

Overleg II omwonenden en ontwikkelaar plan Hof van Gerla a/d Nieuwstraat 27 te Alphen

Datum: 22 augustus 2019

Aanvang: 20.00u

Locatie: Café-zaal Welkom te Alphen

Aanwezig:

Omwonenden:

LBB Vastgoed:

Afwezig:

Omwonenden:

Hieronder het gesprek tussen omwonenden en ontwikkelaar puntsgewijs genotuleerd:

- heet iedereen welkom en opent het gesprek inzake de ontwikkelingen binnen plan Hof van Gerla a/d Nieuwstraat 27 te Alphen.
- De gemeente zal nog een reactie geven aan de omwonenden met daar op de antwoorden en opmerkingen op de ingediende zienswijzes (individueel).
- Ontwikkelaar geeft aan dat in 2009 diverse inbreidingslocaties kenbaar zijn gemaakt door de gemeente, waarbij ook Nieuwstraat 27 aangegeven is.
- Tevens geeft de ontwikkelaar aan dat er 2016 het plan aan de Nieuwstraat 27 openbaar bekend is gemaakt, wij als omwonenden ontkennen dit en weten niets over deze bekend making.
- Op 18 juli jl. is er door de architect een Omgevingsvergunning aangevraagd bij de gemeente, wat bij de omwonenden veel verbazing en onvrede heeft gecreëerd. De ontwikkelaar geeft aan dat dit niet de opdracht was, echter blijven zij de opdrachtgever en verantwoordelijk voor de voortgang van het plan.
- Het plan is deels aangepast en middels een situatietekening van Forum Architecten en Planners (d.d. 10-07-2019) zal een en ander worden toegelicht. Op deze situatietekening zijn volgens ontwikkelaar de ingediende zienswijzes van de omwonenden verwerkt.
- De in- en uitrit van het hof is verplaatst tussen blok 1 en 2. Hierdoor zijn blok 1 en 2 gedeeltelijk verplaatst
- Het aantal parkeerplaatsen is bijgesteld van 36 naar 40st, dit naar aanleiding van de gewijzigde verordening vanuit de gemeente (de 6st parkeerplaatsen a/d nieuwstraat worden hier in meegeteld).
- Blok 3 is ongewijzigd gebleven.
- Bij blok 4 is een deel grond van aangekocht, waarbij deze kavels vergroot zijn en de woningen 2 meter naar achter (tov blok 3) geplaatst zijn. Deze verplaatsing mag volgens de ontwikkelaar niet meer zijn in verband met de sociale veiligheid en overzicht.
- Bij blok 5 en 6 zijn de nokhoogtes bijgesteld naar 6,5m. De hoogte van de aanbouw is ook gewijzigd en zal rond de 3,0m liggen.
- Algehele conclusie van de omwonenden is nog steeds dat de woningen te dicht tegen de erfgronden aan liggen, waardoor mede de privacy in het geding komt.
- Bij blok 1 t/m 4 zijn de nok- en goothoogtes van de woningen gelijk gebleven.

- De ontwikkelaar geeft aan dat het naderhand plaatsen van dakkapellen aan voor- en/of achterzijde van het woonhuis niet te vermijden zijn.
- Volgens de ontwikkelaar werk de gemeente niet mee inzake de infra en groenvoorziening. Door een bepaalde geheimhouding bij de gemeente zijn bijvoorbeeld het merk/type putdeksel en bomen (nog) niet bekend bij de ontwikkelaar.
- De groenvoorziening en infra (park-achtig) dient nog nader uitgewerkt te worden door de ontwikkelaar ism de gemeente. Deze stelt voor dat wij als omwonenden mee mogen denken. Tevens wordt er diverse keren aangeboden om voor de privacy groenvoorzieningen aan te planten. Wij als omwonenden zien dit voorlopig niet zitten wegens het onderhoud en afvallend blad in het najaar van deze groenvoorziening.
- Het onderzoek van de vleermuizen is opgepakt door een ecooloog en is tot de conclusie gekomen dat de vleermuizen gehuisvest zijn in een pand tegenover de Gerla (Looiersweg). Dit onderzoek en de resultaten zijn eind augustus 2019 bekend bij de ontwikkelaar.
- Omwonenden geven nogmaals aan niet tevreden te zijn met het ontwerp naar aanleiding van de diverse wijzigingen. In de woonvisie van de gemeente staat voor welke doelgroep de woningen kunnen zijn, echter hebben wij onze twijfels hier over bij dit plan. De seniorenwoningen (blok 5 en 6) liggen ver van het centrum. De starterswoningen zijn klein van opzet, waardoor in de loop van de tijd het verloop erg groot zal zijn.
- Er is aan het begin van het traject geen contact geweest met de omwonenden door de gemeente, een stedenbouwkundige en/of ontwikkelaar. Hierdoor zijn wij als omwonenden overvallen met dit plan a/d Nieuwstraat 27.
- De omwonenden vinden dat er teveel woningen staan op een daarvoor te klein perceel. De woningen zijn naar buiten gedrukt om in de kern voldoende parkeerplaatsen te creëren. Tevens staan de woningen op een zeer klein perceel, waarbij uitbreiding middels aan aanbouw niet of nauwelijks mogelijk is.
- Het plan is daarbij niet ingericht op de omgeving, aangezien dit één van de oudste delen van het dorp betreft waarbij een compleet andere architectuur en ruimte gehanteerd is. Het plan aan de Nieuwstraat 27 dient volgens de omwonenden ruimer opgezet te worden met minder en grotere woningen. Hierbij rekening houdend met de ruimte tussen de bestaande en nieuwe woningen.
- De ontwikkelaar geeft aan dat het afgelopen jaar het plan overgenomen heeft met een bestaande anterieure overeenkomst inzake de inbreiding op locatie Nieuwstraat 27.
- De omwonenden geven aan om een goed plan in te dienen waar iedereen tevreden mee kan zijn. Tot op heden is dit niet het geval. Er zal op korte termijn een gesprek ingepland dienen te worden met de gemeente, bewoners, stedenbouwkundige en ontwikkelaar.
- Sluiting van overleg 21.45u.

Namens omwonenden project Hof van Gerla,