

Verslag Omgevingsdialoog Hoogstraat 4, Overasselt

Datum: 15 juli 2021

Tijdstip: 19:30u – 21:00u

Locatie: Online

Welkom

Nikol van de Goor (planologisch adviseur van JOP Projectontwikkeling B.V.) en Coen Dollevoet (projectontwikkelaar JOP Projectontwikkeling B.V.) heten de genodigden welkom. De aanwezigen namens de initiatiefnemer wordt voorgesteld. Aan tafel zitten voornoemde personen :

- Ad Kneppers (beleidsmedewerker ruimtelijke ordening, gemeente Heumen);
- Joris-Jan Oosterhout (projectontwikkelaar JOP Projectontwikkeling B.V.);
- René Waas (wethouder gemeente Heumen);
- Sebastiaan Robben (architect).

Inleiding

Eerst worden kort de spelregels van de bijeenkomst toegelicht. Iedereen wordt gevraagd het geluid uit te zetten, zodat degene die praat goed verstaanbaar is. Verder is het de bedoeling dat vragen worden gesteld via de chatfunctie of middels het opsteken van een digitaal handje. Iedereen die wil komt vervolgens aan de beurt om over de zijn vraag in gesprek te gaan.

Vervolgens wordt de agenda van vanavond toegelicht:

- Informatieverstrekking over JOP Projectontwikkeling B.V.;
- Planpresentatie door de architect;
- Informatie over het bestemmingsplan en de planning;
- Vragen/ opmerkingen door de aanwezigen.

Vraag: de wethouder is ook aanwezig. Gaat hij ook in op het plan? Of is dit puur een presentatie van JOP Projectontwikkeling B.V.?

De wethouder geeft aan dat dit een presentatie is van JOP Projectontwikkeling B.V. en dat de rol van de gemeente vooral die van toehoorder is, maar dat hij eventuele vragen verderop indien nodig wel kan beantwoorden.

Start van het project

JOP Projectontwikkeling B.V is halfweg vorig jaar met de familie Derks in contact gekomen over de locatie aan Hoogstraat 4 in Overasselt om die eventueel aan te kopen voor herontwikkeling. De gemeente en de familie Derks zijn hier al jaren over in overleg. Het gaat dan vooral om de verplaatsing van de supermarkt in verband met het voorzieningenniveau in het dorp, de sanering van het pompstation en een nieuwe invulling van de plek aan Hoogstraat 4.

Wie is JOP Projectontwikkeling?

JOP Projectontwikkeling B.V. is een samenwerking van twee ontwikkelende bouwers: Peters Real Estate B.V. en Jan Oosterhout Ontwikkeling B.V.. JOP Projectontwikkeling B.V. heeft

samen met architectenbureau Princen/ SROM een programma bedacht dat door Princen/ SROM is uitgewerkt.

Planpresentatie

Eerst een stedenbouwkundig onderzoek gedaan naar hoe Overasselt in elkaar zit. De gemeente heeft hierbij ondersteund. Op deze studie is verdergegaan en een plan ontwikkeld. De fase waar we nu in zitten is het schetsontwerp.

Kort wordt het plan aan de hand van afbeeldingen toegelicht:

- Aan de Hoogstraat is gekozen voor een wat hoger volume, dat afloopt richting de Laagstraat. Dit geldt ook voor de intensiteit. Van intensiever in de kom naar minder intensief richting het buitengebied.
- De architect laat zien welke ontwikkelingen het plan heeft doorgemaakt, bijvoorbeeld dat eerst de woningen in het midden haaks op de woningen aan de Hoogstraat waren ingetekend. Die woningen zijn later gedraaid, zodat ze parallel komen te liggen aan de woningen die aan de Hoogstraat zijn gepositioneerd. Hierdoor wordt het wat luchtiger.
- Vaak wordt geschrokken van appartementen, maar deze zijn heel geschikt om levensloopbestendig wonen mogelijk te maken.
- Het gaat om 32 woningen: rijwoningen, appartementen, patiowoningen.
- Op een van de afbeeldingen is te zien hoe het nieuwe plan zich verhoudt tot de huidige ruimtelijke invulling ter plekke.

Vervolgens wordt een filmpje opgestart. Hierop is goed te zien hoe het schetsontwerp eruitziet. Aan de hand van het filmpje licht de architect het plan verder toe:

- Om de dorps architectuur in het appartementengebouw terug te laten komen is gekozen voor een gebouw met kap.
- Aan de Laagstraat staan de patiowoningen, we proberen hier aan te sluiten bij wat er reeds aan de Laagstraat is gebouwd. Het gaat om twee keer twee tweekappers en een vrijstaand geschakelde woning (5 woningen totaal).
- In het middengebied komt een aantal betaalbare woningen (middeldure huur en/ of betaalbare koop). Deze liggen aan een straat waaraan gewoond wordt. Aan deze zijde ligt ook de tuin van het appartementencomplex.
- Het parkeren is aan de straat 'opgelost' als onderdeel van het plan.
- Het binnengebied is een leefbaar gebied, voordeuren naar elkaar. Parkeren in het zicht.
- Er zijn 54 parkeerplaatsen in het plan opgenomen.

Vragen

Wat is het programma precies?

In de intentieovereenkomst die tussen de gemeente en de familie Derks is gesloten zijn afspraken gemaakt over het aantal woningen. Er zijn nu 32 woningen opgenomen: 18 appartementen aan de Hoogstraat, 9 rijwoningen (middenhuur of betaalbare koop) en 5 patiowoningen. Hierbij hanteren we een parkeernorm van 1,6 per woning.

De gemeente voegt toe dat dit nog niet definitief is. In principe zijn 30 woningen het uitgangspunt en de parkeernorm van 1,6 moet nog worden onderbouwd.

Waarom is gekozen voor appartementen van 3 hoog?

Op dit moment is een reguliere nieuwbouwwoning in de kom over het algemeen twee lagen met kap. Hierbij is aansluiting gezocht voor het appartementengebouw.

Waarom niet ondergronds parkeren voor de woningen aan de Hoogstraat?

Omdat we op maaiveldniveau kunnen voldoen aan de gestelde parkeernormen.

Het appartementengebouw lijkt hoger dan alle omliggende bebouwing. Klopt dit?

Rondom het appartementengebouw is sprake van twee lagen met een kap. Dat is hier ook toegepast. Er zit wat glooiing in het landschap waardoor het een vertekend beeld kan geven. De woningen aan de Laagstraat hebben één laag met een kap, die zijn lager.

Hoeveel parkeerplaatsen komen er?

Ongeveer 54 stuks.

Hoe hoog wordt het gebouw in meters?

Dat is nog niet precies duidelijk. 1 bouwlaag is 3 meter. Voor 3 bouwlagen geldt dan 9 meter, daar komt de kap nog op en dan komt het op om en nabij 10 meter hoogte.

Hoe wordt de leefbaarheid door de middenstraat vergroot? Er zijn nog best veel stenen en auto's bedacht.

Of een grote parkeerplaats zoals in het stedenbouwkundig plan of voortuinen zoals nu is bedacht. Op de manier zoals het nu is bedacht is de mogelijkheid tot meer ontmoeting aanwezig. Dit bevordert de leefbaarheid.

Hoe zit het met het groen?

Er is sprake van meer groen voor het appartementengebouw.

Is het mogelijk minder woningen te maken, zodat er meer ruimte is voor groen of een dorpspleinachtig idee? Eerst waren het 30 woningen, nu 32.

Minder woningen betekent niet direct minder bebouwingsoppervlakte. Bij minder woningen gaat het om duurdere woningen, welke groter zijn. We hebben nu gekozen voor 32 woningen, waaronder kleinere om invulling te kunnen geven aan de meest urgente woningbouwbehoefte en de wens van de gemeente om in het middensegment huurwoningen aan te bieden.

In de stedenbouwkundige visie wordt ingegaan op de 3 straten rondom het plan:

Hoogstraat, Laagstraat en Garstkampsestraat. Voor de Hoogstraat en de Laagstraat is iets 'passends' gekomen. De woningen aan de Garstkampsestraat lijken kind van de rekening. Er komt een straat op uit. Sluit dit aan bij de boerderijwoningen/ -sfeer aan de Garstkampsestraat? De vraagsteller (en enkele anderen) vindt van niet.

We vinden dat juist sprake is van een goede aansluiting omdat er voorkanten/ hoeken op uitkomen en geen lange rij aan is gesitueerd. Daarnaast ontwerpen we de erfafscheidingen mee.

Uiteindelijk proberen we een zo goed mogelijk plan neer te zetten op deze locatie, waardoor het mogelijk is om de sanering van het tankstation en de verplaatsing van de supermarkt te realiseren.

Waarom wordt er niet historiserend gebouwd?

De gemeente gaat er niet over of er wel/ niet historiserend gebouwd wordt. De gemeente kijkt naar de stedenbouwkundige opzet. Het Gelders Genootschap gaat erover of sprake is van redelijke eisen van welstand. Het Gelders Genootschap moet dit plan nog beoordelen. Zij hebben alleen een eerder – afwijkend – plan gezien.

Een vraagsteller vindt dat er veel steen is en weinig groen? Graag ziet deze vraagsteller meer groen in het plan.

Dit staat genoteerd.

Waar parkeren bezoekers? Hopelijk niet aan de Garstkampsestraat.

In de parkeernorm van 1,6 is het bezoekersparkeren al inbegrepen. Het aantal parkeerplaatsen in het plan is dus ook bedoeld voor bezoekers.

Bouwen jullie tegen de schuttingen van de Laagstraat aan? De bewoners van de Laagstraat zijn daar niet blij mee. Moet er niet 2 meter van de erfgrens afgebleven worden?

De genoemde afstand is relevant in geval men ramen wil plaatsen in de gevel. Die moeten op 2 meter van de erfgrens zijn gelegen. Gevels mogen wel op de erfgrens worden gebouwd (zonder ramen).

Wat gebeurt er met de grond (i.v.m. tankstation) en hoe zit het met de Wet natuurbescherming?

Onderzoek is uitgevoerd. Voor bodem geldt dat geen sprake is van vervuiling. Er is ook onderzoek naar flora en fauna uitgevoerd. Sommige aspecten zijn al uitgevoerd, andere moeten nog uitgevoerd worden.

Hoeveel huur- en koopwoningen komen er en wat zijn de prijsklassen?

Betaalbaar (tot de NHG-grens) en duur (boven NHG-grens). Met de gemeente is afgesproken dat het moet gaan om een verdeling van 50/50. Over de precieze prijzen is nog niks bekend op dit moment.

Komen er geen huurwoningen?

We hebben de intentie met de gemeente afgesproken om huurwoningen (9 stuks) te maken, maar dit kan alleen als we 32 woningen mogen ontwikkelen. Als het er toch 30 moeten zijn, moeten we dit nader bezien. Waarschijnlijk worden de 9 huurwoningen dan vervangen voor betaalbare koopwoningen.

Blijft de Laagstraat doodlopend?

Ja, dit is ook de reden dat de architect twee van de vijf patio's aan de Garstkampseweg heeft gesitueerd. Dit zodat de Laagstraat autoluw blijft.

Bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan laat geen woningen toe, er moet dus een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt. Een bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. De regels en verbeelding zijn juridisch bindend. De toelichting motiveert dat het plan getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor

worden aan de toelichting onderzoeken ter onderbouwing toegevoegd. Bijv. een bodemonderzoek en een flora- en faunaonderzoek.

Op dit moment zijn al enkele onderzoeken uitgevoerd. De rest is nog in uitvoering. Als blijkt dat vervolgonderzoek nodig is dan voeren we dat uit.

Het bestemmingsplan wordt tegelijkertijd ook opgesteld, maar is nog niet af.

Als het bestemmingsplan en de onderzoeken klaar zijn toetst de gemeente of het voldoet aan een goede ruimtelijke ordening (wet- en regelgeving). Als de gemeente het bestemmingsplan goed vindt wordt het ter inzage gelegd door het college van B&W (6 weken). In die periode kan iedereen een reactie (zienswijze) geven op het bestemmingsplan. De gemeente kijkt of de reacties leiden tot wijzigingen van het bestemmingsplan en beantwoordt de reacties via een nota van zienswijzen. Daarna wordt het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Tegen het besluit van de gemeenteraad kan beroep worden aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan de gemeente de vergunning verlenen voor het bouwen van de woningen en dergelijke.

Vervolgstappen en planning

Korte termijn

- *Er wordt een verslag van de bijeenkomst gemaakt en op www.overmorgenoverasselt.nl geplaatst, via deze website kan ook contact worden opgenomen met de ontwikkelaar;*
- *Het plan moet voorgelegd worden aan het Gelders Genootschap;*
- *De gemeente moet definitief instemmen met het plan;*
- *Het bestemmingsplan kan worden afgerond qua opstellen;*
- *De toetsing wordt door de gemeente opgestart.*

Planning

De planning is erg ambitieus. De vraag is of we dit gaan halen. Voor nu ziet het er als volgt uit:

- Q3 2021: bestemmingsplan als ontwerp ter inzage
- Q4 2021: start verkoop
- Q1 2022: vaststelling bestemmingsplan en verlening omgevingsvergunning
- Q2 2022: start bouw
- Q2 2022 t/m Q1 2023: bouw (duur minimaal 1 jaar)

Vragen

Hoe ziet het verdere participatieproces eruit?

We gaan aan de slag met de vragen/ opmerkingen van vanavond: we bezien in hoeverre we de plannen kunnen aanpassen. Ook moeten we nog naar het Gelders Genootschap. Het verslag is verder onderdeel van het bestemmingsplan. Er kunnen later zienswijzen ingediend worden.

Is de participatie nu afgerond met deze sessie?

De omgevingsdialoog is bedoeld om te informeren en op te halen. Dat hebben we nu gedaan. Zoals blijkt is het ontwerp nog niet klaar. Daarnaast zijn er ook nog persoonlijke gesprekken te voeren met de omgeving die van invloed zijn.

Afsluiting avond

Iedereen wordt hartelijk bedankt voor zijn/ haar komst en input. Gemeld wordt nog dat mensen altijd contact op kunnen nemen of hun gegevens kunnen achterlaten op www.overmorgenoverasselt.nl. Ook is het mogelijk om Coen Dollevoet te benaderen voor een persoonlijk gesprek. Zijn gegevens staan onder de uitnodigingsbrief.