

Weergave bijeenkomsten omwonenden De Ploeg / Garsthof

Datum: 20 februari 2024

Tijdstip: 18.00 – 19.00 uur

19.30 – 20.30 uur

21.00 – 22.00 uur

Aanwezig: Architect namens NBA

Projectontwikkelaar Woonstichting JOOST

Secretaresse Woonstichting JOOST

Woonmakelaar Woonstichting JOOST

Wijkbeheerder Woonstichting JOOST

Omwonenden conform aanwezigheidslijst (wordt in verband met privacy niet gedeeld)

Algemeen

Woonstichting JOOST heeft ervoor gekozen om de direct omwonenden in 3 groepen uit te nodigen en te woord te staan. Op die manier hoopt de woonstichting zo veel als mogelijk omwonenden persoonlijk te informeren over haar nieuwbouwplan De Ploeg/Garsthof.

De eerste groep bestond uit direct omwonenden van de Beekstraat en Pastoor Van den Boomstraat.

De tweede groep bestond uit direct omwonenden van De Ploeg.

De derde groep bestond uit direct omwonenden van de Belverenlaan en de Coudenborch.

Een deel van de opmerkingen betreft opmerkingen van algemene aard en een ander deel betreft meer individuele opmerkingen. De algemene opmerkingen zijn geïnventariseerd en worden hieronder zo veel als mogelijk weergegeven en aangegeven op welke manier we gereageerd hebben. M.b.t. de individuele opmerkingen bekijkt Woonstichting JOOST of er iets met de opmerkingen gedaan kan worden en op welke wijze deze opmerkingen verwerkt kunnen worden. De laatste zaken worden individueel teruggekoppeld. Indien aan de orde worden hierover individuele afspraken met omwonenden gemaakt.

We presenteren de plannen aan de hand van informatiepanelen. Het eerste paneel laat zien voor welke doelgroep(en) we als JOOST staan. Een tweede paneel laat zien hoe het plan er momenteel uit ziet en het derde paneel geeft artist impressions van het plan, de procesplanning van het vervolg en referentiebeelden. We bouwen (mits financieel haalbaar) graag in hout. Bij elk paneel staan één of meerdere medewerkers om het paneel nader toe te lichten.

Weergave eerste groep

Over het algemeen was deze groep redelijk te spreken over de nieuwbouwplannen. Men vindt het een prima / mooi plan, fijn dat er sociale huurwoningen bij komen en fijn dat er eindelijk iets gebeurt.

Enkele omwonenden vinden het jammer dat de noklijn van de woningen van 1 laag met een kap nu doorloopt en dat deze woningen hoger zijn. Uitgelegd wordt dat dit type woningen veel goedkoper gebouwd kan worden dan de losse kapjes van het vorige plan, en dit type heeft voor de toekomstige bewoners veel meer kwaliteit.

Er worden vragen gesteld over de toekomstige doelgroepen. Wat wordt de verhouding van bewoners? Uitgelegd wordt dat alle woningen geschikt zijn voor gezinnen en dat de lage woningen met een slaapkamer en badkamer op begane grond ook geschikt zijn voor senioren en/of mensen met een beperking.

Een enkele opmerking over blok 1 met 10 woningen in twee lagen met een kap. Deze omwonende vindt dat dit ook een blok moet zijn van 1 laag met een kap en vindt dat een blok van 10 woningen voor deze locatie te groot is.

Enkele opmerkingen dat de speeltuin wenselijk is.

Een enkele opmerking dat het vorige plan met parkeren voor de deur wenselijker is dan geconcentreerd op 1 locatie.

Individuele vragen/opmerkingen gaan over:

- Geen ramen op de kopgevel op de eerste en tweede verdieping (zijde Beekstraat);
- Hoe wordt de sloot/erfafscheiding/hogteverschil opgelost?
- Rekening houden met bestaande beplanting;
- Positie (eventuele) buitenunits warmtepompen;
- Achterzijde blokken woningen 1 laag met kap: geen dakkapellen op achterzijde toestaan.
- Zorgen over de hoeveelheid parkeerplaatsen, ook voldoende parkeerplaatsen voor bezoek?

Weergave tweede groep

Ook bij de tweede groep is een deel van de bezoekers redelijk te spreken over de nieuwbouwplannen.

Een enkele omwonende geeft aan dat de nok van 9m1 van de woningen van 1 laag met een kap erg hoog is en dat het versnipperingseffect van het oude plan weg is.

Enkele omwonenden geven aan dat er voor de woningen van een laag met een kap geen dakkapel op de achterzijde mogelijk gemaakt mag worden.

Een andere opmerking gaat over de opvang en afvoer/verwerking van regenwater. Met name aan de zijde van De Ploeg is er nogal eens wateroverlast. Joost geeft deze opmerking ook door aan de gemeente.

Er zijn vanuit De Ploeg veel zorgen over de verkeersveiligheid van De Ploeg, inclusief de ontsluitingen. Een suggestie vanuit omwonenden is om te ontsluiten via de Coudenborch en/of eenrichtingsverkeer te maken. Joost geeft deze opmerkingen en suggesties ook door aan de gemeente.

Individuele vragen/opmerkingen gaan over:

- Aandacht voor huidige bomen op de erfgrans – deze zouden blijven staan en behoud van huidige bomen;
- Wat wordt het peil van de woningen? De tuinen aan de Ploeg liggen lager;
- Kunnen parkeerplaatsen, trafohuisje en opstelplaats containers mogelijk op een andere plek ingevuld worden?
- Kunnen de brandgangen afsluitbaar gemaakt worden?
- Individuele reacties: van "mooi plan", "bouw ziet er prima uit" tot "plannen zien er mooi uit".
- Zorgen over verdeling van nieuwe huurders. Sociale sfeer is belangrijk. Een kennismakingsbarbecue is een optie;
- "Fijn dat er schot in de zaak komt";
- "Houtlook oogt fraai";
- Speeltuin wenselijk.

In het verleden hebben omwonenden opmerkingen gemaakt en suggesties gedaan. Volgens omwonenden heeft Joost niet op alle correspondentie gereageerd.

Weergave derde groep

Enkele omwonenden hebben andere omwonenden (ook extra omwonenden, die Joost niet uitgenodigd had) uitgenodigd om, om 21.00u gezamenlijk hun ongenoegen te uiten over het plan. Deze omwonenden zouden bij de aankoop van hun woningen vanuit de gemeente te kennen hebben gekregen dat op deze locatie van JOOST acht kavels t.b.v. vrijstaande woningen zouden komen. Omwonenden hadden daarnaast eisen vanuit de gemeente meegekregen m.b.t. onder meer parkeren (op eigen terrein) en beeldkwaliteit. Betreffende omwonenden vinden dat het nieuwbouwplan van JOOST niet aansluit bij het destijds geschetste beeld en de destijds opgelegde eisen van de gemeente. Het merendeel van deze groep vindt dat er te veel woningen (en daarmee parkeren) op een te kleine locatie bedacht zijn en dat er te weinig ruimte is voor behoud/aanleg van groen.

Individuele vragen/opmerkingen:

- Het betreft een vragenuurtje ipv voorlichting. Wat is het verschil met het vorige plan?
- Aandachtspunten: Aantal verkeersbewegingen, er is geen doorlopende stoep aan de Belverenlaan.
- Blok 1 ook uitvoeren als woningen van 1 laag met een kap.
- Voorkeur voor kleine gezinnen, dan wordt minder overlast verwacht.

Men is niet blij met de plannen. Er is volgens omwonenden geen rekening gehouden met bezwaren van de vorige keer. Een schriftelijke reactie vanuit omwonenden volgt.

In het verleden hebben omwonenden opmerkingen gemaakt en suggesties gedaan. JOOST heeft niet op alle correspondentie gereageerd.