

Verslag 2^e Omgevingsdialoog Hoogstraat 4, Overasselt

Datum: 9 februari 2022

Tijdstip: 19:30u – 21:00u

Locatie: Online

Aantal aanwezigen vanuit de omgeving: 22 personen.

Welkom

Nikol van de Goor (planologisch adviseur van JOP Projectontwikkeling B.V.) heet de genodigden welkom. De aanwezigen namens de initiatiefnemer worden voorgesteld. Aan tafel zitten:

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

Inleiding

Nikol van de Goor vertelt kort wat de insteek van de avond is en legt nog een keert de spelregels uit, zodat de digitale bijeenkomst gestructureerd verloopt en iedereen kan horen wat er verteld wordt/ mensen elkaar kunnen verstaan. Vervolgens wordt het doel en de agenda van vanavond toegelicht.

Doel bijeenkomst:

- informeren over wat er sinds de 1^e omgevingsdialoog op 15 juli 2021 is gebeurd;
- presentatie van het aangepaste plan;
- in gesprek over het aangepaste plan.

Programma bijeenkomst:

- Proces tot nu toe door Joris-Jan Oosterhout;
- presentatie nieuwe plan door Sebastiaan Robben;
- ruimte voor vragen onder leiding van Nikol van de Goor en Sebastiaan Robben;
- informatieverstrekking over het vervolg door Nikol van de Goor.

Proces tot nu toe

Joris-Jan Oosterhout vertelt over het proces tot nu toe. Nadat in de vorige omgevingsdialoog de inbreng van de omwonenden is opgehaald, is door de architect in samenspraak met de ontwikkelaar en stedenbouwkundige van de gemeente bekeken hoe dit in het ontwerp verwerkt kon worden en is het plan voorgelegd aan het Gelders Genootschap. De gemeente en het Gelders Genootschap zijn positief over het plan, wel zijn er nog opmerkingen van het Gelders Genootschap die in het plan verwerkt moeten worden.

Presentatie nieuwe plan

Sebastiaan Robben vertelt aan de hand van een analysekaart dat de locatie en omgeving opnieuw zijn geanalyseerd.

Bekeken is wat belangrijk is in deze omgeving. Het gaat dan om de kerk, pastorie ernaast en de boerderijstructuur. De boerderij die het dichtst tegen het buitengebied aan ligt is de belangrijkste in het rijtje.

Er is op basis van deze analyse een nieuwe invulling gemaakt voor het middelste gedeelte van het plan en het gebouw aan de kop.

Sebastiaan Robben neemt de deelnemers aan de omgevingsdialoog aan de hand van een filmpje mee in de nieuwe plannen.

Er wordt niet meer gekozen voor een boerderijstructuur, maar een andere opzet van het plan. Dit betekent voor het gebouw op de kop dat deze nu meer aansluit bij de pastorie en prominenter is geworden. Ook is een inwendige hoek gecreëerd waardoor de boom aan de voorzijde een goede plek krijgt. Het gebouw is daarbij alzijdig met aan meerdere zijden entrees.

Aan de Garstkampsestraat was in het vorige plan een dominante zijgevel geprojecteerd. Nu is ervoor gekozen dit te veranderen en de kap zo weinig mogelijk in beeld te laten komen. Verder geldt voor de Garstkampsestraat het idee om deze een aantrekkelijk groen klimaat te geven door bomentoe te voegen (geen laan).

Aan de Garstkampsestraat zijn 7 woningen (5 rij en 2 patio) gesitueerd die met hun voordeur ook aan die straat zijn gelegen. Het steekt hier qua bebouwing nu minder door. De afstand tot de boerderijen is groter geworden.

Het middengebied is zo veranderd dat er meer ruimte komt voor de bestaande boerderijen er nabij. Hier staan aan de insteekstraat nu 4 woningen, is een groene structuur en het parkeren voor de woningen neergelegd. Vanaf de parkeerplaats is er zicht op de kerk.

Aan de Laagstraat zijn nog steeds 3 levensloopbestendige woningen (patio's) gelegen. Deze passen door de opzet en de lage goot- en bouwhoogte (1 laag met kap) binnen de structuur en aanwezige bebouwing van de Laagstraat. Dit gedeelte van het plan is minder veranderd. De Laagstraat is aan het einde doodlopend, maar wel toegankelijk voor langzaamverkeer.

De bossage aan deze zijde van het plan pakt de bestaande boerderijen goed in.

Vragen

Is het groen indicatief?

De boomvakken zijn als onderdeel van het ontwerp ontworpen.

De bomen zelf zijn nog niet definitief. We moeten nog kijken naar de kabels en leidingen die hier liggen en de mogelijkheden in dat verband.

Ook het type bomen en de precieze posities zijn nog niet bepaald.

De gemeente ziet erop toe dat er adequaat groen komt hier.

Hoe hoog wordt het grote gebouw?

We passen de hoogtes in het plangebied aan aan de hoogtes in de omgeving. Dat betekent voor het grote gebouw dat de goothoogte: 6 meter en de bouwhoogte: 10 meter is.

Wat zijn de groottes van de appartementen?

De appartementen zijn er in verschillende afmetingen, welke liggen tussen 75 en 125 m².

Hoe is de verdeling huur/ koop?

Het meeste is koop.

Vooralsnog zullen 9 rijwoningen ook als huurwoning aangeboden worden. Dit is echter nog niet definitief besloten.

Hoeveel appartementen komen er?

18 stuks.

Kan er ook onder het appartementencomplex worden geparkeerd?

Nee, er komt geen parkeerkelder. Al het parkeren is op het buitenterrein.

Wat zijn de prijzen?

De prijzen zijn nog niet bekend. Wel geldt de gemeentelijke eis dat 50% van de woningen in de categorie betaalbaar moeten worden aangeboden. Daarvoor geldt de NHG-grens en de prijsgrens voor middeldure huur. Op dit moment is dat € 355.000 vrij op naam of een maximale huur van € 1.000 per maand.

Is het mogelijk om een appartement te kopen en door te verhuren?

Ja, dit is mogelijk. Er geldt geen zelfbewoningsplicht en opkoopbescherming. Dit is niet geregeld in de gemeente Heumen.

Hoeveel parkeerplaatsen komen er in het plan?

55 stuks, dat is volgens de gemeentelijke parkeernorm.

Wordt er verkocht op basis van vaste prijzen of per opbod?

Dit is nog niet bekend voor de vrije sector woningen. Voor de woningen in de categorie betaalbaar geldt de NHG-grens.

Hoeveel rijwoningen worden er gerealiseerd in de categorie huur en wat is de huurprijs?

De mix is nog niet definitief, de huurprijs valt in de categorie middelduur. Op dit moment is dat maximaal 1000 euro per maand.

Hoe zit het met de aandachtspunten uit het advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit?

Daarmee gaan we nog aan de slag.

Constateringen

Door een deelnemer aan de dialoog wordt geconstateerd dat de bebouwing nog steeds te groot is; het niet Overasselts is. En er problemen worden ervaren met het gebouw zelf. Het blijft erg veel steen op een klein oppervlak.

Door een deelnemer aan de dialoog wordt geconstateerd dat de oppervlakte van het gebouw te groot is. Het advies wordt aan de gemeente gegeven om met een aanmerkelijk kleiner plan te komen. Onduidelijk blijft waarom dit plan noodzakelijk is op deze wijze.

De gemeente reageert hierop als volgt: het is fors, maar toch acceptabel. Het is nodig om de verplaatsing van de supermarkt te realiseren en ook is er behoefte aan woningen. Er ligt een positief advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit en de gemeentelijk stedenbouwkundige.

De commissie ruimtelijke kwaliteit vindt – ondanks dat het een compromis is - een goed plan. Verder geldt dat het college van B&W enthousiast is over het plan dat nu voorligt en haar veto niet over heeft uitgesproken.

Door een deelnemer aan de dialoog wordt aangegeven dat financiën niet als een valide argument worden gezien voor een ruimtelijk plan.

De gemeente reageert hierop als volgt: financiën zijn wel degelijk een argument. Voor de leefbaarheid van het dorp en voor het voorzieningenniveau nu en in de toekomst is het belangrijk dat de supermarkt door verplaatsing behouden kan blijven. Ook is het plan stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar.

Vervolgstappen

In dit kwartaal van 2022 willen we de volgende vervolgstappen zetten:

- Verslag en presentatie bijeenkomst op www.overmorgenoverasselt.nl (binnen 2 weken na de bijeenkomst);
- Verwerken opmerkingen 2^e omgevingsdialoog in het plan;
- Aanpassing bestemmingsplan op nieuwe plan en indienen bij de gemeente;
- Toetsing bestemmingsplan door de gemeente;
- Ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan.

Afsluiting avond

Er wordt nog een keer gevraagd of er nog vragen zijn. Die zijn er niet meer. Na deze constatering wordt iedereen hartelijk bedankt voor zijn/ haar komst en inbreng. Gemeld wordt nog dat mensen altijd contact op kunnen nemen of hun gegevens kunnen achterlaten op www.overmorgenoverasselt.nl. Ook is het mogelijk om persoonlijk contact op te nemen via de gegevens die in de uitnodigingsbrief stonden.