

Eindrapportage met verslag omgevingsdialoog

Locaties Heerbaan 119 en Heerbaan 188/Van Lyndenstraat 1 - Millingen aan de Rijn

Datum informatiebijeenkomst: woensdag 14 september 2022
Locatie: Café-Restaurant De Kastanje,
Heerbaan 119, Millingen a/d Rijn
Tijd: tussen 19.00 – 21.00 uur

Initiatiefnemer:
Crefinsta Groep

Organisatie, begeleiding en verslag omgevingsdialoog:
DEVRIES Marktverbinders | Patricia de Vries

Datum verslag: donderdag 6 oktober 2022 (concept-verslag)
Maandag 24 oktober 2022 (eindverslag)

Uitnodiging

- De uitnodiging is per brief op 19 augustus jl. huis-aan-huis verspreid onder de geselecteerde adressen (zie afbakening in bijlage). Dit betreft 264 direct-omwonenden (waaronder bewoners, organisaties en bedrijven) van het plangebied en een bredere kring van adressen om het plangebied heen van beide locaties:
 - Heerbaan 119 (De Kastanje) en
 - Heerbaan 188/Van Lyndenstraat 1 (Troefmarkt)
- Deze bijeenkomst is ook aangekondigd via makelaar Vermeulen Vastgoed om geïnteresseerden/belangstellenden in de gelegenheid te stellen zich aan te melden.

Aanmeldingen/aanwezig

- Totaal aantal betrokken *direct-omwonenden*: 47 adressen meldden zich aan voor deze bijeenkomst.
- Totaal aantal betrokken *belangstellenden/geïnteresseerden* voor een nieuwe woning: 22 adressen. Hierin zit voor een klein deel ook direct-omwonenden die geïnteresseerd zijn in een nieuwe woning.

Intern aanwezig

- Ard en Jon de Wit van Crefinsta Groep | Initiatiefnemer
- Bram van Oosteren van Croonen Architecten
- Dick en Koen Vermeulen van makelaar Vermeulen Vastgoed
- Patricia de Vries van DEVRIES Marktverbinders | Omgevingsmanager

Doel van de omgevingsdialoog

- Omwonenden en belangstellenden informeren aan de hand van thematafels met informatieborden en een doorlopende PowerPoint-presentatie over: de transformatie van beide locaties naar woongebied, het plan -zoals het er nu in een vroeg stadium van het proces ligt- en het proces.

- Crefinsta wil als ontwikkelaar een nieuw hoofdstuk toevoegen aan beide locaties, met respect voor de sfeer en de historie van deze twee plekken.
 - De visie voor de herontwikkeling van de locatie De Kastanje is om 14 luxe appartementen te realiseren in de bouwstijl van een 'nieuwe monumentale' boerderij.
 - In de visie voor de herontwikkeling van de locatie De Troefmarkt is een 'hofje' met 10 kleine grondgebonden woningen ingetekend voor starters en alleenstaanden.
- De initiatiefnemer is benieuwd naar de reacties hierop. Het is voor Crefinsta belangrijk om te weten of er zaken zijn waar zij rekening mee moet houden, maar ook waar suggesties en mogelijkheden liggen om het plan verder te verbeteren.

Werkwijze dialoog en reacties

- Het plan werd aan de hand van verschillende thema's gepresenteerd:
 - Thematafel 'De Kastanje' Heerbaan 119:
 - Stedenbouwkundig inpassing en aansluiting op de omgeving
 - Voorgenomen architectuur
 - Thematafel 'Troefmarkt' Heerbaan 188/Van Lyndenstraat 1
 - Stedenbouwkundig inpassing en aansluiting op de omgeving
 - Voorgenomen architectuur
 - Thematafel Proces – indicatieve planning (beide locaties)
- Aanwezigen konden bij deze thematafels persoonlijk het gesprek aangaan met de initiatiefnemer en de architect over de stedenbouwkundige opzet, proces en planning. Laatstgenoemden gaven een toelichting op het plan, waarover uiteraard vragen gesteld konden worden. Omwonenden en belangstellenden leverden het reactieformulier in met eventuele:
 - bezwaren, wensen, zorgen, belangen en aandachtspunten;
 - positieve punten, denkrichtingen en oplossingen.
- Het reactieformulier vormt daarmee de basis waarop de omwonenden en belangstellenden hun inbreng en vragen meegeven aan de initiatiefnemer. Ook werden vragen zoveel mogelijk tijdens deze bijeenkomst beantwoord.
- Totaal aantal reactieformulieren, inclusief nagekomen reacties: 45 deelnemers (adressen).
- De inbreng van de betrokken deelnemers is hieronder op hoofdlijnen opgenomen. Omwonenden en belangstellenden ontvangen deze rapportage (verslag) samen met de presentatie(slides) uit de doorlopende PowerPoint-presentatie en de 5 informatieborden.
- Aan de betrokken deelnemers is gevraagd om uiterlijk voor 20 oktober a.s. te reageren als er nog aanvullende inhoudelijke punten/opmerkingen zijn op het concept-verslag.
- Nagekomen reacties zijn als aparte paragraaf verwerkt in dit eindverslag.
- De stukken met het eindverslag worden gereed gemaakt voor de gemeente.

Leeswijzer

Deze rapportage is een samenvatting van deze omgevingsdialoog met daarin opgenomen:

- Korte toelichting op de presentatie tijdens de bijeenkomst op 14 september 2022.
- Opmerkingen en reacties uit de reactieformulieren die door deelnemers zijn ingevuld. Deze zijn in het document op hoofdlijnen verwerkt.
- Korte toelichting van de initiatiefnemer.

Sfeer bijeenkomst

Dat zowel omwonenden als potentiële nieuwe bewoners mee willen denken over de herontwikkeling, bleek wel uit de grote opkomst en aantal reacties. Voor De Kastanje is Crefinsta niet de eerste projectontwikkelaar met plannen voor deze locatie. Verschillende bezoekers van de informatieavond hadden daarom verwacht dat de plannen gedetailleerder zouden zijn. Ook geeft een aantal aanwezigen terug dat ze een plenaire presentatie/ inleiding over de plannen hadden verwacht in plaats van een toelichting bij de thematafels.

Toelichting Crefinsta:

Ard de Wit: "Gezien de voorgeschiedenis is dat een begrijpelijke gedachte.

Wij hebben gekozen voor een inloopinformatieavond met thematafels, omdat verschillende groepen deelnemers, verschillende belangen en vragen/verwachtingen hebben ten aanzien van de twee locaties.

Inhoudelijk hebben wij de opmerkingen op het toenmalige plan meegenomen in onze stedenbouwkundige schetsen. Het plan dat er nu ligt van Crefinsta is een visie, een concept dat in een vroeg stadium met omwonenden en betrokken belangstellenden wordt gedeeld. De gemeente vraagt van ons als projectontwikkelaar om eerst met de omgeving in gesprek te gaan, voordat de plannen tot in detail uitgewerkt worden. Zo kunnen we de wensen en behoeftes verwerken in het uiteindelijk plan dat de officiële procedures in gaat bij de gemeente."

Thematafel: 'De Kastanje' Heerbaan 119

Stedenbouwkundige inpassing en aansluiting op de omgeving

Crefinsta lichtte aan de hand van het informatiebord (zie ook PowerPoint-presentatie sheets 7-16) het plangebied toe met plattegronden en situatieschetsen -bestaand en nieuw- van de Heerbaan 119. Aan de orde kwamen de historie, bestaande situatie, sloop, het programma met 14 appartementen van 90-120 m² GO, 8m² buitenberging/appartement die tezamen een T-vormige 'boerderij' zullen vormen en 1,57 parkeerplaats / appartement op eigen terrein. Ook werd er een uitleg gegeven over de keuzes die ten aanzien van het parkeren zijn gemaakt. Tot slot werd ingegaan op de materialen die worden toegepast en verwijzen naar de oorspronkelijke Kastanje. Ook de inpassing van groen is zichtbaar gemaakt.

Voorgenomen architectuur

Het tweede informatiebord liet de zichtlijnen zien vanuit verschillende hoeken, met een impressie van de noord-, oost-, west- en zuidgevels. Ook de globale indeling van de appartementen (huisniveau) zijn geschetst. Met referentiebeelden werd de voorgenomen architectuur in beeld gebracht. De architect lichtte de plannen toe en beantwoordde vragen van omwonenden en belangstellenden.

Hoe denkt u hierover?

(Input uit de reactieformulieren)

Opvallende quotes van *direct-omwonenden en belangstellenden/geïnteresseerden*:

"de bouw van een appartementencomplex is een prima alternatief op deze locatie", "positief" "erg sobere uitstraling", "mooi plan, niet te massaal", "benieuwd naar de uitwerking", "qua volume prima", "positief dat er extra woningen worden gebouwd", "goed dat er gebouwd wordt", "als de massa en plaatsing van het achterhuis zo blijven past het goed in de omgeving", "voorgestelde hoofdvorm van de T-boerderij past in het Millings karakter", "mooie stijl, past in omgeving ook qua toe te passen materialen", "teveel balcon's aan zijde Pastoor Graatweg, te hoog, te modern", "ik had liever een ontwerp gezien met inrichting/indeling", "wil graag de 'schetsen' per mail ontvangen", "te smal en te modern, niet in lijn met wat er nu staat."

Een aantal *direct-omwonenden* uitte **zorgen en aandachtspunten**:

“Dat er woningen komen prima, maar alleen kleine goedkope huurwoningen geeft gedoe/rotzooi”, “Zorgen over toenemende parkeerbehoefte, denk hierbij aan visite, vol geparkeerde straat en bereikbaarheid hulpdiensten”, “Te hoog”, “Privacy en teveel woningen”, “Hoogte is nu passend, maar moet niet hoger worden”, “Graag eerst definitieve tekeningen maken en dan nogmaals presenteren.”

U heeft zorgen over voldoende parkeergelegenheid en bereikbaarheid

Dit is het meest genoemde aandachtspunt en de belangrijkste zorg van de *direct-omwonenden*.

Toelichting Crefinsta:

In overleg met gemeente is een onafhankelijke parkeerdrukmeting uitgevoerd (meerdere tellingen op verschillende dagen). Deze toonde aan dat de extra parkeerbehoefte opgevangen kan worden in de openbare ruimte.

Positieve punten, oplossingen, denkrichtingen van *direct-omwonenden* en *belangstellenden/geïnteresseerden*:

Oplossing:/denkrichting: Bouwen voor de toekomst, starters en senioren ook buiten de dorpskern

“Toekomstgericht bouwen”, “gecombineerde generatie woningen waarin verschillende generaties voor elkaar zorgen”, “bouw ook buiten de dorpskern, er is veel behoefte aan woningen voor starters en senioren”, “betaalbare woningen creëren”.

Oplossingsrichtingen voor parkeren: heb aandacht voor voldoende parkeerruimte

Gele stoepranden, parkeerverbod in kleine straten, bewegwijzering naar buiten centrum, reguleren P-plekken voor bezoekers HMC.

U bent positief over de voorgestelde inpassing van het groen

Genoemd werd dat grote bomen om gebouwen heen geluidsoverlast dempen en meer privacy geeft.

Toelichting Crefinsta:

In overleg met gemeente nemen we uw suggesties en denkrichtingen zoveel mogelijk mee in de verdere uitwerking van het plan.

Belangstellenden/geïnteresseerde kopers hebben aanvullend de volgende **wensen** en **behoeften** (in volgorde van prioriteit):

- Behoefte aan een **uitgewerkt ontwerp** met **inrichting/indeling** van de appartementen.
- Behoefte aan **betaalbare huur- en koopwoningen**. ‘Graag dit mooie plan x10 uitwerken voor Millingen’.
- Door vergrijzing is er sterke behoefte aan gelijkvloerse **appartementen**.
- **Parkeren op het ‘eigen’ parkeerterrein** mogelijk met meer plaatsen om parkeeroverlast aan zuidkant te beperken?
- In huidige ontwerp zijn **weinig ramen ingetekend**.
- Behoefte aan grotere **balkons, ruime appartementen** en een **lift**.

Toelichting Crefinsta:

De plannen zullen binnenkort gedetailleerder worden uitgewerkt. Wij nemen bovengenoemde wensen daarin zoveel mogelijk mee. Met betrekking tot het realiseren van betaalbare woningen elders in de gemeente, zijn wij in overleg met de gemeente.

Conclusie: zowel *omwonenden* als *belangstellenden* zijn over het algemeen positief over de herontwikkeling van de Heerbaan 119 'de Kastanje' naar extra woningen in de voorgestelde vorm van appartementen, de stedenbouwkundige opzet, aansluiting op de omgeving, de voorgenomen architectuur en de inpassing van het groen.

Toelichting Crefinsta: We zijn blij dat er zowel vanuit de direct-omwonenden als vanuit de belangstellenden positief wordt gereageerd op het voorgestelde plan voor de herontwikkeling van 'de Kastanje'. Wij gaan zeker aan de slag met de genoemde suggesties en opmerkingen.

Thematafel: 'Troefmarkt' Heerbaan 188/Van Lyndenstraat 1

Stedenbouwkundige inpassing en aansluiting op de omgeving

Op het informatiebord (zie ook PowerPoint-presentatie sheets 7, 17-21) werd de herontwikkeling van de Heerbaan 188/Van Lyndenstraat 1 toegelicht. Crefinsta gaf een toelichting op het plangebied met plattegronden en situatieschetsen -bestaand en nieuw- van deze locatie. Er werd ingegaan op de historie van het bestaande pand 'Troefmarkt', de huidige bouwkundige staat en de onderbouwing voor sloop. Het programma behelst 10 woningen van 65 m² GO met een eigen tuin voor iedere woning, de integratie van 5m² buitenberging in de woning, 1 parkeerplaats per woning op het eigen terrein. Ook werd de bouwmassa toegelicht waarin 2 rijen van 10 woningen zijn ingetekend naar een U-vorm. Hierdoor ontstaat een 'woonhofje' met een strook 'tuin' en een centrale binnenplaats. Door het gebruik van materialen als antraciet pannendak en metselwerk van de gevels zal het gebied in de nieuwe situatie naadloos aansluiten op de bebouwing in de omgeving.

Voorgenomen architectuur

Het andere informatiebord liet de zichtlijnen zien vanuit verschillende hoeken, met een impressie van de noord-, oost-, west- en zuidgevels. Ook werd een schets getoond van de indeling van de woningen in de U-vorm. De voorgenomen architectuur werd met referentiebeelden in beeld gebracht.

De architect lichtte de plannen toe en beantwoordde vragen van omwonenden en belangstellenden.

Hoe denkt u hierover?

Direct-omwonenden zijn **positief** over de ontwikkeling van een '**hofje**'. Over het algemeen is men **blij dat het leegstaande, verpauperende pand Troefmarkt plaats maakt voor woningen**. Zie onder de eerste indruk van *direct-omwonenden*:

"Het pand ziet er in huidige toestand niet uit. Overlast nabijgelegen burens", "Het project is te grof, te groot en te hoog, met name de hoogte baart zorgen", "Leuk eerste ontwerp", "Gelieve geen inkijk in mijn nu vrije tuin", "Positief", "Het hofje is een prima idee", "Minder woninkjes op ruimere kavels, met parkeermogelijkheden", "Mooie inpassing in voorgestelde hof-vorm", "Liever appartementen bouwen dan woningen", "Beeld past bij de omgeving" "De stijl is goed waarbij goed rekening is gehouden met de omgeving"

Bezwaren, zorgen, belangen en aandachtspunten:

- Belangrijkste **zorg** voor de directe burens: **de privacy en inkijk in omliggende woningen en tuinen**; zeer dicht op erfgrans, hoogte van de nieuwbouw, mogelijkheid tot plaatsen van dakkappen aan achterzijde na verkoop.
- **Belang: zonlicht** in tuinen neemt af met dit plan
- **Aandachtspunt en zorg: parkeerproblemen** in combinatie met hotelgasten.

Genoemde **oplossingsrichtingen** zijn:

- Achterste rij laten vervallen heeft positief effect op inijk/privacy/ geen U-vorm -> 2 rijen.
- Er moet ruimte voor parkeren zijn. Betrek ook de 'droge tent' erbij.
- Tip: denk ook aan beschermde diersoorten.

Toelichting Crefinsta:

In het plan is ruim voldoende afstand gehouden tot de erfgrans. Omwille van de privacy zal op begane grondniveau rondom een erfafscheiding worden geplaatst. Bovendien betreft het woningen voor de verhuur. De verhuurder kan mogelijk in overleg met de omwonenden bepalingen ten aanzien van de privacy van omwonenden in de huurovereenkomst opnemen. Eventuele dakvensters en/of dakkapellen zullen naar het binnengebied gericht worden.

Het effect van zonlicht in de naastgelegen tuinen zullen wij nader onderzoeken. Indien nodig wordt het ontwikkelingsplan aangepast.

Met betrekking tot het parkeren is in overleg met gemeente een onafhankelijke parkeerdrukmeting uitgevoerd (meerdere tellingen op verschillende dagen). Dit toonde aan dat de extra parkeerbehoefte opgevangen kan worden in de openbare ruimte.

Opmerkingen:

- Een aantal direct-omwonenden geeft aan meer informatie te willen zodat er een beter beeld gevormd kan worden over de impact op de eigen specifieke situatie.
- De Schuttersvereniging laat in een reactie weten dat zij problemen voorzien in het gebruik van hun gebouw (naastgelegen pand). Er vindt inmiddels separaat overleg plaats met Crefinsta over hun zorg, visie en alternatieve oplossingen.

Toelichting Crefinsta:

De plannen zullen binnenkort gedetailleerder worden uitgewerkt. Wij nemen bovengenoemde suggesties en opmerkingen daarin zoveel mogelijk mee.

Belangstellenden/geïnteresseerde kopers vinden de opzet van het hofje mooi en passend

De bouw van woningen wordt ook hier positief ontvangen. Wens: huur en koop, betaalbaar voor starters en senioren. De meesten zijn erg benieuwd zijn naar de indeling (van binnen). Een aantal mensen ziet liever appartementen in plaats van grondgebonden hofjeswoningen op deze locatie.

Toelichting Crefinsta:

Het is de bedoeling dat de woningen aan voornamelijk starters en alleenstaanden worden aangeboden (lagere segment). Locatie Heerbaan 119 is bedoeld voor senioren (hogere segment). Het plan wordt nu verder uitgewerkt zodat indeling en raamposities duidelijk worden.

Thematafel: Proces – indicatieve planning (beide locaties)

Op het informatiebord (zie PowerPointpresentatie sheet 22) werd een schematische weergave van het proces met de planning en inspraakmomenten, verkoopfase, bouwfase per kwartaal gepresenteerd.

Het merendeel van de aanwezige *omwonenden* heeft geen reactie ingevuld op het reactieformulier. De schuttersvereniging geeft aan dat zij in deze verkennende fase hoopt dat hun visie wordt meegenomen. Ook zijn er separate reacties ontvangen waarin omwonenden aan de Pastoor Graatweg graag inzage en schriftelijke bevestigingen zien van ingediende aanvragen. Sommige omwonenden geven aan dat zij het wel een langdurig proces vinden. Zij vinden het onbegrijpelijk dat in deze tijd van woningnood het zo lang moet duren. Andere omwonenden geven daarentegen aan dat medio 2025 een prima realisatiemoment is. Tip van de omwonenden: zet in op draagvlak en dan maar hopen op een vlot proces. Waardering voor het feit dat alle partijen consensus hebben gevonden.

Geïnteresseerden/belangstellenden geven over het algemeen terug dat het proces en tijdsbestek duidelijk en overzichtelijk is, maar hopen dat het proces en oplevering allemaal sneller (binnen 2 jaar) lukt.

Toelichting Crefinsta: Gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan een vlot procedureverloop. Ook zal Crefinsta omwonenden over het proces en de ontwikkeling blijven informeren door middel van een nieuwsbrief.

Einde van de bijeenkomst

De informatieavond is rond 20.30 uur afgelopen.

Nagekomen reacties:

- Direct-omwonenden van Heerbaan 109, Pastoor Graatweg 4, Willibrordstraat 7, Zalmstraat 15 benadrukken de onvrede over de gekozen vorm van de informatiebijeenkomst.
- Overige nagekomen reacties zijn ontvangen namens bewoners van de Zalmstraat 1 en Van Lyndenstraat 3 en een belangstellende.
- Twee direct-omwonenden geven aan zich niet te herkennen in het verslag en stellen vraagtekens bij de zorgvuldigheid en objectiviteit in de totstandkoming van het parkeeronderzoek en dit verslag.
- Ook delen enkele direct-omwonenden nogmaals de zorg (zie ook p.4) met betrekking tot 'te weinig parkeerplaatsen en de bereikbaarheid bij 'De Kastanje' en de voormalige Troefmarkt.
- Ook worden er specifieke aandachtspunten genoemd die specifiek betrekking hebben op de plek van de woning van de direct-omwonende. Aan bod komen: privacy, zichtlijnen, zonlicht in de tuin, groene erfafscheiding, afmetingen van balkons en hoogte van de appartementen, rooilijn.

Toelichting Crefinsta:

- *Met deze betrokkenen is separaat contact (geweest).*
- *De bovenstaande genoemde punten (o.a. parkeren, zichtlijnen, privacy etc.) nemen we mee in een verdere uitwerking en in overleg met de gemeente.*
- *We zullen over 2 à 3 maanden dan wederom een bijeenkomst organiseren om dit samen met de omwonenden door te spreken.*

