

Bijeenkomst 1e Klankbordgroep**25 maart 2021****Opening**

Bewoners worden verwelkomd en gevraagd om mee te denken over het plan. Met name op de onderwerpen parkeren, groen, binnenterrein en uitstraling nieuw woningen.

Er wordt verteld over de aanleiding van het project. Er is vraag naar meer sociale huurwoningen en andere typen woningen. Dit is een landelijke trend en deze is ook waarneembaar in Loon op Zand. Er is behoefte aan levensloopbestendige woningen in de vorm van appartementen en/of kleine woningen met slaapkamer en badkamer op de begane grond.

Het gebied aan de achterzijde van de woningen (locatie Postduivenvereniging en Volkstuinen) is toegevoegd aan het plangebied om zodoende meer ruimte te creëren voor een goede inpassing van de gebouwen, groen en het parkeren.

Presentatie stedenbouwkundig plan***Van Rijckevorselstraat:***

- een groen woonhof met grondgebonden (slaapkamer en badkamer op begane grond) seniorenwoningen met een kap. Dit is een kleinschalig gebied met meer groene ruimte.
- Nul-treden woningen met slaapkamer en badkamers op begane grond, achtertuin.
- Totaal 19 nul-tredenwoningen

Van SalmSalmstraat:

- 31 Appartementen die worden teruggelegd ten opzichte van de straat door een groene ruimte ervoor te maken.
- Drie lagen (en deel 2 lagen)
- Zowel van voor- als achterzijde toegang

Binnengebied:

Parkeren en groen. Toegang via van Rijckevorselstraat en Willibrordusstraat.
Waterberging. Speelgelegenheid.

Meer groen:

- bestaande en nieuwe bomen van Salm Salmstraat
- Binnenterrein
- Van Rijckevorselstraat
- Groene hofje met seniorenwoningen
- Hoek parkeerparkeerplaatsen voor bewoners hofje

Parkeren:

Nu zijn er 34 parkeerplaatsen, voor het nieuwe plan is behoefte aan 65 parkeerplaatsen. Dit is gebaseerd op de parkeernorm van de gemeente Loon op Zand. 2 scenario's:

1. Bestaande parkeerplaatsen behouden en op het binnenterrein 35 parkeerplaatsen toevoegen
2. Meer groen in de woonstraten en meer parkeren in de binnenruimte. De schuine parkeerplaatsen in de van Rijckevorselstraat zouden dan vervallen. De langsparkeervakken aan de overkant (van Rijckevorselstraat) blijven gehandhaafd.

Opmerkingen klankbordgroepleden over parkeren

- Ben voor optie 2, maar binnenterrein wordt dan wel heel druk met parkeren
- Sinds nieuwbouw Salm-Salmstraat zijn er parkeerproblemen in de Willibrordusstraat, vooral 's avonds.
- Eens met bovenstaande opmerking, de parkeernorm is niet altijd voldoende. Sommige bewoners hebben 4 auto's voor de deur, zoals bij een bewoner uit de nieuwbouw aan de Van Salm Salmstraat. Bewoners Salm-Salm parken ook in Willibrordusstraat omdat ze tekort hebben in eigen straat. Bang voor hangjongeren, scooters op binnenterrein via de doorsteek aan de Willibrordusstraat.
- Optie 2. Vergroening positief. Ook in van Rijckevorselstraat is nu parkeeroverlast maar dat deze straat éénrichtingsverkeer is, is een voordeel.
- Verkeersactiviteit neemt toe. Voorstel: meer eenrichtingsverkeer. Verkeer door Gerlachstraat leiden om Salm-Salmstraat en Willibrordusstraat te ontlasten. Bang voor scheuren in de woning door bouwverkeer.
- Parkeerplaatsen Willibrordusstraat/van Salm-Salmstraat groot struikelblok. Altijd vol, in de zomer toeristen die naar Loonse Duinen gaan. Groene veldjes veredelde hondenuitlaatplaats. Kunnen daar geen parkeerplaatsen gemaakt worden?
- Parkeren optie 2 maar geen doorsteek en parkeerplaatsen niet te dicht op de huizen in verband met gevaar bij brandstichting.
- Het groen in de van Rijckevorselstraat wordt nu door bewoners onderhouden. Hoe gaat dat straks? Liever meer parkeren met goed groen, dan meer groen wat niet onderhouden wordt.

Suggesties van klankbordgroepleden over het binnenterrein

- Groene strook maken in binnengebied voor een buurtuin die gezamenlijk door bewoners wordt onderhouden. Bijvoorbeeld: bloemen, pluktuin, kruiden en groenten.
- Natuurlijke speeltuin (net als Willibrordushof)
- Gymtoestellen voor ouderen
- Jeu de boulesbaan
- Parkachtig, bankjes
- Het plan wordt goed ontvangen, er moet nog wel meer aandacht zijn voor de parkeersituatie

Suggesties van klankbordgroepleden m.b.t. architectuur

- In stijl van nieuwbouw Salm-Salmstraat maar niet zo donker.
- Jaren 30, Amsterdamse School, overstekken voor vogels en vleermuizen
- Rode dakpan of lichte dakpan, dat oogt al minder donker
- Niet als Willibrordushof: totaal andere stenen/kleur, steekt erg af
- Moet opgaan in de omgeving.

Overige vragen/opmerkingen

- Wat wordt er gedaan aan de verkeerstromen? *Gemeente neemt opmerking mee.*
- Tussenpad Willibrordusstraat heeft recht van overpad, het is ongewenst dat dit een doorgaand openbaar gebied wordt. Casade en gemeente onderzoeken dit en nemen opmerkingen in behandeling.
- Hebben jullie overwogen een kap te plaatsen op het appartementengebouw in verband met plaatsen zonnepanelen? *Voor zonnepanelen is geen schuine helling meer nodig. Kan ook op plat dak. Wordt een energieneutraal appartementengebouw met zonnepanelen op het dak.*
- Er is onderzoek gedaan naar vleermuizen en zwaluwen. Er zitten nu egels en vogels in de moestuinen. Er is een flora-en faunaonderzoek gedaan ca. 1 jaar geleden. Er hangen nu tijdelijke kasten voor vleermuizen en vogels. In het nieuwe plan worden kastjes opgenomen in de gevels van de nieuwe woningen.

- Kan er geen parkeerkelder onder het appartementengebouw gemaakt worden? Parkeerprobleem wordt nu naar binnenterrein verlegd en dat gaat ten koste van de bestaande bewoners. Begrijpelijke reactie. Casade staat voor betaalbaar wonen. Ondergronds parkeren is heel duur dus daarom geen optie.
- Komen er ondergrondse afvalcontainers? Bij de appartementen wel, bij de woningen is dat niet verplicht. Gemeente vraagt dit na.
- Komt er zoiets als de Buurtkamer terug? Nee, er is geen ruimte voor een buurtkamer in de huidige vorm in het nieuwbouwplan. Maar Casade heeft ook een sociale rol en wij onderzoeken hoe we 'ontmoeten' op een nieuwe manier kunnen ondersteunen.
- Wanneer beginnen jullie? De aanpassing van het bestemmingsplan wordt nu opgestart. Daarna duurt het 9 mnd- 1 jaar. Indien er geen bezwaren komen op het bestemmingsplan kan in de loop van 2021 gestart worden met de sloopwerkzaamheden en daarna bouw van de nieuwe woningen.

Opening

De bijeenkomst wordt geopend, de agenda wordt besproken.

De aanleiding en het doel van het project wordt herhaald. Er is vraag naar meer sociale huurwoningen en andere typen woningen in Loon op Zand. Er is behoefte aan levensloopbestendige woningen in de vorm van appartementen en/of kleine woningen met slaapkamer en badkamer op de begane grond. We hebben de plattegronden van de huidige woningen bekeken en de energetische staat van de woningen onderzocht. Daarna is besloten over te gaan tot sloop/nieuwbouw van 26 woningen van Salm Salmstraat 2 t/m 14 en van Rijkevorselstraat 36 t/m 68. Het gebied aan de achterzijde van de woningen (locatie Postduivenvereniging en Volkstuinen) is toegevoegd aan het plangebied om zodoende meer ruimte te creëren voor een goede inpassing van de gebouwen, groen en het parkeren.

Presentatie aangepast stedenbouwkundig plan

De Stedenbouwkundige kijkt eerst terug op de vorige sessie en het stedenbouwkundige plan zoals dat toen voor lag. Het plan is onder andere naar aanleiding van de opmerkingen van de klankbordgroep aangepast en wordt per thema doorgenomen.

Parkeren:

- Er zijn parkeerplaatsen toegevoegd (er komen 75 parkeerplaatsen in de nieuwe situatie ten opzichte van 65 in het eerste ontwerp). Gehanteerde parkeernorm 1.3 per woning. Norm is gebaseerd op de algemene normen voor compactere woningen volgens de parkeernorm van gemeente Loon op Zand
- Het parkeerterrein op het middengebied is op een andere plek geplaatst. Ligt nu tegen de nieuwbouw aan en niet tegen de bestaande woningen.
- In de Willibrordusstraat behouden we de haakse parkeervakken aan de noordkant. Deze parkeerplaatsen zijn niet meegeteld om de 75 parkeerplaatsen.
- Schuinparkeren in de van Rijkevorselstraat vervalt. In plaats daarvan komen er 13 parkeerplaatsen langs de weg en groenvoorzieningen.
- Parkeren van SalmSalmstraat op de rijbaan (langsparkeren).
- Parkeren aan de zuidkant van het plan.
- Parkeerplaatsen achter het appartementengebouw (inclusief 2 parkeerplaatsen voor minder validen)
- De doorloop vanuit het middenterrein naar de Willibrordusstraat is weggehaald.
- Rijrichting naar parkeerplaatsen binnenterrein:
 - o In: via van Rijkevorselstraat
 - o Uit: via Willibrordusstraat

Appartementen:

De architect licht de bouwplannen voor het appartement toe. Het appartementengebouw bestaat uit drie lagen. De bovenste laag ligt ietsjes terug en achter de linkerhoek (bezien vanaf voorzijde) gaat het gebouw naar twee lagen zodat de bebouwing aansluit op de woningen aan de van Rijkevorselstraat. Alle appartementen hebben een apart balkon. De appartementen op de hoeken hebben een loggia. Er komt een berging voor bijvoorbeeld scootmobiel bij elk appartement. Onder de hoek aan de kant van de van Rijkevorselstraat komt een ruimte voor installaties en een fietsenberging.

Materiaalgebruik:

Twee kleuren baksteen en witte lijnen als verwijzing naar de huizen die er nu staan. De achtergevel heeft een donkere steen. Groene gevelaankleding aan kant galerij (slingergroen, geen hедера) voor

de biodiversiteit en aansluiting met de omgeving. Het gebouw is verdeeld in kleine blokjes zodat het niet zo grof oogt. De structuur van de ramen is een verwijzing naar het witte kasteel (dit gaan we nog eens goed bekijken vanwege de gevoeligheden rondom het witte kasteel). De kozijnen krijgen een lichtbronze tint. In metalen balkonplaten komt de identiteit van de locatie terug. Daarvoor worden oude leerfabrieken (o.a. op de Hoge Steenweg) bekeken.

Duurzaam:

De appartementen en de woningen worden Nul-Op-de-Meter (NOM). Er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen, bewoners hebben geen gasaansluiting meer en er komen zonnepanelen op het appartementengebouw en de woningen.

Grondgebonden woningen:

Aan de van Rijckevorselstraat komt een blok grondgebonden seniorenwoningen en een hofje van drie blokken met binnenin een groene ruimte. Alle woningen hebben de slaap- en badkamer op de begane grond en een kap/bergverdieping. Het ontwerp is afgestemd op het appartementengebouw en bij de studies zijn de bestaande woningen in de van Rijckevorselstraat meegenomen. Er komen (deels) groene tuinafscheidingen.

Materiaalgebruik:

Roodbruine tint bakstenen die aansluiten op de woningen in de omgeving.

Dakbedekking nog niet bekend maar waarschijnlijk gladde dakpannen in verband met zonnepanelen.

Bestemmingsplan:

Het concept voorontwerp is beoordeeld en ver klaar. De bestemmingsplan procedure wordt uitgelegd.

Flora en fauna:

Er volgt een aanvullend flora-en faunaonderzoek waarbij we inventariseren welke dieren er precies in het gebied aanwezig zijn en welke maatregelen er nodig zijn. Er zijn kastjes opgehangen op andere plekken zodat vleermuizen ergens anders heen kunnen. In het bestemmingsplan is straks precies terug te lezen hoe we omgaan met de natuur in het gebied.

Algemene opmerkingen klankbordgroepleden

- Er is een aantal schrijnende gevallen van bewoners op leeftijd die hier al lang wonen en nu gedwongen uit hun woning moeten.
- Dat er nu gesloopt moet worden is de schuld van Casade. Slecht onderhouden. Iemand van Casade zou 1x per jaar de staat van de huizen moeten bekijken.
- Bewoners kregen eerst een brief dat er zonnepanelen en een warmtepomp geplaatst zouden worden, een paar weken later een brief dat de woningen gesloopt worden.
- Organisatorisch mag er bij Casade wel wat verbeterd worden:
 - o Er worden daken vernieuwd waarbij asbesthoudende materialen vrijkomen. Naastliggende kopers weten van niets.
 - o Woningeigenaar ontvangt brief dat zijn huur wordt opgezegd.
- Complimenten voor het plan. Mooi, ruim van opzet. Goed ingesprongen op opmerkingen klankbordgroep.

Vragen klankbordgroepleden

- Waarom sloop/nieuwbouw en geen woningverbetering?
 - o Uit onderzoek is gebleken dat door vergrijzing het aantal kleine huishoudens (1-2 personen) de komende jaren snel toeneemt. In de Woonvisie 2016-2025 van de gemeente Loon op Zand staat dat nieuwbouw een centrale rol speelt en dat de gemeente ernaar streeft om samen met Casade in elk geval 20 woningen voor de primaire doelgroep 'ouderen e.a. kleine huishoudens' wil bouwen. Bij voorkeur in een gebied binnen een straal van 300 meter rondom woonzorgcentrum de Venloene omdat daar voorzieningen aanwezig zijn.
- Uit onderzoek is gebleken dat door vergrijzing het aantal kleine huishoudens (1-2 personen) de komende jaren snel toeneemt. In de Woonvisie 2016-2025 van de gemeente Loon op Zand staat dat nieuwbouw een centrale rol speelt en dat de gemeente ernaar streeft om samen met Casade in elk geval 20 woningen voor de primaire doelgroep 'ouderen e.a. kleine huishoudens' wil bouwen. Bij voorkeur in een gebied binnen een straal van 300 meter rondom woonzorgcentrum de Venloene omdat daar voorzieningen aanwezig zijn.
- Wij hebben onze woningen in het gebied SalmRijck (tussen de Rijckevorselstraat, Willibrordusstraat en Van Salm-Salmstraat) onderzocht. Daarbij keken we naar de plattegronden en de energetische staat van de woningen. Hieruit bleek dat 26 woningen technisch slecht en niet toekomstbestendig zijn dan wel in technisch minder slechte staat zijn maar toch meegenomen worden in een herstructurering. Op die manier ontstaat er een groter gebied voor een herontwikkeling.
- De betreffende 26 woningen aan de Van Salm-Salmstraat 2 t/m 14 en aan de Rijckevorselstraat 36 t/m 68 zijn daarmee aangemerkt als de beste locatie voor nieuwbouw voor de doelgroep 'ouderen e.a. kleine huishoudens'.
- Het gebied aan de achterzijde van de woningen (locatie Postduivenvereniging en Volkstuinen) is toegevoegd aan het plangebied om zodoende meer ruimte te creëren voor een goede inpassing van de gebouwen, groen en het parkeren.
- Gaat het plan zoals nu gepresenteerd door?
De bestemmingsplanprocedure wordt opgestart. Zie toelichting bestemmingsplan.
- Kunnen de parkeerplaatsen aan de zuidkant verplaatst worden naar de van Rijckevorselstraat?
Nee, daar ligt het groene hofje. De ruimte aan de zuidkant is juist erg geschikt om te parkeren. Kan niet als tuin bij woningen toegevoegd worden.
- Zijn de parkeerplaatsen op het middenterrein openbaar?
Ja.
- Dan gaan vreemden parkeren op het binnenterrein. Voorstel: vaste parkeerplaatsen voor bewoners appartementen?
Nu het aantal parkeerplaatsen in het plangebied is uitgebreid, moet dit voldoende zijn.
- Is er aandacht voor de veiligheid bij het parkeerterreintje aan de zuidkant? Ligt uit het zicht, dus makkelijk doelwit van vernielingen en brandstichting.
Ja, door openingen in de kopgevels van de woningen te maken die uitkijken op het parkeerterrein en door voldoende verlichting aan te brengen.

- Er is al langer sprake van herinrichting van de Willibrordusstraat. Wordt dit aansluitend aan het plan uitgevoerd?
Onderzoeken worden in 2022 opgestart. Uitvoering waarschijnlijk in 2023 als nieuwbouw SalmRijck klaar is. Zolang er bouwverkeer door de straat moet, heeft herinrichting geen zin. Voor de herinrichting is geen aanpassing van het bestemmingsplan nodig. Bewoners worden tijdig door de gemeente geïnformeerd.
- Komen er laadpalen voor elektrische auto's?
Ja
- Waarom komt er geen parkeergarage onder de appartementen?
Deze vraag is tijdens de vorige bijeenkomst al beantwoord: Past niet bij de omvang van het plangebied en is financieel niet haalbaar.
- Hoe ver kunnen mensen vanaf het balkon kijken?
De balkons liggen allemaal aan de straatzijde en kijken dus bij niemand in de tuin. Aan de achterzijde van het gebouw is de galerij. Aan de galerijzijde hebben de appartementen een kleine (studie)kamer. De woonkamers liggen aan de voorzijde van het gebouw.
- Blijven de bomen in de van SalmSalmstraat staan?
Ja.
- Wat wordt de nokhoogte van de woningen aan de van Rijckevorselstraat?
Dat is in een volgende fase pas bekend. De goot ligt tussen 3-4 meter hoog. De nokhoogte van een eengezinswoning is 10 m. De nieuwe woningen worden een stuk lager. Zeker lager dan beeld op pagina 19 van de presentatie.
- Zijn de woningen onder de kap beloopbaar?
Ja zijn beloopbaar/ geschikt voor opslag/ 2e kamer/ logeerkamer o.i.d.
- Wanneer gaan jullie bouwen?
Begin 2022 starten de voorbereidingen voor de sloop van de woningen. De daadwerkelijke sloop zal dan in maart/april 2022 zijn. Als er geen bezwaren komen op het bestemmingsplan dan verwachten wij in na de zomer van 2022 (september/oktober) met de bouw te starten.
- De huur van de volkstuinen loopt eind 2021 af? Wie onderhoud de grond tot de tijd dat de bouw start?
Er vinden daar nog flora-en faunaonderzoeken plaats. Het beheer wordt in de gaten gehouden en als het nodig is worden er maatregelen genomen. Dit geldt ook voor de woningen die leeg staan/komen. Casade en gemeente maken afspraken om overlast te voorkomen.
- Hoe zit het met de verkeersstromen tijdens sloopwerkzaamheden?
Het sloopbedrijf maakt een zogenaamd sloopplan waar o.a. de routing van het vrachtverkeer wordt opgenomen. Dit wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente.