
HOFLAND DUBBELSPOOR - OBDAM

VERSLAG PARTICIPATIEBIJEENKOMST 29 JUNI 2021

05-07-2021
IN OPDRACHT VAN DE GEMEENTE KOGGENLAND
PROJECTNR 20210182

RHO ADVISEURS

VRAGEN

Na de presentatie werden bewoners uitgenodigd om vragen te stellen en zorgen te uiten over het plan. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de gestelde vragen en de gegeven antwoorden.

Wij zien een probleem met de ontsluiting van de wijk: er zijn maar twee plaatsen waar de wijk aantakt op de Dorpsstraat. En bij het Hofland houdt vlak voor de Dorpsstraat ineens de stoep op (zie afbeelding hiernaast) en is de situatie onoverzichtelijk door hagen. Dus al het verkeer moet hier langs, maar er is geen ruimte voor voetgangers. Dit leidt tot gevaarlijke situaties, vooral omdat hier veel spelende kinderen zijn. Kan hier naar worden gekeken?

Voor deze ontwikkeling ligt de directe ontsluiting een stuk verderop, maar door het toenemende aantal bewoners, wordt de druk op de ontsluiting van de hele wijk natuurlijk hoger. We zullen onze verkeersexpert nog een keer vragen hier wat uitgebreider naar te kijken.

Hier is al vaker naar gekeken, hoe kunnen we er zeker van zijn dat er dit keer echt iets gebeurt?

Er is onderling afgesproken dat de bewoners en wethouder zo snel mogelijk een rondwandeling gaan maken om dit verder te verkennen en samen oplossingen te zoeken.



Dit leidt tot gevaarlijke situaties in de ontsluiting van de wijk

Vraag	Wat vindt de provincie?	Kostenindicatie?	Bewoonplicht tegen beleggers	Voorrang?
Antwoord	Aantal voldoet aan provinciale verordening en is regionaal afgestemd	max 250.000 euro (tussen en rug-aan-rug) hoek iets duurder	Vastgelegd!	Juridisch kunnen we dat helaas niet vastleggen, we kunnen wel lokaal aanbieden



Opmerking vanaf de andere kant van het spoor: het geluid van de sociale huurwoningen draagt heel ver. De nieuwe woningen komen nog dichterbij te staan: kan er een geluidswal langs het spoor komen?

Er wordt geen geluidswal voorgesteld. De geluidsreducerende maatregelen worden voorgesteld in de vorm van geluidsreducerende schuttingen van maximaal 2 meter bij de rijwoningen en de bergingen bij de rug-aan-rugwoningen. Het gebied rond de bestaande huurwoningen heeft de gemeente niet in bezit.

Is dit plan afgestemd met de provincie om het tot bouwplan te maken?

Er zijn twee punten waarop we het plan moeten afstemmen op het provinciaal beleid: de woningbouwaantallen moeten passen binnen de regionale behoefte en de landschappelijke inpassing. Aan beide is getoetst.

Komt er ook een bewoningsplicht om beleggers te weren?

Ja, er is een bewoningsplicht vastgesteld en een antispeculatieplicht.

Krijgen dorpsbewoners of buurtbewoners voorrang bij verkoop?

Het geven van voorrang aan dorpsbewoners is juridisch helaas niet toegestaan. Wel zullen we de verkoop zo lokaal en 'klein' mogelijk houden.

Wat is de prijsklasse van de voorgestelde woningen?

De gemeenteraad heeft vastgesteld dat starterswoningen maximaal €250.000,- mogen kosten. De hoekwoningen zijn iets groter en komen daarmee in een iets hogere klasse terecht.

Hoeveel parkeerplaatsen worden gebouwd?

Er worden 39 parkeerplaatsen gerealiseerd.

IDEEËN

Aan het einde van de avond hebben we ideeën en opmerkingen opgehaald over de inrichting van het parkeren, de groenvoorzieningen, erfafscheidingen en de speelplek. De reacties zijn te zien op de Mural hiernaast. Een samenvatting van de bijbehorende discussie is op de volgende pagina te lezen.

Parkeren

Groen

Speelplek

Erfafscheiding

Participatie



Parkeren

Groen

Speelplek

Erfscheiding

Woon-werk parkeren

Aan de Wissel, naast Dubbelspoor 1, is een parkeerstrook voor klanten (4 langsparkerplekken). Het zou goed zijn om duidelijk onderscheid te maken tussen bezoekersparkeren voor bedrijven en parkeren voor bewoners.

Bordjes voor klantenparkeren behouden

39 parkeerplaatsen (norm = 1,8 per woning = 33) = 6 extra

Het parkeren is ruim in gezet: de norm voor de woningen is 1,8 auto per woning. Voor de rug-aan-rug-woningen geldt in principe een norm van 1,2 maar aan de zorgen te horen, klinkt het goed om 1,8 aan te houden. Dan komen we uit op 33 parkeerplaatsen voor dit plan en nog 6 plaatsen voor de woningen aan de noordkant van Dubbelspoor: in totaal 39 parkeerplaatsen.

een autoplein is niet heel sfeervol

Als het parkeren zo ruim berekend is, dan zou er misschien ook meer ruimte voor groen kunnen worden gemaakt? Ik kan me voorstellen dat je liever niet tegen een plein vol auto's aankijkt. We hebben zelf in zo'n straat gewoond in Obdam en dat geeft niet zoveel uitstraling aan je straat.

Daar kunnen we nog wel een keer naar kijken. Als we het parkeren meer opknippen toont het ook minder stenig.

Erfscheidingen aan de openbare weg groen maken

Qua erfafscheidingen zou ik deze in elk geval naar de weg toe van groen voorzien. Ik denk dat dat het straatbeeld wel verfraaid.

Bolboompjes voor een laaneffect

Voor het straatbeeld zou het mooi zijn als er bijvoorbeeld een paar mooie bolboompjes komen, zodat je een mooi straatbeeldeffect hebt

Bossages bij rug aan rug - geen prikkelbosjes!

Mijn dochter woont in rug-aan-rug-woningen elders in Obdam. Daar is een lage groenafscheiding in de vorm van prikkelbosjes. Ze heeft hierdoor in een jaar tijd vijf lekke banden gehad met de fiets. Dus, misschien een tip: om daar geen prikkelbosjes neer te zetten.

Openbaar voetpad?

Dubbelspoor 3

Hier parkeren in plaats van aan Dubbelspoor

Kunnen een aantal parkeerplekken aan het Dubbelspoor niet tussen de woningen en het dorp komen zodat de straat groener kan worden?

Dat kan ruimtelijk gezien misschien ingewikkeld worden, maar dat kan zeker nog worden bekeken

Behoeft aan een speeltuin

Er is inderdaad behoefte aan een speeltuin, zeker voor de kleintjes. Een schommel en een glijbaan zouden heel welkom zijn.

Zeker voor de kleintjes behoefte aan een speelplek

Geen hangplaats, vooral niet in de buurt van huurwoningen

Er is al een historie met speelveldjes: er waren een aantal ondernemende buurmeisjes die een speelveld op het jeugdwerkterrein wilden met wat toestellen, maar dat is toen tegengehouden omdat men bang was voor hangeugd. Dus zorg ervoor dat de speelplek niet wordt ingericht als hangplaats.

Speelveld bij scouting is tegengegaan door hangeugd angst

Hier is wel voldoende sociale controle

De nuance zit er denk ik wel in dat er weinig sociale controle is op het jeugdwerkterrein en dat dat hier wel aanwezig is met alle huizen die daar op kijken. Dus dit lijkt me een prima locatie om een speelveldje te organiseren.

Robuuste erfafscheidingen groen en uniform

Groene erfafscheidingen in combinatie met metselwerk, zodat je een robuuste erfafscheiding hebt om te voorkomen dat mensen er zelf een eigen schutting tegenaan zetten. Het zou mooi zijn als alles op één lijn is: uniforme uitsraling.

Dat is zeker een goede suggestie. Het is belangrijk dat we straks bij ontwikkelen duidelijk aangeven dat het gelijk groen moet zijn en niet een paar losse stukjes. Want dan heb je duurzaam groen waarbij minder de neiging ontstaat om daar iets tegenaan te bouwen.

Achterpad?

Openbaar voetpad?

Een achterpad tussen de tuinen van de twee rijwoningen kan in de uitwerking nog worden toegevoegd. De ruimte tussen het spoor en de woningen we zo min mogelijk bestraten om zoveel mogelijk groen over te houden. Dit heeft ook te maken met klimaatadaptatie: het voorkomen van wateroverlast en hittestress (dus de ophoping van water en warmte) door de bodem de kans te geven om zo veel mogelijk water op te slaan.

Participatie

Hier is goed geluisterd naar de buurt!

Bij de ontwikkeling van de huurwoningen is er goed geluisterd naar de buurt, mijn complimenten, ik hoop dat dit nu weer het geval is.

Is er naast koop nog ruimte voor (sociale) huur?

Is er naast koop nog ruimte voor (sociale) huur? Ondanks bouw van de sociale huurwoningen hiernaast is er nog steeds een groot tekort aan huurwoningen.

Doordat de bedrijfskavels niet (vlot) verkocht werden en de enorme druk op de woningmarkt, heeft de gemeenteraad besloten om de bedrijfskavels om te zetten naar koopwoningen. Voor een gedifferentieerde woonwijk waar iedereen een plekje kan krijgen streven we naar een mix van woningtypes (huur en koop) en prijksklassen (rijwoningen, twee onder een kap en vrijstaand). In deze woonwijk ontbreekt nog goedkope en middeldure koop. Daarom is hier nu voor gekozen.