels/ plafonds worden gemaakt. De woningen worden geassembleerd met de houten onderdelen en afgebouwd. Er wordt niet gelast. Fijnstof wordt opgevangen.
- Is het mogelijk om de kokoswand aan de zijkant door te trekken omdat mijn woning daar staat?
Dat is zeker mogelijk.
- Welke materialen liggen buiten? Waar komen de afvalcontainers?
onder een afdakje ligt voornamelijk hout. In overleg plaatsen we de containers uit het zicht van de woningen aan de distributiekant.
- Kloppen de vervoersbewegingen in de presentatie
We rijden ongeveer 10 keer per jaar gedurende 1-2 dagen de modules eruit.
- Waar komt het rookhok?
Als het rookhok er komt, dan plaatsen we deze aan de distributiekant.
- Hoe snel groeien de planten in de kokoswand?
In 3 jaar moet dit dicht en groen zijn.

- Kan er gekeken worden naar de vervoersbewegingen van bv heftrucks over het groene paadje aan de achterkant van het gebouw/ Heilaarstraat? Mag het misschien dicht?
Hier gaan we naar kijken en indien dit overlast geeft, treffen we maatregelen. Het groene paadje (3.5 meter) is aangelegd om een betere overgang te maken naar de Heilaarstraat.
- Wie onderhoudt het groen?
HF onderhoudt dit. Het gebouw is het visitekaartje van HF en reflecteert de duurzame en kwalitatieve wijze van bouwen.
- Waarom bouwt HF vlakbij woningen?
Het perceel ligt op een bedrijventerrein met super logistieke uitvalswegen. Voor toekomstig personeel is deze plek interessant en goed bereikbaar.
Bestuurder: In West Brabant is er nauwelijks grond of lege locaties beschikbaar voor bedrijven. Alles heeft een bestemming. Er staan 100 bedrijven op de wachtlijst voor een plek.

Tijdelijk gebouw en testfase

HF heeft de wens om een tijdelijk gebouw (tent) neer te zetten op de plek waar gebouwd gaat worden. Infra, vloer, geluidschermen, kokoswanden worden neergezet. Op basis van de praktijk kunnen we aanpassingen doen aan het definitieve gebouw en de inrichting van het perceel. Het nieuwe gebouw wordt aan de binnenkant van de tent gemaakt (de houten wanden, de vloer). Op deze manier kunnen we de productie opstarten op de locatie, het gebouw binnen bouwen (sneller en met minder overlast) en de praktijk toetsen en plannen bijstellen indien nodig. Het zou een win-win kunnen zijn.

Rondvraag:

Hoe gaat het nu verder? Dit participatieproces is klaar. Plan vervolmaken met wat we hebben gehoord en meegekregen en dan dienen we de stukken in.

Vastlab verstrekt het plan in concept aan geïnteresseerden. Op initiatief van de omwonenden kan er weer een sessie worden gepland.

De site (denkmeemetvastlab.nl) wordt bijgewerkt.

Susanne Swinkels
06-41222798