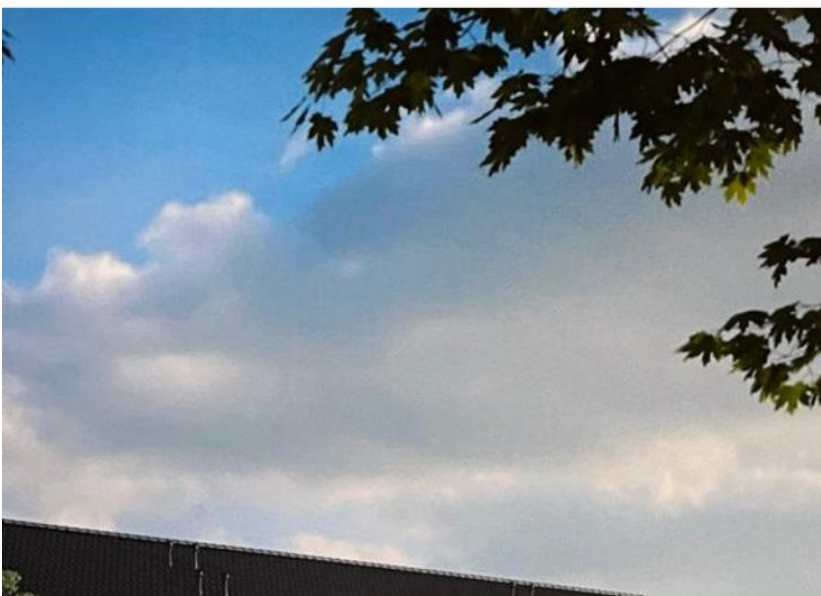


Participatieverslag Nieuwbouwplan



'De Ham IV' te Aalst



Inhoud

Inleiding	3
Locatie.....	3
Stedenbouwkundigplan 60 woningen	3
1. Participatieavond	4
1.1 Presentatieborden	4
1.2 Wie zijn uitgenodigd voor de inloopavond?.....	7
1.3 Wie waren aanwezig op de inloopavond?.....	7
1.4 Wie hebben zich afgemeld?	7
1.5 Reacties op het plan	8
Verkeer	8
Wonen	9
Bouwkavels.....	9
Omgeving/ leefbaarheid	10
1.6 Aanpassingen aan het plan na reacties	11
1.7 Geen aanpassingen op het plan na reacties	12
1.8 Conclusie, principeverzoek voor plan de Ham IV te Aalst	12

Inleiding

Woonstichting De Kern en heeft een grondpositie in bezit in Aalst, gemeente Zaltbommel. Op deze locatie wil zij een nieuwbouwplan ontwikkelen.

Er is in samenwerking met de gemeente Zaltbommel, Quadrant architecten BNA, Tuin- en landschapsarchitecten BV Van Lindeloof en De Kern en een verkaveling gemaakt. Het plangebied is 21.810 m2 en voorziet in de mogelijkheid tot het ontwikkelen van 60 woningen.

Omdat de locatie in bezit is van De Kern en zien wij dit als kans om een inhaalslag te maken om het sociaal huurbezit aan te vullen in een tijd die hier gezien de woningbehoefte om vraagt. De aantallen zijn nu opgenomen als 56 sociale huurwoningen en 4 bouwkavels voor zelfbouwers.

Locatie



Stedenbouwkundig plan 60 woningen



1. Participatieavond

Op donderdag 3 oktober 2024 is er een inloopavond geweest in zalencentrum 't Gement in Aalst. De Kernen heeft de omwonenden van het plangebied De Ham IV uitgenodigd om kennis te komen nemen van het initiatief.

Bijlage 1: uitnodigingsbrief aan omwonenden

Tijdens deze avond zijn er presentatieborden opgesteld waarop de geïnteresseerden meer informatie konden lezen over het plan. Daarnaast waren er medewerkers van de gemeente, Quadrant architecten en De Kernen aanwezig om vragen te beantwoorden. De avond is door ca. 40 mensen bezocht.

1.1 Presentatieborden

De volgende presentatieborden zijn tijdens de inloopavond getoond:

WONINGBOUW IN AALST

Welkom bij de Ham IV

LOCATIE & ANALYSE OMGEVING



**GRIENDEN EN TERPEN
ZIJN HET STEDENBOUW-
KUNDIGE THEMA IN
DE NIEUWE WIJK.**

PLANNING



DE HAM IV TE AALST

QUADRANT
architecten bna

STEDENBOUWKUNDIG PLAN & REFERENTIES OPENBAAR GEBIED



De lage gelegen gebieden (grienden) bevorderen de lokale biodiversiteit en hebben een belangrijke functie wat betreft klimaatadaptatie.

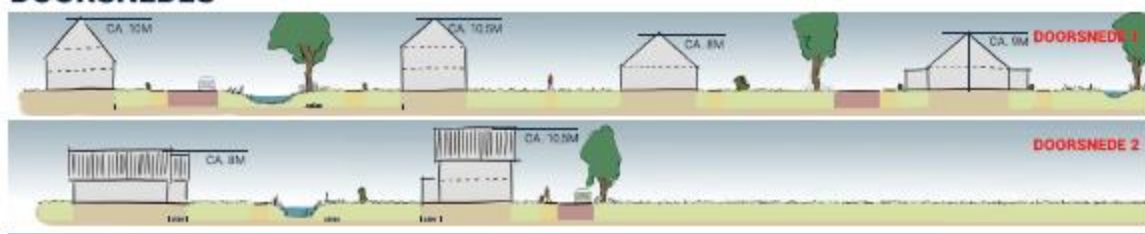
Elke terp heeft een centraal binnengebied waarin spelen en ontmoeten een plaats krijgen.

2 Woneilanden (terpen) liggen verhoogd in het landschap en worden omsloten door grienden (lage gelegen gebied met knotwilgen).

De wijk zal ontsloten worden door een centrale lus welke door beiden terpen loopt.



DOORSNEDES



DE HAM IV TE AALST

QUADRANT
architecten bna

SITUATIE, DE WONINGEN REFERENTIES ARCHITECTUUR



PROGRAMMA 56 HUURWONINGEN EN 4 KOOPKAVELS

- | | |
|-------------------------------|--------------------------|
| ■ 8 Beneden - 8 Bovenwoningen | ■ 4 Vrijstaande woningen |
| ■ 12 Rijwoningen | ■ 8 Senioren rijwoningen |
| ■ 20 Rug-aan-rugwoningen | Totaal: 60 woningen |

PARKEREN

Openbare parkeerplaatsen: 112x
 Parkeren op eigen terrein: 8x
 Totaal: 120 parkeerplaatsen

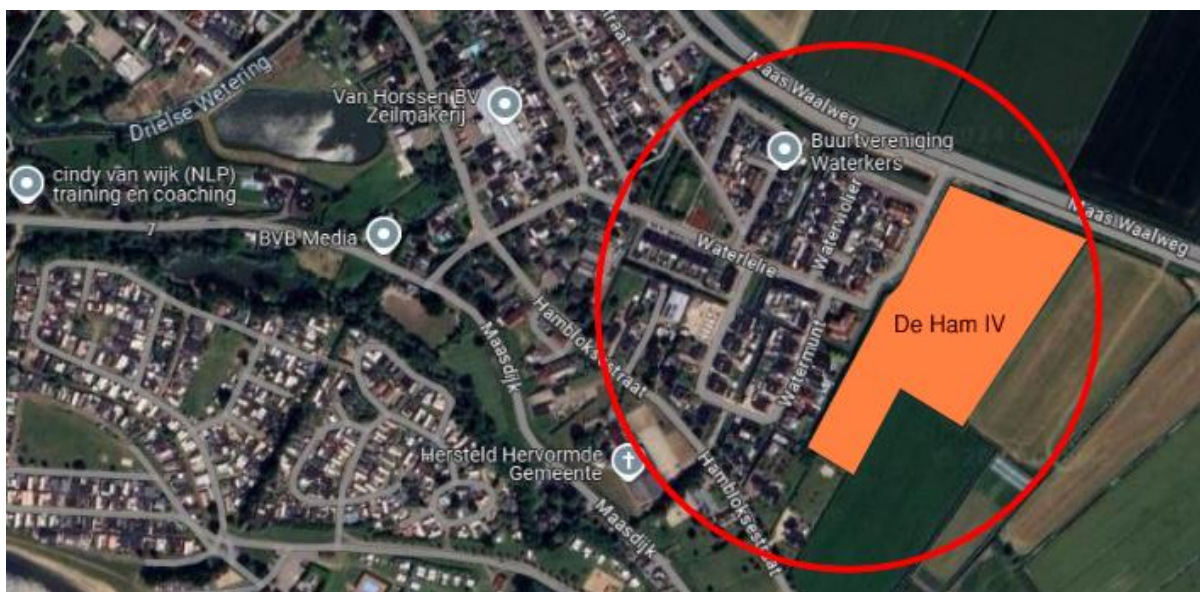


DE HAM IV TE AALST

QUADRANT
architecten bna

1.2 Wie zijn uitgenodigd voor de inloopavond?

Op de hieronder getoonde luchtfoto is te zien welke bewoners zijn uitgenodigd voor de inloopavond. De adressen binnen de rode cirkel hebben een uitnodiging ontvangen.



1.3 Wie waren aanwezig op de inloopavond?

Op de hieronder getoonde kaart is met een blauwe bol aangegeven welke adressen op de inloopavond het aanwezigheidsformulier hebben ingevuld. U kunt de adressen ook teruglezen in de tabel hieronder.

Aanwezigheidsformulier ingevuld	
Waterkers 2	Waterlelie 18
Waterkers 9	Waterlelie 19
Waterkers 14	Watermunt 6
Waterkers 21	Watermunt 9
Waterkers 24	Watermunt 10
Waterkers 27	Watermunt 12
Waterlelie 2	Watermunt 18
Waterlelie 6a	Watermunt 20
Waterlelie 8	Watermunt 25
Waterlelie 11	Watermunt 27
Waterlelie 14	Watermunt 31
Waterlelie 15	



1.4 Wie hebben zich afgemeld?

Er zijn geen afmeldingen binnengekomen.

1.5 Reacties op het plan

De reacties van de betrokkenen zijn samengevat in 4 categorieën; verkeer, wonen, bouwkavels en omgeving/leefbaarheid.

Verkeer

1. Bekijken hoe het geregeld is met grote hoeveelheid extra verkeer.
2. Uitritten wordt heel druk aan de Waterlelie.
3. Wordt er ook rekening gehouden met het toenemend verkeer? Zal de uitgang van de wijk aan de Waterlelie worden doorgetrokken naar de hoofdweg?
4. Uitritten: alleen deze twee brengen veel drukte op de bestaande weg: de Waterlelie. Aan de Waterlelie worden veel auto's geparkeerd. Extra uitgang parallelweg. Of een fietsbrug of iets dergelijks.
5. Let ook op toerit naar Ham IV Watermunt is nu al erg druk.
6. De in- en uitrit en van de nieuwe wijk baart ons zorgen. De Waterlelie is al een behoorlijke drukke weg aangezien dit de enige in- en uitrit is van de bestaande woonwijk De Ham. Graag zouden we zien dat er een aansluiting op de parallel weg naast de Maas Waal weg wordt gerealiseerd. Is dit niet mogelijk dan de Waterlelie beter te verlichten. Deze weg is al behoorlijk druk en aangezien dagelijks veel mensen hun hond uit te laten. Wordt deze weg drukker dus gevaarlijker.

Reactie gemeente Zaltbommel

Op een gemiddelde werkdag is de verkeersgeneratie in het gebied in de nieuwe situatie zo'n: 200 (woningen) $\times$ $8,3$ (verkeersgeneratie/etmaal) $\times$ $1,11$ (verhoging voor weekgemiddelde naar werkdag) ≈ 1843 voertuigen per etmaal.

Dat ligt dus ruim onder de maximale intensiteit van 4000 voertuigen per etmaal.

Het daadwerkelijke aantal voertuigen per etmaal ligt lager, doordat andere woonvormen een lagere verkeersgeneratie hebben en er andere ontsluitingsroutes gebruikt worden.

7. Straat niet doortrekken vanuit de Waterlelie, liever een fietsdoorgang. Dit omdat er nu al hard gereden wordt waardoor kinderen niet veilig meer kunnen spelen en fietsen.

Reactie gemeente Zaltbommel

Avri/ noodhulpdiensten moeten altijd twee ontsluiting hebben en voor de doorstroming van de wijk is één ontsluiting niet handig.

8. Is het een optie om een uitrit vanuit de wijk te maken aan de kant van Nederhemert? Dit om de Waterlelie te ontlasten. Daar gaat al veel verkeer de woonwijk De Ham in. Ook in geval van calamiteiten.

Reactie gemeente Zaltbommel

Voor veiligheid beter om te ontsluiten op de Waterlelie met verhoogd plateau. Er wordt nu hard gereden op de Maas Waalweg.

9. Iets doen aan de verkeersveiligheid Maas Waalweg, is nu heel gevaarlijk.

Reactie gemeente Zaltbommel

Valt buiten de scope van dit project. Daarnaast blijkt uit onze data dat de snelheidslimiet van 60 km/u goed wordt nageleefd.

Wonen

1. Wellicht behoefte aan koopwoningen. Betere verhouding tussen huur en koop. Nu is de verhouding scheef.
2. Er komen veel huurwoningen -> graag ook koop in het plan
3. Verhouding huur- / koopwoningen aanpassen. Op 4 kavels na is alles huur. Eigen jeugd krijgt hier geen kans.
4. Wij hebben grote zorgen als de nieuwe woonwijk alleen maar uit huurwoningen gaat bestaan.
5. Alleen huurwoningen is niet wat Aalst wil. Half huur en half koop zou wenselijk zijn
6. Ik heb bezwaar tegen het feit dat er alleen maar huurwoningen worden ontwikkeld. Er zijn recent al veel huurwoningen gebouwd. Ik vind de verhouding nu scheef. Het verzoek is om een deel huurwoningen aan te passen naar koopwoningen.
7. Waarom geen percentage (bijv. 25%) starterswoningen met hetzelfde principe als Ham III; koopgarant woning voor jongeren, alleenstaanden, 1 ouder gezin?
8. Denk aan de generatie mensen die in gunstige tijd hun woning hebben gekocht, en nu goedkoop in een gezinswoning wonen. Als zij kleiner willen gaan wonen zou een senioren- of kleinere koopwoning financieel aantrekkelijker zijn dan huren. Dit om doorstroom te creëren.
9. In plaats van alleen huurwoningen zien wij liever dat er een mix komt tussen huur- en koopwoningen.
10. Mensen uit Aalst willen graag een woning kopen. Als er alleen huurwoningen komen is er voor hen geen keus dan te vertrekken uit Aalst. Denk aan starters en ouderen die kleiner willen gaan wonen, maar wel willen kopen.
11. Het project ziet er mooi uit, maar wij maken ons toch wel zorgen over de verhouding tussen koop-en huurwoningen. Graag minder huur en meer koop.

Reactie De Kernen

Zie hoofdstuk **1.6 Aanpassingen aan het plan na reacties**. Hier is een uitgebreide toelichting gegeven op alle bovenstaande opmerkingen.

12. Geef eigen starters uit dorp voorrang

Reactie De Kernen

De Kernen gaat bekijken wat binnen de wetgeving mogelijks is om kerngericht woningen toe te wijzen.

Bouwkavels

1. Er komen 4 bouwkavels, 1 van 800 m² en 3 van tussen 400 tot 450 m². Wellicht logischer om een andere verdeling te maken. Bijvoorbeeld 3 kavels; 1x 800 m² en 2x 650 m². Voor vrijstaande woning is een kavel van 400 m² echt te klein.
2. Bouwkavels voor 2 onder-een-kap
3. Vrije bouwkavels/vrijstaande woningen -> optie voor 2 onder-een-kap woningen
4. 2 onder-een-kap woningen aanbieden

Reactie De Kernen

In verband met het kleine aantal bouwkavels, 4 stuks, gaat De Kernen de verdeling niet aanpassen. Overigens moet De Kernen een bouwkavel van 800 m² leveren aan de verkoper van de grond van de Ham IV. Dus blijven er nog maar 3 kavels over. En makelaars uit de Bommelerwaard geven aan dat er een vraag is naar bouwkavels.

Omgeving/ leefbaarheid

1. Mooi, veel groen in het plan
2. Mooi project, eindelijk wordt er gebouwd.
3. De redenen dat wij die mix tussen koop- en huurwoningen graag zien: Wij zijn bang dat de wijk verloederd, omdat mensen die huren over het algemeen er niet zo mee bezig zijn om de boel rondom de woning verzorgd/netjes te houden (zie 5 huurwoningen te Watermunt Aalst)
4. Het soort mensen dat in huurwoningen woont is een ander 'slag volk' dan mensen die een woning willen kopen. Wij zijn van mening als je koop en huur mixt, beter is.
5. We zijn bang dat de leefbaarheid achteruitgaat bij alleen maar huurwoningen.
6. Zorgen zitten vooral hoe er met huurwoningen wordt omgegaan en wie er in woont. Dit jaar zijn er 5 huurwoningen in de watermunt opgeleverd. Als je alleen al kijkt naar het tuinonderhoud (wat er juist niet gedaan wordt), zien wij dat toch wel als een verloedering van een wijk. En hoe snel dat al van toepassing is. Daarnaast ook wie de woningen bewoond. Het zijn vooral mensen buiten Aalst, waardoor de bewoners uit Aalst nog steeds weinig kans krijgen om hier te (blijven) wonen. Wij denken dat de mensen in Aalst en vooral starters juist graag willen kopen. Onze vraag/verzoek is dan ook om bovenstaande twee punten mee te nemen in het uitwerken van de verdere plannen.
7. In de Watermunt zijn laatst vijf huurhuizen gerealiseerd en hier zien we dat de bewoners weinig tot niets aan hun voortuin doen. Hierdoor ziet de straat er onverzorgd uit. Onkruid groeit meters hoog waardoor de nabije burens er last van krijgen. Wij denken dat dit ook bij de Ham IV gaat gebeuren. Als mensen "eigen" huizen bezitten worden deze over het algemeen beter onderhouden.

Reactie De Kernen

Bij de realisatie van het plan is er veel aandacht voor water en groen. Zo is er veel openbaar groen wat onderhouden gaat worden door de gemeente. Bij de huurwoningen komen kleine voortuinen met groene hagen.

8. Komen er ook ondergrondse afvalcontainers/glasbakken? Voor de bestaande wijk is er op dit moment maar één in de buurt.

Reactie De Kernen

De Kernen volgt het afvalstelsel volgens het AVRI-beleid.

9. Worden de huurhuizen ook bedoeld om asielzoekers/arbeidsmigranten op te vangen?

Reactie De Kernen

Woningtoewijzing volgens Woongaard.

1.6 Aanpassingen aan het plan na reacties

De aanpassing gaat over de verdeling koop/huur van de woningen in plan De Ham IV. Dit is de meest gemaakte reactie(s) op de inloopavond. Hier heeft De Kernen toch naar geluisterd en intern meerdere malen over gesproken. Ook met de gemeente Zaltbommel is gesproken over dit punt. Verder is ook de dorpsraad van Aalst benaderd door De Kernen en is met hen het woonprogramma besproken.

De Kernen

Omdat De Kernen geen actieve corporatie is in grondverwerving voor nieuwbouw is deze locatie een uitzondering. In het verleden is deze locatie aangekocht met de planontwikkeling van project De Ham. Bij nieuwbouwprojecten is De Kernen afhankelijk van de gemeente en projectontwikkelaars. Hier is de afgelopen jaren hard aan gewerkt. Het resultaat zijn 'prestatieafspraken' met de gemeente. In ieder nieuwbouwproject komt 30% sociale huurwoning. Doordat de meeste ontwikkelingen kleinschalig zijn gaat het vaak om aantallen van 5 tot 15 nieuwe huurwoningen in projecten. Gezien de grote vraag aan sociale huurwoningen is dit een uitgelezen kans om een inhaal slag te maken om aantallen welke in de woondeal zijn afgesproken te behalen. Zoals het plan voorligt kunnen er 56 sociale huurwoningen in diverse type woningen komen; gezinnen, 1-2 persoonshuishoudens en levensloopbestendig. Een mooie woonwijk voor iedere sociale doelgroep welke De Kernen huisvest.

Dorpsraad Aalst

De Kernen heeft de dorpsraad geïnformeerd over hun nieuwbouwplan in de Ham IV. Zij hebben ook een uitnodiging ontvangen voor de inloopavond. Zij waren ook aanwezig geweest op de avond. In december heeft De Kernen de dorpsraad weer benaderd en weergegeven wat er op deze avond was opgehaald. Toen is aangegeven dat het voor De Kernen is dat Aalst ook om koopwoningen vraagt. Om die reden is het plan aangepast en heeft De Kernen 10 koopwoningen in het plan opgenomen. De dorpsraad heeft hier hun reactie opgegeven. Zie bijlage.

Gemeente Zaltbommel

De reacties welke zijn opgehaald zijn met de projectgroep van de gemeente besproken. Per vraag of opmerking is hier naar gekeken en geantwoord. Dit is ook in bovenstaande tekst per paragraaf opgenomen. Ook over het woningprogramma is gesproken. De vraag naar koopwoningen is te begrijpen en bekend. Maar de kans om een grote inhaalslag te maken om het aantal sociale huurwoningen toe te voegen begrijpt de gemeente ook en snapt ook het voorgenomen plan van De Kernen op hun eigen grondpositie. Maar er moet ook geluisterd worden naar de 'participatieavond'. Daarvan is de wijziging in het woningprogramma een zeer net gebaar.

Concluderend heeft dit De Kernen doen besluiten om de volgende wijzigingen door te voeren in het woningprogramma ten opzichte van wat er is gepresenteerd op de inloopavond;

- | | |
|---------------------------|--|
| - 4 koopkavels | blijven 4 koopkavels |
| - 56 sociale huurwoningen | worden 40 sociale huurwoningen
en 6 middenhuur woningen |
| - Geen koopwoningen | worden 10 goedkope koopwoningen |

1.7 Geen aanpassingen op het plan na reacties

Na het doornemen van de reacties zijn er ook bij enkele opmerkingen geen aanpassingen doorgevoerd. Om niet in herhaling te vallen wordt verwezen naar de antwoorden bij de vragen en opmerkingen in de paragrafen Verkeer, Wonen, Bouwkavels en Omgeving/leefbaarheid.

1.8 Conclusie, principeverzoek voor plan de Ham IV te Aalst

Naar aanleiding van bovenstaande toelichting komt De Kernen tot het volgend principeverzoek voor het plan De Ham IV in Aalst;

Het ontwikkelen van een woningbouwplan met hierin 4 koopkavels, 40 sociale huurwoningen, 6 middenhuur woningen en 10 goedkope koopwoningen.