

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

Datum: 15 april 2019

Aanvang: 20.00u

Locatie: Café-zaal Welkom te Alphen

Aanwezig:

Omwonenden:

LBB Vastgoed:

Afwezig:

Omwonenden:

Hieronder het dialoog puntsgewijs genotuleerd:

- opent het dialoog en refereert naar de gebrekkige communicatie en informatie voorziening vanuit de ontwikkelaar. Het plan komt onverwachts voor de omwonenden, waarbij tijdens de informatieavond van 19 maart jl. geen mogelijkheid was om een dialoog aan te gaan met de ontwikkelaar (dit mede door de aanwezigheid van geïnteresseerden, belangstellenden en omwonenden).
- De te plaatsen woningen zorgen voor onrust bij de omwonenden en dan met name in verband met de privacy. De woningen komen kort tegen de perceelsgrenzen aan en kijken op diverse wijzen in de tuinen van de omwonenden.
- Het is volgens de omwonenden een geforceerd en druk plan, waarbij amper gekeken is naar de omgeving en de 'rustige' opbouw van de diverse wijken binnen Alphen. Dit wordt tegen gesproken door de ontwikkelaar en zegt dat daar wel degelijk naar gekeken is. Daarbij is er door de ontwikkelaar geen huiswerk verricht naar de mogelijkheid tot benaderen van vrije (bouw)grond in de omgeving van het kavel a/d Nieuwstraat 27 om het plan rustiger op te kunnen zetten.
- Daarnaast staat er aan de achterzijde van perceel Stationstraat 54 een kastanjeboom van een leeftijd a 85 jaar (welke een leeftijd kan bereiken van 200 jaar). Deze boom heeft een grootte welke ruim over het terrein van de Gerla komt en nog steeds groeiende is.
- Ontwikkelaar geeft aan dat het een bestaand plan is Hof van Gerla en dat er verder op ontwikkeld is. Hierbij is de ontwikkelaar om onduidelijke reden er van uitgegaan dat wij als omwonenden bekend waren met de mogelijke ontwikkeling van Nieuwstraat 27 (Gerla terrein). Dit volledig ten onrechte, wat blijkt uit de reacties van de omwonenden.
- Volgens de ontwikkelaar heeft de gemeente aangegeven dat omwonenden op de hoogte waren, dit is dus niet het geval.
- De woningen staan kort op de grenzen van het terrein, waarbij door omwonenden wordt aangegeven dat dit gedaan is om de parkeernorm te kunnen halen. Echter zijn er 37st parkeerplaatsen gewenst conform de rapportage en zijn er ongeveer 33st ingetekend.
- Bij de diverse starters- en seniorenwoningen zijn geen dakkapellen aan de achterzijde van de woonhuizen getekend. Twijfels vanuit de omwonenden aan de ontwikkelaar dat zij daar iets aan kunnen doen dat er in de toekomst door een bewoner wel degelijk een dakkapel gerealiseerd zal worden. Dit zal zeker niet ten goede komen aan de privacy. Ontwikkelaar gaat na voor een eventueel verbod tbv plaatsing dakkapel.

- Er worden door de omwonenden alternatieven aangeboden door het schuiven van bouwblokken en creëren van ruimte. Dit wordt afgewezen door de ontwikkelaar en houdt vast aan het huidige plan. Er wordt op het moment alleen gekeken naar de mogelijkheid om de inrit te verplaatsen van Hof van Gerla. Er wordt door de ontwikkelaar aangegeven dat dit ook de huidige inrit is van de Gerla, dit is onjuist aangezien deze aan de linkerzijde van de huidige Gerla bevindt.
- Vanuit de omwonenden wordt er de vraag gesteld of een stedenbouwkundige wel degelijk ter plaatse is geweest om de huidige toestand waar te nemen. Er wordt bevestigend geantwoord door de ontwikkelaar dat deze aanwezig is geweest op het terrein.
- Omwonenden blijven twijfel houden in het plan aangaande privacy. Er wordt door de ontwikkelaar aangegeven om in een later stadium persoonlijke gesprekken aan te gaan om een en ander op te lossen. Hierbij wordt aangegeven dat indien omwonenden 'lastig' gaan worden in een later stadium tegen de ontwikkelaar, zal dit gevolgen hebben in de toereikendheid vanuit de ontwikkelaar aan de omwonende.
- In het voorontwerp bestemmingsplan wordt gesproken over starters woningen en senioren woningen, waarbij een nokhoogte a 11,0m en goothoogte a 7,0m conform bestemmingsplan te realiseren zijn. Mede door deze hoogte en situering van de woonhuizen is de privacy van de tuinen van omwonenden voor een groot deel verdwenen. Deze hoogtes worden aangegeven in de alle complete bouwblokken, zo ook de seniorenwoningen welke uit 2 bouwlagen bestaan met een aanbouw. Het kan niet zo zijn dat er in het voorontwerp een laag bouwplan wordt gesitueerd, waarbij in de toekomst een woonhuis uitgebreid kan worden tot een goothoogte a 7,0m en een nokhoogte a 11,0m. Dit is voor ons ontoelaatbaar.
- De ontwikkelaar wil graag meedenken met het aanleggen van extra groenstroken/erfafscheiding om privacy van omwonenden te behouden. Volgens omwonenden zal dit lastig worden omdat de woningen tegen de erfgrezen aan staan.
- Ontwikkelaar ziet geen problemen in de zienswijzen welke de omwonenden separaat gaan indien bij de gemeente Alphen Chaam (voor 27 april as.). Deze formele reacties op het voorlopig ontwerp bestemmingsplan is tot die datum mogelijk. Aan de omwonenden om zoveel mogelijk zaken te benoemen welke nadelen het plan Hof van Gerla gaan hebben op hun huidige (en toekomstige) woonsituatie.
- Er wordt aan de ontwikkelaar aangegeven dat het plan ruimer opgezet kan worden door koop van grond aan de Baarleseweg of huidige bestaande bebouwing aan de Nieuwstraat. Er zal door de ontwikkelaar contact opgenomen worden met [naam] inzake grond aan de Baarleseweg.
- De onderwerpen welke besproken zijn op deze avond worden samengevat en indien nodig bestaat er de mogelijkheid indien gewenst nogmaals een gesprek tussen omwonenden en ontwikkelaar in te plannen.
- Sluiting van overleg 22.00u.

Namens omwonenden project Hof van Gerla,