

Verslag digitale informatiebijeenkomst Elst

Begin vorig jaar heeft ontwikkelende belegger Schipper Bosch de braakliggende plek op de hoek van de Brahmsstraat en de Schubertstraat in Elst aangekocht met als doel om daar woningen te bouwen. De huidige bestemming van dit stuk grond is detailhandel en deze willen we graag wijzigen naar wonen. Met de gemeente sloten we een intentieovereenkomst om de haalbaarheid te toetsen van een plan met 8 woningen (vier twee-onder-een-kap, twee woonlagen met een kap) haalbaar is.

Het plan dat nu is gemaakt is een stedenbouwkundig plan en dat hebben we op 12 oktober aan de buurt laten zien tijdens een online presentatie. We staan nu op het punt om het bestemmingsplan 6 weken ter inzage te leggen voor de buurt en andere belanghebbenden.

Parallel hieraan gaan we ons bouwplan uitwerken. Hierover zullen we de buurt ook weer informeren en gelegenheid geven om te reageren op het plan. De planning is om de bouwvergunning begin volgend jaar in te dienen en voor de zomer te starten met de bouw.

Ingekomen vragen:

Hoe zit het met de strook parkeerplekken die er nu zit?

Daar komen parkeerplekken op eigen terrein voor in de plaats. Twee parkeerplekken per perceel is ruim voldoende om het parkeren van de nieuwe bewoners op te vangen, volgens onderzoek door een onafhankelijk adviseur. Er is nu een breder trottoir aan de Brahmsstraat waar geparkeerd wordt. Dat zijn formeel geen parkeerplekken, maar worden wel als zodanig gebruikt. In de nieuwe situatie is dit niet meer mogelijk omdat de ruimte wordt ingericht als tuin of parkeerplaatsen voor de nieuwe bewoners.

1^e reactie: positief. Wordt het trottoir een stuk smaller?

Bedankt voor de positieve reactie. Nee, het trottoir blijft zoals het is. Het is niet nodig om dit te gebruiken voor de ontwikkeling. De woningen inclusief tuin worden binnen de bestaande erfgrenzen gebouwd.

Kan er bouwschade komen aan onze huizen? Worden de woningen vooraf gescreend voor schades?

We hebben uiteraard gekeken naar de uitvoerbaarheid van het plan. We hebben ook de grond onderzocht. Het is een veilige omgeving waar we ons werk kunnen doen. We verwachten geen enkel risico op dit gebied.

We zullen vooraf onderzoeken of het nodig is om voor omliggende woningen een screening te doen. Als uit onderzoek blijkt dat het nodig is, dan zullen we dat zeker doen. Vooralsnog is daar geen aanleiding voor. We zullen de direct aanwonenden nog spreken voordat we starten met de bouw, dan kunnen eventuele zorgen ook besproken worden.

Waar is de ingang voor het parkeren aan de Schubertstraat?

Ieder perceel heeft een eigen oprit. De auto's doorkruisen de stoep naar het eigen perceel toe, zoals bij de andere huizen aan de Schubertstraat.

Moet er geheid worden? Wellicht kunt u bouwen op geschroefde palen.

Op dat niveau zijn we nog niet. Dat wordt onderdeel van het bouwplan. We verwachten het niet, maar dat is onderdeel van het onderzoek. We nemen uw suggestie voor schroeven mee. Hartelijk dank hiervoor.

Blijft de speelplaats bestaan?

De speelplaats op het sportterrein staat los van dit project. Nu is er op de plek waar de woningen gebouwd gaan worden een trapveldje. Die zal verdwijnen.

Is de vroegere kegelbaan helemaal opgeruimd?

We hebben de grond onderzocht en er hoeft niet gesaneerd te worden, wat er op duidt dat alles van de kegelbaan goed is opgeruimd.

Hoe wordt het parkeren tijdens de bouw opgelost? Blijven de parkeerplekken van de bewoners vrij tijdens de bouw?

Als we de bouwplannen verder hebben uitgewerkt zullen we ook zeker een bouwlogistiekplan hebben. We verwachten dat we zonder problemen de logistiek in ieder geval deels op eigen terrein kunnen oplossen. We nemen de zorgen over het vrijhouden van de parkeerplekken van bewoners mee in de planvorming.

Weet u al wat de verkoopprijzen van de huizen gaan worden?

Dat weten we nog niet precies. We maken de afspraak gemaakt met de gemeente dat de huizen aan de Brahmsstraat niet duurder worden dan € 350.000. Die afspraak moeten we maken voordat het plan ter inzage komt te liggen. Dus deze is dan geborgd. Dus we weten dat vier woningen onder de € 350.000 blijven en de andere woningen weten we nog niet. Dat weten we pas als we de markt op gaan. Dit zijn woningen in het vrije sector segment.

Moet het bestemmingsplan aangepast worden?

Ja, de huidige bestemming is detailhandel, wij willen dat graag wijzigen naar wonen.

Wat voor systeem gaan jullie gebruiken om gasloze woningen te realiseren?

Het exacte concept weten we nog niet. Het is een eis voor deze woningen en dit nemen we mee in het bouwplan. We realiseren op andere plekken ook gasloze woningen en dat doen we bijvoorbeeld met een luchtwarmtepomp in combinatie met zonnepanelen.

Was het niet mogelijk om de woningen aan de Schubertstraat meer in lijn met de huidige woningen te plaatsen?

Dat is zeker nog mogelijk binnen het bestemmingsplan. We kunnen de woningen nog verder opschuiven. We weten op dit moment nog niet precies waar de woningen komen. We gaan nog onderzoeken hoe we dit zo goed mogelijk op de huidige woningen in de straat kunnen laten aansluiten. Hoe ze gepositioneerd zijn op de afbeelding is indicatief.

Hoe sluiten de achtertuinen aan op de huidige woningen aan de Mozartstraat?

Het is onze intentie om een achterpad aan te leggen. Zo kunnen de woningen aan de Schubertstraat ook aan de achterkant worden bereikt. Dat achterpad kun je betreden vanaf de Brahmsstraat. Dat is ook nog onderdeel van de verdere uitwerking en afhankelijk van het al dan niet toevoegen van garageboxen bij de woningen aan de Schubertstraat.

Blijven bestaande erfafscheidingen gehandhaafd?

Ja, de bestaande erfafscheidingen blijven gehandhaafd

Welk peil worden de tuinen opgeleverd (terrein is nu naar de randen toe niet vlak)?

Dat is in deze fase nog niet bekend. Nadere uitwerking volgt in het bouwplan. Dat bespreken we nog met de buurt in een later stadium.

Welke groenmaatregelen zijn er voorzien (hagen, bomen etc.)?

Dat is in deze fase nog niet bekend. Nadere uitwerking volgt met het bouwplan. Het uitgangspunt is dat de bewoners dit zelf oppakken, net zoals bij de bestaande woningen.

Welke aanpassingen in openbare verlichting zijn voorzien?

Wij wijzigen niets in de openbare inrichting. Ons plan is voorzien binnen de eigen perceelgrenzen.

Verdere opmerkingen:

- Duidelijk, mooi plan.
- Ziet er goed uit.
- Succes met de verder ontwikkeling.
- Bedankt, mooi plan, succes.

Bedankt voor uw positieve reacties.