

INSPRAAK LUDGERSTRAAT

Op 15 juni '21 is een informatiebijeenkomst gehouden waarvoor direct omwonenden persoonlijk zijn uitgenodigd. Tijdens deze (digitale)bijeenkomst is het schetsontwerp voor de Ludgerstraat gepresenteerd en toegelicht. Vragen zijn zoveel mogelijk direct beantwoord. Aansluitend konden tot 5 juli '21 aanvullende vragen/reacties/opmerkingen (schriftelijk) worden ingediend. Er zijn 7 reacties ingediend. Deze reacties zijn hieronder (geanonimiseerd) weergegeven en beantwoord.

Direct na de bijeenkomst is het plan breder bekendgemaakt via de gemeentelijke website en huis-aan-huis-bladen waarbij overige geïnteresseerden de presentatie konden opvragen.

1. Inspraakreactie/vraag/opmerking:

Tijdens de informatieavond heeft iemand geopperd om de groenperkjes aan de Eligiusstraat te vervangen door parkeerplaatsen. Ik woon aan zo'n groenperkje, Eligiusstraat 55, en wil niet dat het groenperkje voor mijn deur parkeerplaats wordt.

Antwoord:

Deze suggestie is inderdaad gedaan door een buurtbewoner. Op dit moment zien we geen aanleiding om parkeerplaatsen aan te leggen in deze groenvakken. Voor de nieuwe woningen moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Dit gebeurt vooral in het plangebied zelf. Aan de zijde van de Eligiusstraat zijn er alleen aanpassingen nodig in de parkeerstrook aan de oostzijde van de straat. Deze aanpassingen zijn nodig om een inrit te maken en de ondergrondse container mogelijk te verplaatsen.

2. Inspraakreactie/vraag/opmerking:

Komt er nog een 2^e informatiebijeenkomst voor meer uitleg (en dan bij voorkeur niet digitaal)?
Kunnen Aaltenaren zich laten inschrijven voor de seniorenwoningen? Komen er ook koopwoningen?
Waarom blijven de bomen aan de Polstraat staan? Als je op tweehoog zit krijg je geen zonlicht in de kamer.
Dan nog iets positiefs: het plan is niet gek

Antwoord:

Vanwege de coronamaatregelen van dat moment was het niet mogelijk om een fysieke informatiebijeenkomst te houden. Om toch informatie te geven is gekozen voor een digitale bijeenkomst. Alleen wanneer het plan na uitwerking aanzienlijk wijzigt dan wordt er een nieuwe bijeenkomst gehouden.

De eerste fase is het meest concreet, dit worden huurwoningen. De Woonplaats communiceert t.z.t. hoe de toewijzing gaat. Of er koopwoningen komen is nog niet bekend, mogelijk is dit een onderdeel van een Aaltens Hofje. Er wordt onderzocht of zo'n hofje hier mogelijk/haalbaar is. Dit is een geclusterde woonvorm voor ouderen die gezamenlijk in een hofje wonen. Mogelijk dat hier een deel hiervan koopwoningen worden. De bomen aan de Polstraat zijn aangewezen als waardevolle bomen en dus beschermd, behoud staat is daarom uitgangspunt. De bomen geven de omgeving een groen karakter. Schaduwwerking van bomen hoeft ook niet negatief te zijn: het zorgt voor verkoeling en een prettige woonomgeving.

3. Inspraakreactie/vraag/opmerking:

Naar ik begrepen heb zijn de toekomstige bewoners van deze locatie zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de groenvoorzieningen. Ik vraag mij af hoe dat dan geregeld wordt want ik denk dat , als daar geen goede afspraken worden over gemaakt die contractueel vastgelegd worden, er niet zo heel veel van terecht komt.

Antwoord:

Er is tijdens de bijeenkomst inderdaad gesproken over onderhoud van groen door bewoners. Dit ging specifiek om groene afschermingen daar waar (achter)tuinen grenzen aan de openbare ruimte. Het overige groen is grotendeels openbaar en wordt dan door de gemeente onderhouden.

4. Inspraakreactie/vraag/opmerking:

Het gepresenteerde plan is een mooi plan, wij hebben echter nog wel enkele vragen/opmerkingen die ons bezig houden:

1. wij vrezen dat wij onze privacy in onze tuin en woning verliezen door de appartementen in fase 3. Dit hebben wij ook reeds aangegeven in de chatfunctie tijdens de presentatie. Op dat moment werd aangegeven dat er nog een rij bomen tussen staat. Naar onze mening geven deze bomen niet voldoende privacy. Een gedeelte van het jaar hebben deze bomen blad, maar de rest van het jaar niet. En ook al hebben de bomen een gedeelte van het jaar blad, dan nog steeds is de begroeiing van de bomen 'te hoog' om privacy in onze tuin en woning te bieden.
2. We zijn bang voor geluidsoverlast van de appartementen. De appartementen krijgen misschien wel een balkon en/of dakterras en wij kunnen ons voorstellen dat, indien er jongeren komen te wonen (1 persoonshuishouden), er regelmatig een feestje danwel visite gehouden wordt met mogelijke geluidsoverlast als gevolg
3. In de presentatie kwam naar voren dat er voor de ontwikkeling van het plan naar de historie is gekeken van de omgeving/het terrein. Indien je naar de vorige bebouwing kijkt, de Technische school, dan heeft de voorkant van de school aan de Ludgerstraat meerdere verdiepingen en daarachter laagbouw. Waarom is daar niet voor gekozen in fase 3 van het plan, omdat men uitdrukkelijk heeft gekeken naar de historie? Ons voorstel is om de appartementen aan de Ludgerstraat zijde langer te maken en door te trekken in fase 2 en daarachter alleen laagbouw. De appartementen kijken dan deels uit op de Ludgerstraat en de grote parkeerplaats van het plan. Inkijk in de woningen aan de Ludgerstraat is dan ook niet mogelijk vanwege de brede straten en groenstrook. Wij hebben uiteraard geen bezwaar tegen dat er woningen worden gebouwd aan de Polstraat zijde, maar zien liever de woningen zoals die worden gebouwd in fase 1 en 2 (laagbouw).
4. In de chatfunctie tijdens de presentatie is reeds meerdere keren gesproken over speelvoorzieningen voor kinderen. Het zou voor de kinderen leuk zijn als er ook enkele speeltoestellen komen, aangezien de speelruimte in de omgeving, door het verdwijnen van het speelveld/voetbalveld met de boomstammen, erg summier wordt.
5. Daarnaast hebben wij reeds meerdere keren gehoord dat er op het terrein een nieuwe Accent school gebouwd zal worden, een IKC waarin Uniek en de Groen van Prinsterer school samengevoegd zullen worden. Is dit nog steeds iets dat speelt (dat de school bijvoorbeeld nog op de plaats van fase 2 en 3 kan komen en er vervolgens 2 terreinen (voormalige scholen) vrijkomen voor woningen) of is daar absoluut geen sprake meer van?
6. Tijdens de presentatie werd ook aangegeven dat, indien er (kleine) wijzigingen in het plan plaatsvinden, er geen nieuwe presentatie o.i.d. wordt gegeven. Dit begrijpen we, echter vinden wij iedere wijziging die plaatsvindt in fase 2 en 3 wel van belang en daarom willen wij ook graag op de hoogte gehouden worden.

Antwoord:

1. De waardevolle bomen langs de Polstraat blijven gehandhaafd. Het bouwvlak waarbinnen appartementen kunnen worden gebouwd ligt buiten de kroon van deze bomen. De afstand tussen bouwvlak en het perceel van inspreker komt daarmee op **ca. 15 meter**. In het geldende bestemmingsplan "Kern Aalten 2011, Ludgerstraat" is bepaald dat op de locatie woningbouw is toegestaan waarbij aan deze zijde gestapelde bouw mogelijk is tot een maximale bouwhoogte van 11 meter. In vergelijking met dat plan worden de bouw mogelijkheden in het ontwerp-uitwerkingsplan behoorlijk ingeperkt. Aan de zijde van de Ludgerstraat zijn drie bouwlagen mogelijk, aan de Polstraat twee bouwlagen. Het beeldkwaliteitplan geeft verdere richtlijnen voor de situering, architectuur, kapvorm e.d. De bebouwing wordt hiermee op zorgvuldige wijze ingepast.
2. Het is een woongebied waar gewoond kan en mag worden. Er zijn wettelijk geen vastgestelde normen en/of afstanden tussen woningen/woongebouwen.
3. Zoals onder 1. al aangegeven is vanuit stedenbouwkundig oogpunt is op de hoek Ludgerstraat/Polstraat/Eligiusstraat hogere bebouwing mogelijk. Het bestemmingsplan "Kern Aalten 2011, Ludgerstraat" maakt dit ook mogelijk. De bouw massa wordt in het ontwerp-uitwerkingsplan al behoorlijk beperkt ten opzichte van dat bestemmingsplan. Deze toegestane bouw hoogtes zijn gelijk aan nagenoeg alle woonbestemmingen in de bebouwde kom. Het schetsontwerp dat gepresenteerd is, is een eerste aanzet waarbij met name de eerste fase concreet is. Deze is ook concreet bestemd in het ontwerp-uitwerkingsplan. Fase 2 en 3 worden later ontwikkeld. De exacte invulling moet nog bepaald worden. Het (ontwerp-)uitwerkingsplan en beeldkwaliteitplan zijn hiervoor richtinggevend. Hierin is veel aandacht besteed aan een zorgvuldige inpassing.
4. Sinds de sloop van de school is het terrein onder meer in gebruik als speelveld met speelvoorzieningen en hondenuitlaatterrein. Daarbij is aangegeven dat dit een tijdelijke situatie is. Het terrein is beoogd als woningbouwterrein en ook al als zodanig bestemd. In het plan wordt rekening gehouden met

speelvoorzieningen. Dit zijn vooral voorzieningen voor kinderen in de jongere leeftijden, gedacht wordt aan een inrichting volgens het concept natuurlijk spelen. Voor een trapveld zijn kinderen aangewezen op het trapveld bij de Bevrijding/Verzet.

5. Het plangebied is al bestemd tot woningbouwlocatie en ook het ontwerp-uitwerkingsplan maakt alleen woningbouw (en gerelateerde voorzieningen) mogelijk. Een school nadrukkelijk niet. Dit is voor de gemeente en ook voor de eigenaar (De Woonplaats) niet aan de orde.
6. Er volgt geen nieuwe informatiebijeenkomst voor het ontwerp-uitwerkingsplan omdat de wijzigingen beperkt zijn. Alle insprekers die na de informatiebijeenkomst hebben gereageerd met een reactie/vraag/opmerking worden geïnformeerd.

5. Inspraakreactie/vraag/opmerking:

Wij hebben nog een paar vragen/opmerkingen t.a.v. het woningbouw project aan de Ludgerstraat:

1. Bij de parkeerplaatsen bij nr. 34 zouden wij wel graag ergens een doorsteek willen i.v.m. de veiligheid om niet langs in- en uitrijdende auto's te hoeven lopen met onze kleine kinderen.
2. Daarnaast vinden we het erg jammer dat er zo weinig speel ruimte is ingepland, nu wordt er heel veel gebruik gemaakt van het veldje door onze kinderen en de kinderen uit de buurt, graag zouden wij zien dat er wat meer speelruimte en speeltoestellen komen dan alleen in de wadi, anders blijft er in de buurt niks over om te spelen voor jonge en oudere kinderen.
3. We vinden het jammer dat er gebouwd gaat worden, we hadden liever een soort van natuurparkje gezien. Dit zal ten koste gaan van onze privacy, tot op heden mochten wij naast ons huis een klein stukje grond bij huren tot aan de achterkant van de carport, zou dit herzien kunnen worden en dat het mogelijk is om deze groenstrook tot aan het elektriciteitshuisje bij te huren zodat we een extra stukje privacy kunnen terugkrijgen?

Antwoord:

1. In vergelijking tot de huidige situatie wordt er een extra doorsteek tussen de langsparkeerplaatsen aan de westzijde van de Molenkamp gemaakt om het voetpad te bereiken. Bij de grotere parkeerplaats aan de Molenkamp loopt het voetpad achter het parkeren langs, juist om voetgangers achter de in-uitrit te leiden.
2. Sinds de sloop van de school is het terrein onder meer in gebruik als speelveld met speelvoorzieningen en hondenuitlaatterrein. Daarbij is aangegeven dat dit een tijdelijke situatie is. Het terrein is beoogd als woningbouwterrein en ook al als zodanig bestemd. In het plan wordt rekening gehouden met speelvoorzieningen. Dit zijn vooral voorzieningen voor kinderen in de jongere leeftijden, gedacht wordt aan een inrichting volgens het concept natuurlijk spelen. Voor een trapveld zijn kinderen aangewezen op het trapveld bij de Bevrijding/Verzet.
3. In het geldende bestemmingsplan "Kern Aalten 2011, Ludgerstraat" is al bepaald dat op deze locatie woningbouw is toegestaan. Om te voorzien in de grote vraag naar woningen is dit een belangrijke (inbreidings)locatie om te bebouwen. Het beeldkwaliteitplan geeft verdere richtlijnen voor de situering, architectuur, en groene inpassing zodat de bebouwing zorgvuldig wordt ingepast. Over de mogelijkheden voor huur van gemeentegrond wordt afzonderlijk contact met inspreker opgenomen.

6. Inspraakreactie/vraag/opmerking:

Allereerst, hartstikke goed dat er wat wordt gedaan aan het woningtekort in Aalten, wel jammer dat dat uitgerekend voor onze deur gaat plaatsvinden. Het is bekend dat het bestemmingsplan al langer woningbouw toelaat, maar toch enige teleurstelling dat het laatste stukje groen/speelterrein/rust in de omgeving wordt weggenomen en dat het terrein zo bommetje vol moet worden gebouwd. Maar het plan staat vast, laten we er dan maar het beste van maken. Er zijn een aantal punten waar wij mee zitten en die niet zijn weggenomen of juist zijn verergerd na de informatiebijeenkomst:

1. De berekening van parkeerplekken. De vier huizen boven het cijfer 9 in onderstaande afbeelding gaan hoogstwaarschijnlijk niet parkeren bij nummer 18 op de afbeelding, maar voor de eigen voorkeur. Dat betekent ook voor onze voorkeur. Is het mogelijk een groot wit kruis op straat te maken, zodat er geen auto geparkeerd kan worden voor onze voortuin? Wij zouden het erg jammer vinden dat we straks niet

meer op een groen veld uitkijken, maar op de auto van de toekomstige buurman/vrouw. Wellicht dat jullie hier een andere oplossing voor hebben?



2. Het maaibeeld laat nu al te wensen over, het groene veld ligt er helaas verloederd bij. Tijdens de informatiebijeenkomst werd verteld dat het groen moet worden onderhouden door de bewoners van de sociale huurwoningen. Dat zien wij dus niet gebeuren. Ons verzoek is dan ook om de gemeentewerkers ook in te plannen op het groen rondom plan Ludgerstraat.
3. Er is geen speelterrein meer. Er zijn heel veel kinderen druk geweest met het graven van de crossbaan en er zijn dagelijks een tiental kinderen op de crossbaan aan het spelen. Wij hebben zelf geen kinderen, maar ik wil hierin wel opkomen voor de buurtkinderen. Met name door hoe makkelijk er tijdens de informatiebijeenkomst werd gepraat over: dan speel je maar in de wadi's(sloten) met een dode boomstam. Wij zouden het heel erg op prijs stellen als er ruimte wordt gemaakt voor speelterrein.
4. Als laatste punt begrijpen wij niet waarom het sociale huurwoningen worden. Als er betaalbare koopwoningen komen, zal er wellicht met wat sturing een domino-effect gecreëerd kunnen worden en kunnen er meer mensen aan een woning worden geholpen. En als het dan toch sociale huurwoningen worden, wat gaat de gemeente concreet doen om te voorkomen dat dit het Driessenshof deel 2 (lees: verloederde buurt) wordt?

Wij zouden het heel erg op prijs stellen een reactie te ontvangen op bovengenoemde vier punten.

Antwoord:

1. Het is nu ook mogelijk om op de weg te parkeren. Op dit moment zien we geen noodzaak/aanleiding om hier een parkeerverbod in te stellen. Voor de nieuwe woningen moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Dit gebeurt vooral in het plangebied zelf en aan de parkeerstroken direct aangrenzend van de locatie.
2. Het gebied is momenteel eigendom van De Woonplaats, de gemeente is daarom niet verantwoordelijk voor het onderhoud. Omdat het om braakliggend terrein gaat heeft De Woonplaats gekozen voor beperkt onderhoud. De toekomstige openbare ruimte in het plangebied wordt eigendom van de gemeente en wordt dan door de gemeente onderhouden.
3. Sinds de sloop van de school is het terrein onder meer in gebruik als speelveld met speelvoorzieningen en hondenuitlaatterrein. Daarbij is aangegeven dat dit een tijdelijke situatie is. Het terrein is beoogd als woningbouwterrein en ook al als zodanig bestemd. In het plan wordt rekening gehouden met speelvoorzieningen. Dit zijn vooral voorzieningen voor kinderen in de jongere leeftijden, gedacht wordt aan een inrichting volgens het concept natuurlijk spelen. Voor een trapveld zijn kinderen aangewezen op het trapveld bij de Bevrijding/Verzet.
4. Er is grote vraag naar sociale huurwoningen, dit voorziet in een grote behoefte. Bovendien is De Woonplaats ook eigenaar van dit terrein. Voor een deel van het plangebied wordt onderzocht of er een 'Aaltens hofje' mogelijk/haalbaar is. Dit is een geclusterde woonvorm voor ouderen die gezamenlijk in een hofje wonen. Mogelijk dat hier een deel hiervan koopwoningen worden.

7. Inpraakreactie/vraag/opmerking:

Hierbij van mijn kant enige input op het gepresenteerde plan.

1. De tuinen en omheining van het nieuwe plan. Dat wordt zgn. Hedera en moet door de bewoners zelf onderhouden worden. Aangezien het sociale woningbouw moet worden wat betaalbaar moet zijn houden

wij als buren ons hart al vast want dat gaan die bewoners echt niet doen. Dat onderhoud kan beter uitbesteed worden aan de gemeente eventueel via een servicecontract in de huur.

2. De woonplaats heeft veel groen in het plan getekend en dat is mooi. Maar.... inmiddels is mij bekend en verteld door medewerkers van de buitendienst gemeente Aalten dat er heel veel klachten zijn over het onderhoud in het algemeen door de Woonplaats. Simpel gezegd; het wordt gewoon niet gedaan. Inmiddels heb ik zelf afgelopen week mogen ervaren dat de gemeente haar onderhoudstaken van het bewuste bouwterrein overgedragen heeft aan de Woonplaats. En die claimen goed onderhoud te plegen, echter laat ons terrein heel anders zien namelijk een grote bende. Dus hier zullen garanties gegeven moeten worden dat het onderhoud ook daadwerkelijk uitgevoerd wordt en op regelmatige tijdstippen.
3. Speelgelegenheid zie ik niet. Ik mag er fijntjes op wijzen dat er zowel in de Eligiusstraat als in de Molenkamp veel jonge kinderen wonen. Nu hebben we daar een groot speelveld, straks (2022/2023) helemaal niks meer. Als ik over plan Kobus fiets zie ik grote velden gras, speelvoorzieningen, kortom veel ruimte. Kijk ik naar jullie plan is het maar een volgepropt geheel. Veel te vol.
4. Er staat nog wat oude begroeiing in de vorm van een aantal grote bomen. Vooral de grote Wilg op het trapveld welke bij de oude boerderij hoorde die daar gestaan heeft. Ik mag hopen dat deze blijft staan? De boom is zo te zien in goede conditie en als deze goed onderhouden zou worden kan het alleen maar beter worden. Ook staat er een mooie eik aan de kant van de Molenkamp, met enige liefde en aandacht kan die goed blijven staan.
5. Het valt op dat de nieuwe laagbouwwoningen niet in de lijn liggen van de Molenkamp (Eligiusstraat is niet goed te zien). Dat is vreemd en ook niet mooi. Het zou echt veel fraaier zijn die lijn van de woningen in beide straten aan te houden, zo was het ooit ook voorzien in oudere plannen naar mijn weten.
6. Honden uitlaat/speelveld is in het hele plan niet meer te vinden! Er wordt goed gebruik gemaakt van dit veld, en wetende dat dit echt niet zo groot zal blijven mag er in het nieuwe plan best ruimte voor gemaakt worden. Want ook die voorzieningen heeft Aalten veel te weinig. Als u wilt dat de stront netjes opgeruimd wordt is dit item wel een must.
7. Al met al wel een mooi plan maar wel vreselijk volgepropt. Vergeleken met de nieuwere nieuwbouw in Aalten waar wel veel ruimte is heeft men hier naar onze mening teveel woningen in deze ruimte gepropt. Het zou beter zijn daar iets in na te laten en daarvoor in de plaats in meer groen en speelvoorziening te investeren.
8. Mijn laatste zorg is hoe het straks zal gaan met het onderhoud. Dat is nu echt onder de maat en de gemeente geeft niet echt thuis bij klachten. De medewerkers in het veld tonen daar veel meer begrip alleen zij kunnen niet veel. Dat zal straks in het nieuwe plan echt veel beter moeten. En totdat de eerste schop in de grond gaat moet de gemeente echt samen met de Woonplaats haar verantwoordelijkheid nemen en het geheel netter te houden dan de puinzooi die het nu is. Eigenlijk te schandalig voor woorden en vreselijk frustrerend.

Antwoord:

1. In het beeldkwaliteitplan dat onderdeel uitmaakt van het ontwerp-uitwerkingsplan is beschreven hoe met de erfafscheidingen (die grenzen aan de openbare ruimte) wordt omgegaan. De Woonplaats gaat deze erfafscheidingen plaatsen.
2. Het gebied is momenteel eigendom van De Woonplaats, de gemeente is dan ook nu niet verantwoordelijk voor het onderhoud. Omdat het om braakliggend terrein gaat heeft De Woonplaats gekozen voor beperkt onderhoud. De toekomstige openbare ruimte in het plangebied wordt eigendom van de gemeente en wordt dan door de gemeente onderhouden.
3. Sinds de sloop van de school is het terrein onder meer in gebruik als speelveld met speelvoorzieningen en hondenuitlaatterrein. Daarbij is aangegeven dat dit een tijdelijke situatie is. Het terrein is beoogd als woningbouwterrein en ook al als zodanig bestemd. In het plan wordt rekening gehouden met speelvoorzieningen. Dit zijn vooral voorzieningen voor kinderen in de jongere leeftijden, gedacht wordt aan een inrichting volgens het concept natuurlijk spelen. Voor een trapveld zijn kinderen aangewezen op het trapveld bij de Bevrijding/Verzet.

4. Er worden zoveel mogelijk bestaande bomen gehandhaafd. Dit is echter niet in alle gevallen mogelijk omdat het plan nu eenmaal als woningbouwlocatie is aangewezen. Er worden ook veel nieuwe bomen aangeplant, dit is in het beeldkwaliteitplan specifiek benoemd.
5. In de Eligiusstraat en Molenkamp hebben de bestaande woningen/bouwblokken ook een verspringende rooilijn. Ten opzichte van de bestaande woningen ten noorden van het plangebied is er slechts sprake van een geringe verspringende rooilijn van ca. 1 meter.
6. Zie beantwoording punt 3.
7. Het geldende bestemmingsplan laat nog iets meer woningen toe in vergelijking met het ontwerp-uitwerkingsplan (58 vs. 54). Bovendien was daar een veel grotere bouwmassa toegestaan (appartementengebouw van 11 meter hoog en een grondoppervlakte van ca. .. m²).
8. Zie beantwoording punt 2.