

Klankbordgroep Borculo – Snel te bouwen huurwoningen

Samenvatting bijeenkomst dinsdag 4 juni 2024

Op 4 juni vond de tweede bijeenkomst van de Klankbordgroep in Borculo plaats. Hierbij waren aanwezig namens gemeente Berkelland: Nick Lurvink en Marcel Diepenmaat; namens Barli BV: Laurens van der Schaft en namens LA architecten: Menno Top; namens ProWonen: Berry Kessels, Hendrik Mulder, Annemare Beltman en Ans van Hinte
Namens klankbordgroep waren 8 personen aanwezig.

Locatie voor de snel te bouwen huurwoningen: de Wildbaan.

Opening

Na een welkom stelt Barli zich aan de hand van een presentatie voor en licht toe hoe zij te werk gaan en hoe de flexwoningen eruit kunnen zien.

De woningen blijven lang staan, zeker 50 tot 100 jaar
Uitgangspunt doelgroep blijft hetzelfde (1-2 persoonshuishoudens)

Situatie rondom huisvesting statushouders is niet gewijzigd met nieuw regeerakkoord. Wij bouwen voor de markt van nu, voor de statushouders die er nu zijn en de andere doelgroepen die een woning zoeken. Verandert het beleid ten aanzien van statushouders dan is er nog steeds behoefte aan deze woningen vanuit andere doelgroepen. Er is een enorme behoefte aan kleine woningen en er zijn vooral veel woningzoekenden die alleen willen wonen.

Iets meer dan de helft van de flexwoningen is bestemd voor lokaal woningzoekenden: pakweg een kwart voor jongeren tot 27 jaar, pakweg een kwart voor andere lokale woningzoekenden. Iets minder dan de helft is bestemd voor statushouders en Oekraïners. Deze verhouding geldt voor Borculo en ook voor de andere twee locaties in de gemeente Berkelland.

Er is gekozen voor deze manier van bouwen omdat dit sneller gaat dan traditionele bouw. De flexwoningen zijn snel nodig, binnen de komende twee jaar.

Indeling locatie met flexwoningen, parkeerplaatsen en berging

Aan de hand van blokken op schaal is samen een indeling gemaakt op het beoogde terrein (10 blokken met verdieping met 2 slaapkamers en 10 blokken laagbouw met 1 slaapkamer).

Uitgangspunt was om inkijk bij de bestaande woningen tegen te gaan. De 1-laags woningen staan aan de zijde van de woningen Hoflaan. Doordat de tuinen van de bestaande woningen ongeveer een meter hoger liggen dan de beoogde nieuwbouw, zullen deze woningen waarschijnlijk niet of nauwelijks boven de schuttingen uit komen. De woningen krijgen geen privétuin. De buitenruimten worden een leefruimte met groen. De lage huizen hebben aan de voorkant een buitenruimte van pakweg de grootte van een balkon, de woningen met verdieping eenzelfde ruimte aan de achterkant. Het is misschien mogelijk om een deel van de platte daken uit te voeren in groen dak (sedum dak).

Na een aantal keren schuiven, kan iedereen zich vinden in de beoogde situering in ruitvorm. De architect maakt foto's van de opstelling en neemt die mee voor de uitwerking van het ontwerp (zie verder in deze samenvatting).

Deelnemers aan de klankbordgroep geven aan liever geen bonte kleurenverzameling te zien in de uitstraling/gevelafwerking. Het moet passen in de omgeving. Insteek van de architect is om het rustig te houden qua beeld.

Locatie fietsenberging.

Logisch om deze zo dicht mogelijk bij de woning te plaatsen. Anders gaan mensen de fiets er niet neerzetten. In ieder geval komen deze niet achter de woningen te staan bij de erfgrans van het perceel.

Parkeren

Op basis van de parkeernorm (1,5 per woning) moeten er 30 tot 38 parkeerplaatsen gerealiseerd worden op het terrein (bij respectievelijk 20 tot 25 woningen). Vanuit de klankbordgroep wordt gevraagd naar een verkeerskundig onderzoek om te kijken wat er nodig is en kan qua parkeren.

Gedeelte van plangebied aan de Hoflaan

Naast de beide woningen aan de Hoflaan is een open ruimte. Daarvan is aangegeven dat deze deel uitmaakt van het plangebied. Tijdens de bijeenkomst heeft de klankbordgroep aangegeven dat het de voorkeur heeft om aan de zijde van het tennispark een fietspad aan te leggen. De rest van de strook blijft dan groen. De burens hebben gevraagd naar de mogelijkheid om de naastgelegen strook aan te kopen. De gemeente gaat na of dat mogelijk is.

Afvalinzameling

Volgens beleid gemeente zijn er 3 containers per woning verplicht. Dat is hier niet nodig omdat de bewoners straks bijvoorbeeld veel minder groenafval zullen hebben omdat ze geen privétuin hebben. Er wordt geopperd om grotere verzamelcontainers op locatie te realiseren die zijn omgeven met een groene haag. Deze moet wel goed bereikbaar zijn voor de ophaaldienst. Gemeente Berkelland werkt niet met ondergrondse containers. Een ander voorstel is om 1 verzamelberging te realiseren voor de afvalcontainers. Deze berging is dan alleen voor bewoners toegankelijk met eigen sleutel. De ophaaldienst moet dan ook een sleutel hiervan hebben. De gemeente gaat verder onderzoeken wat in deze situatie kan worden toegepast.

Verlichtingsplan.

De gemeente kent eisen voor een verlichtingsplan. Onder andere voor het binnenterrein en voor de parkeerplaatsen. Dit hoeven geen grote lichtmasten te zijn.

Ontsluiting en terrein

Niet vanuit de Hoflaan. Liever ontsluiting op de Haarloseweg. Dat is een acceptabele oplossing wat gemeente betreft. Dit wordt het uitgangspunt.

Er is geen reden om het hoogteverschil aan te pakken. Dit levert geen problemen op. Draagkracht bodem moet nog getest worden. Veel geheid in de buurt bij bouw. Wellicht dan op palen zetten. Meerdere oplossingen hiervoor.

Groen en inrichting terrein

Het water op het terrein is op te lossen met een wadi. Deze neemt de architect mee in de schets aan de achterzijde bij de erfgrans. Ook kan hier een haag of iets dergelijks geplant worden. Wel moeten de wadi en de haag van de omwonenden bereikbaar blijven voor onderhoud.

De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud van het openbaar groen.

Voor de andere open ruimte aan de Hoflaan is nog geen invulling. Misschien mogelijkheid voor extra groen. Geopperd wordt om dit nog als bouwkaavel uit te geven. Of om dit bij het plan te betrekken. Een fiets/wandelpad op deze plak is logisch gezien de route richting de stad.

Er is belangstelling om nog een groenstrook te kopen. Gemeente gaat kijken wat er mogelijk is.



Foto van voorstel situering uit overleg klankbordgroep

Conclusie van dit overleg

- Alle onderwerpen zijn besproken en standpunten zijn benoemd
- Qua situering van de flexwoningen, de bergingen en parkeerplaatsen kan iedereen zich vinden in de opstelling die tot stand is gekomen
- Parkeernorm wordt door de gemeente nog een keer gecheckt
- Ontsluiting en wens fietspad is besproken en wordt bij gemeente onderzocht
- Als voorbeeld wordt nog genoemd een locatie in Velp. Daar ook bebouwing met daarbinnen een plein
- Dichter bij huis kennen we een voorbeeld in Borculo: Oostenrijkse buurt met binnentuin
- Groen nieuwe locatie en groen in omgeving afstemmen.

Vervolgstappen

- Gemeente gaat aan de slag over allerlei vragen (groen, afval, parkeren)
- Hierna schetsen op basis van voorstel situering dat we samen hebben gemaakt (het uiteindelijke ontwerp kan afwijken, bijvoorbeeld omdat de werkelijke situatie van het terrein hierom vraagt)
- In augustus ontwerp toesturen aan klankbordgroep
- Eind augustus/begin september nog een keer bij elkaar om dit te bespreken (dan zijn ook kleuren en details van de woningen bekend)
- De klankbordgroep kan dan nog laatste opmerkingen benoemen
- Aangepaste plan gaat dan naar de gemeente
- Gemeente legt een ontwerpvergunning ter inzage
- Belanghebbenden kunnen een zienswijze indienen
- College van B&W besluit op basis van bovenstaande
- Hierna volgt vergunningverlening
- Tegen de uiteindelijk verleende vergunning is beroep mogelijk bij de rechter en uiteindelijk bij de Raad van State.