

Klankbordgroep Neede – Snel te bouwen huurwoningen

Samenvatting bijeenkomst dinsdag 11 juni 2024

Op 11 juni vond de tweede bijeenkomst van de Klankbordgroep in Neede plaats. Hierbij waren aanwezig namens gemeente Berkelland: Nick Lurvink en Marcel Diepenmaat; namens Barli BV: Laurens van der Schaft en namens LA architecten: Hans van den Tillaart; namens ProWonen: Berry Kessels, Hendrik Mulder en Ans van Hinte. De klankbordgroep bestond uit 9 personen.

Locatie voor de snel te bouwen huurwoningen: voormalige Max Wisselschool

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 komen te zien.

Presentatie Barli

Aantal woningen staat niet vast en hangt mede af van de uitkomst van deze avond. Hier worden 10 tot 15 woningen geplaatst. Zeker niet meer dan 15.

De grootte van de locatie is 3450 m².

De woningen hebben 2 lagen. Beneden is het woongedeelte en boven twee slaapkamers. De zijanten zijn blinde muren. Maximale hoogte is dus 2 lagen. Op de ene kopgevel is een voordeur en een klein slaapkamerraam. De andere kopgevel heeft een dubbele deur met klein terras. De woningen krijgen geen eigen tuin, wel een buitenruimte die in grootte te vergelijken is met een balkon. Rondom de woningen komt openbaar groen, dat de gemeente onderhoudt.

Woningen kunnen worden voorzien van 3 à 4 zonnepanelen.

Uitgangspunt is een blokje van 5 woningen aan elkaar.

Er is gekozen voor een woning met 2 slaapkamers omdat in Neede al best veel kleine woningen met één slaapkamer zijn. Tussen de blokken zit 5 meter om brandoverslag te voorkomen.

De locatie wordt zo ingericht met alle elementen – woningen, bergingen, parkeren – dat de zichtlijnen goed zijn en voorkomen wordt dat er verborgen hoekjes zijn waar het ‘goed hangen’ is.

Barli kan de woningen in verschillende kleuren leveren, veelal natuurlijke tinten van grijs en bruin. Het wordt in ieder geval geen bont geheel.

Inrichting terrein

Er is nu nog geen plan. Dat maken wij op deze bijeenkomst.

Welke fundering er komt, zal blijken als bodemonsters genomen zijn. Mocht een fundering op palen nodig zijn, dan worden de palen niet geheid maar geschroefd.

De gemeente geeft aan dat vanwege het naastgelegen bedrijf een hindercirkel geldt die nog van invloed kan zijn op de situering van de woningen. Het ontwerp voor de locatie zal daarop getoetst worden.

De klankbordgroep waarschuwt voor het water. Een lemen laag voorkomt dat het water weg zakt. Ook dit zal onderzocht worden.

Een aantal antwoorden kunnen we niet geven omdat onderzoeken nog lopen, ook naar verkeer bijvoorbeeld.

Parkeren en bergingen

De parkeernorm is 1,5 per woning. Met 15 woningen zijn er dus 22 à 23 parkeerplaatsen nodig. Uit onderzoek blijkt dat de beoogde doelgroep voor de woningen gemiddeld minder dan één auto heeft. De verwachting is dat er parkeerplaatsen ‘over’ zullen zijn. Het is mogelijk om wel ruimte te reserveren voor de parkeerplaatsen maar om ze nog niet aan te leggen. Dat kan later gebeuren als het nodig is.

De klankbordgroep zet parkeren op het terrein graag in als een buffer met de woningen meer naar binnen. Ze kunnen omgeven worden door een haagje.

Het parkeren is in ieder geval een belangrijk aandachtspunt. Mede ook door de aanwezigheid van de Diekmaatschool. Het is behoorlijk vol op de al aanwezige parkeerplaatsen. Niet alleen op de piekmomenten van brengen en halen, maar gedurende de hele dag. Een verkeerskundige van de gemeente gaat dit onderzoeken. Nu goed naar de huidige en toekomstige situatie rondom het parkeren en de veiligheid kijken, biedt kansen om de situatie te verbeteren en veiliger te maken.

Iedere woning heeft een eigen berging van ongeveer 5 m², maar deze wordt niet bij de woning afzonderlijk geplaatst. Ze worden gebundeld op een of meer plekken op het terrein.

Openbaar groen

Groen is een belangrijk element bij de inrichting van het terrein. Het kan dienen als afscheiding van het hele terrein en om de parkeerplaatsen. De toekomstige bewoners krijgen een gezamenlijk groen binnengebied. Suggestie van de groep is om een groene bomenwal aan te leggen aan de kant van BCI.

Afval

Losse containers per woning heeft niet de voorkeur. De verwachting is dat de bewoners minder afval zullen hebben dan gebruikelijk. Onder andere omdat ze geen eigen tuin hebben. Het groenafval dat vrijkomt bij het onderhoud van de openbare ruimte wordt meegenomen. ProWonen ziet het liefst gezamenlijke containers op één centrale plek die goed bereikbaar is voor de ophaaldienst. De containers kunnen aan het zicht worden onttrokken door een groene haag.

De gemeente Berkelland werkt niet met ondergrondse containers.

Ontsluiting

De ontsluiting van het terrein vraagt aandacht. De weg wordt als gevaarlijk ervaren, veel fietsers en veel taxibusjes. Kan het een eenrichtingsweg worden? Daarover was niet iedereen enthousiast. Leden van de klankbordgroep hebben een voorkeur voor verbreding van deze weg en het toevoegen van een klein aantal extra parkeerplaatsen, nu of later haaks op deze weg tegenover de fabriek. De vraag is om plek te reserveren voor extra parkeerplaatsen indien blijkt dat dit nodig is.

Toewijzing woningen

Minimaal de helft van de woningen gaat naar lokaal woningzoekenden. Bij 15 woningen is de verdeling: 4 voor jongeren tot 27 jaar, 4 voor andere lokaal woningzoekenden. Van de overige 7 gaan de meeste naar statushouders en een paar naar Oekraïners. ProWonen houdt deze mix in principe aan, ook als iemand verhuist. De huurprijs zal rond 650 euro per maand liggen.

Ontwerp en vragen

De klankbordgroep is al schuivend tot een ontwerp gekomen dat prettig en haalbaar oogt. Dit woningtype zal verder worden uitgewerkt, de woningen worden niet 3 hoog. De situatie zoals nu bedacht geeft een veilig gevoel, de opstelling is mooi.

De gemeente is en blijft aanspreekpunt voor de (veiligheid van de) wegen en parkeerplaatsen. De aanwezige ambtenaren brengen de vragen over aan de collega's die voor deze thema's verantwoordelijk zijn. Bij de volgende klankbordbijeenkomst komt de gemeente hier op terug.



Foto van voorstel situering uit overleg klankbordgroep

Procedure

Voor de bouw wordt een formele vergunningprocedure doorlopen. Omdat de woningbouwplannen niet passen in het omgevingsplan (vroeger: bestemmingsplan) gebeurt dit via een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Dat kan via een reguliere of een uitgebreide procedure. Gemeente en ProWonen kiezen voor de uitgebreide procedure. Daarmee krijgen omwonenden de meeste invloed op het ontwerp van de locatie. Niet alleen via de inbreng van de klankbordgroep maar ook bij de uiteindelijke vergunning. Bij de uitgebreide procedure is een extra stap: het college van Burgemeester & Wethouders neemt een ontwerpbesluit dat ter inzage wordt gelegd. Daarop kunnen belanghebbenden een zienswijze geven. Het college beoordeelt de zienswijzen en verleent een vergunning, waarbij wordt onderbouwd waarom de ingediende zienswijzen wel of niet leiden tot aanpassing van de ontwerpvergunning. Tegen de uiteindelijk verleende vergunning is beroep mogelijk bij de rechter en uiteindelijk bij de Raad van State.

We hebben niet alleen te maken met belangen van omwonenden. Alle belangen worden afgewogen om tot een goed plan te komen. De inbreng van de klankbordgroep weegt zwaar, maar natuurlijk is het mogelijk dat niet iedereen voor 100% achter de uitkomst zal staan. Meedenken met het plan ontnemt de omwonenden geen rechten. Het staat ieder vrij om nu volop mee te denken en straks alsnog een zienswijze in te dienen of in beroep te gaan.

Vervolgstappen

- De gemeente zorgt dat de architect snel weet hoe het zit met allerlei onderwerpen als groen, parkeren en afval. Dan kan de architect met de inbreng van de klankbordgroep als basis een ontwerp maken. Dat kan iets afwijken omdat andere (terrein)factoren dat noodzakelijk maken. Het ontwerp is uitgewerkt in indeling van het terrein, kleuren en details van de woningen, zodanig dat B&W hierop kan beslissen.
- Dit ontwerp wordt eerst besproken met de klankbordgroep. Zij komt na de zomerse schoolvakantie weer bij elkaar, vermoedelijk eind augustus of begin september. Het ontwerp ontvangen de deelnemers aan de klankbordgroep een

week voorafgaand aan die bijeenkomst. Het mag gedeeld worden met andere omwonenden en iedereen die geïnteresseerd is. Bij de laatste bijeenkomst zijn ook mensen welkom die niet eerder zijn geweest.

- Bij de laatste klankbordbijeenkomst zijn nog kleine aanpassingen mogelijk. Dan maakt de architect het definitieve ontwerp dat naar de gemeente gaat. De klankbordgroep ontvangt het ook.