

Overleg omwonenden plan Hof van Gerla Nieuwstraat25 - 27 te Alphen

Datum: 22 augustus 2019

Aanvang: 20.00u

Locatie: Café-zaal Welkom te Alphen

Aanwezigen; 8 omwonenden en LBB Vastgoed

- Ontwikkelaar opent het gesprek en spreekt dank uit aan omwonenden voor de mogelijkheid om op deze korte termijn conform afspraak bij elkaar te komen. Doel is om omwonende te informeren over de stand van zaken, alsmede aan te geven wat ontwikkelaar (in overleg met gemeente Alphen-Chaam) heeft gedaan met de opmerkingen uit het vorige gesprek d.d. 15 april jl.
- Ontwikkelaar schetst tevens de drie stappen bij een ontwikkeltraject:
 - Onderzoekfase (wat kan er op een locatie. Deze stap was reeds uitgevoerd voordat LBB Vastgoed actieve partij werd);
 - Bestemmingsplanfase (wat mag er op een locatie. Dit is de stap die nu wordt doorlopen);
 - Omgevingsvergunningfase (wat gaan we doen op een locatie).
- LBB Vastgoed heeft n.a.v. het vorige gesprek navraag gedaan of het klopt dat de voorgenomen ontwikkelingen onbekend waren bij de omgeving. Volgens de gemeente Alphen-Chaam is reeds in 2009 de locatie aangeduid als mogelijke inbreidingslocatie en is in 2016 een principe akkoord gesloten met vorige eigenaar. Een aantal aanwezige omwonenden geeft aan dat er nooit actief is gecommuniceerd en dat het plan begin dit jaar dus als een grote verrassing kwam.
- Ontwikkelaar geeft aan dat zij juist pogen een actief proces te doorlopen waarbij de omwonenden worden betrokken. Voorbeelden zijn de informatieavond, de twee gesprekken met omwonenden en diverse individuele gesprekken. Een aantal aanwezige omwonenden geeft aan dat zij dit anders ervaren; geen sprake van een dialoog maar slechts mogelijkheden om details te wijzigen.
- Ontwikkelaar schetst de zaken die n.a.v. het vorige gesprek zijn aangepast:
 - De toerit tot het plan is verplaatst en blok 1 is in oostelijke richting verschoven. De exacte verkeerskundige inpassing van de ontsluiting op de Nieuwstraat wordt in een later stadium verder uitgewerkt;
 - Er zijn nu 40 parkeerplaatsen opgenomen in het plan (inclusief de zes nieuwe parkeerplaatsen aan de Nieuwstraat). Hiermee voldoet het plan aan de (nieuwe) parkeernorm van de gemeente Alphen-Chaam;
 - In overleg met de eigenaren van naastgelegen grond is overeengekomen dat ontwikkelaar een aantal vierkante meters van hen overneemt. Hierdoor kan blok 4 naar achteren (in westelijke richting) worden verschoven, waardoor meer afstand ontstaat richting de percelen aan de Stationstraat. Er is tevens onderzocht of er een andere plaatsing van dit woonblok of zelfs een uitbreiding van het plangebied in westelijke richting mogelijk was. Hiervoor werd geen medewerking verkregen van de gemeente Alphen-Chaam i.v.m. de enkele ontsluiting en stedenbouwkundige samenhang;
 - De diverse onderzoeken die vereist zijn, worden conform wet- en regelgeving uitgevoerd. Een aantal aanwezige omwonenden heeft vraagtekens bij met name het vleermuisonderzoek. Ontwikkelaar geeft aan dat dit door een professionele ecoloog

wordt uitgevoerd en de conclusies en aanbevelingen vanuit het onderzoek nog worden verwacht.

- Bij blok 5 en 6 worden de toegestane nokhoogtes aangepast aan de gewenste situatie (conform het plan semi-bungalows). Hier wordt tevens een differentiatie aangebracht in de toegestane nok- en goothoogtes voor hoofd- en bijbouw. Een verbod op dakkapellen aan de achterzijde is niet mogelijk, aangezien dit vergunningsvrij is toegestaan. Ontwikkelaar geeft aan bereid te zijn met omwonenden te onderzoeken of er eventueel een oplossing kan worden gevonden door middel van groenvoorziening of erfafscheidingen. Tevens geeft ontwikkelaar aan dat er specifieke regelgeving is voor wat betreft ramen op of nabij de erfafscheiding; dit is niet zondermeer toegestaan.
- Ontwikkelaar geeft aan dat, indien het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, omwonenden te allen tijde het recht hebben om een planschadeprocedure te starten, waarbij onafhankelijk wordt vastgesteld of de wijziging financiële compensatie behoeft.
- Een aanwezige deelt zijn standpunt dat het plan niet past op de huidige locatie. De kavels zijn te klein en de woningen zijn teveel naar buiten gedrukt om maar parkeerruimte te creëren. Bovendien zijn omwonenden niet in het plan gekend. Het traject is opgestart, er lag al een plan. Ontwikkelaar geeft aan dat het een bewuste keuze is vanuit de gemeente Alphen-Chaam, in overeenstemming met bijvoorbeeld de woonvisie, om op deze locatie kleinere woningen te creëren en een zo open mogelijk binnenterrein te houden.
- Tevens geven enkele aanwezigen aan dat zij het zoeken van oplossingen door groenvoorzieningen niet als een goede, permanente oplossing zien. Zij zien liever een andere positionering van woningen, een lagere nokhoogte (bij blok 4) of minder woningen als oplossing.
- Omwonenden uiten hun zorgen over de doelgroepen; is deze locatie wel geschikt voor senioren? En zorgen de kleine woningen niet voor veel doorstroom? Is een andere locatie in het dorp niet geschikter voor starterswoningen?
- Tevens wordt aangegeven dat er al prijzen in een lokaal nieuwsblad hebben gestaan (artikel rondom de expositie in Gerla van Fred Zoons). Ontwikkelaar geeft aan dat zij dit eveneens hebben vernomen, maar zij zijn niet gebeld door de auteur. Er ligt een anterieure grondexploitatie overeenkomst met de gemeente Alphen-Chaam, daarin worden types en bedragen genoemd. Echter maakt ontwikkelaar deze nooit bekend, aangezien dit altijd nog af kan wijken (binnen de gestelde marges). Pas als prijzen vast zijn gesteld, dan zal erover gecommuniceerd worden. Ontwikkelaar geeft wel aan dat hun haalbaarheidsberekeningen uiteraard ergens op zijn gebaseerd en dat het plan zoals het nu voorligt voor hen min of meer haalbaar is.
- Omwonenden geven ook nog aan dat de omgevingsvergunning al is ingediend (dit werd in de zomerperiode gepubliceerd door de gemeente). Ontwikkelaar geeft aan dat dit bedoeld was ter voorcontrole. Zolang het bestemmingsplan niet is vastgesteld, kan de omgevingsvergunning nog niet worden afgegeven.
- Omwonenden geven aan dat er door ontwikkelaar veel wordt gerefereerd aan gemeentelijke besluiten. Zij vragen zich af of een gesprek met de gemeente zinvol is. Ontwikkelaar geeft aan dat er diverse aanpassingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van de reacties (niet alleen van de aanwezige omwonenden). De suggestie van de omwonenden wordt meegenomen.
- Tot slot geven omwonenden aan dat het geen doel is om financieel beter te worden van de situatie, echter willen zij graag dat er een goede invulling wordt gevonden voor het plangebied.