

besprekingsverslag

datum: 4 oktober 2022 projectnummer: 200256.02

plaats: Het Wapen van Bommel

onderwerp: Vervolgbijeenkomst Uitbreidingslocatie Zandsestraat Bommel

aanwezig: Bewoners Teselaar 11 t/m 25
Suzanne Swart-Beekhuis (Voorzitter)
Piet Jansen (Jansen Bouwontwikkeling)
Luc Peters (Jansen Bouwontwikkeling)
Ingrid Scheepers (gemeente Lingewaard)
Ronald Garritsen (gemeente Lingewaard)
Lotte van Veldhuizen (SAB)
Vera Hetem (SAB)

afwezig:

bijlage(n): Verslag en mentimeter-resultaten klankbordgroep 18 november 2021
Beeldverslag klankbordgroep 24 februari 2022
Presentatie 4 oktober 2022

c.c.:

De voorzitter verwelkomt iedereen en licht de opzet van de avond en doel toe.

Alle aanwezigen stellen zich voor. De bewoners van Teselaar 11 t/m 25 doen dit aan de hand van de luchtfoto van de Teselaar. Eén omwonende van de Teselaar zit ook in de klankbordgroep. Enkele aanwezigen geven aan ook te willen deelnemen aan de klankbordgroep, die eerder uitgeloot waren of er nog niet woonden. Luc Peters licht toe dat de selectie destijds door middel van loting heeft plaatsgevonden.

Luc Peters presenteert het proces dat tot op heden heeft plaatsgevonden. Vervolgens is er de mogelijkheid om vragen te stellen.

Vraag / Opmerking	Antwoord
In de presentatie werd kasarchitectuur benoemd. Er hebben nooit kassen gestaan aan de dijk.	De Commissie Omgevingskwaliteit heeft aangegeven dat op deze bijzondere plek een gebouw zou kunnen komen dat de historie van de plek en het gebied verteld. Men leeft al eeuwenlang met/aan de rivier en de overslag van zand/grind is belangrijk geweest voor de ontwikkeling van de tuinbouw. Maar ook bijvoorbeeld de steenfabrieken die er langs de Waal stonden zijn voorbeelden. Dit industriële verleden zou een plek kunnen krijgen in de vormgeving van de

	bebouwing. Dit hebben wij samengevat als "kasarchitectuur".
Kan er een toelichting gegeven worden op de genoemde punten op blz. 11? Zijn er meer opmerkingen gemaakt dan deze vijf punten?	Dit zijn vijf verschillende reacties die genoemd zijn door individuele leden van de klankbordgroep die relevant zijn voor het appartementengebouw. Jansen Bouwontwikkeling zorgt ervoor dat het gehele beeldverslag voor de volledigheid wordt verspreid onder de aanwezigen.
Hoe is tot een besluit gekomen voor de appartementen?	Daarvoor is de mening van deskundigen bepalend, onder andere de stedenbouwkundige. De Commissie Omgevingskwaliteit (COK) van de gemeente Lingewaard adviseert daarvoor ook. Het is begrijpelijk dat u een wens heeft voor transparantie over de besluitvorming. Ruimtelijke ordening blijft een complex vak, waarin vele overwegingen meespelen. Uiteindelijk blijft het een afweging. Overigens neemt uiteindelijk de raad van de gemeente Lingewaard een besluit, nadat het college daartoe een voorstel doet. Voordat het college een standpunt inneemt vindt zij het van belang dat duidelijk is wat belanghebbenden van het voorgestelde vinden.
Is het doel van deze bijeenkomst informeren of een dialoog?	Het doel is een dialoog.
Er is ook gesproken over een 5-laags appartementengebouw, waarom is dit zo gecommuniceerd?	De input van de klankbordgroep hadden we nog niet toen we u voor het eerst raadpleegden. De opmerkingen die toen gemaakt zijn, hebben we daarna verwerkt.
Tijdens een bijeenkomst konden er vragen gesteld worden via mentimeter. Kunt u dit toelichten?	Lotte van Veldhuizen licht het gevoerde proces tot nu toe nogmaals toe. Bij de brede informatiebijeenkomst in september 2021 konden de aanwezigen (circa 100) via hun telefoon alvast eerste wensen en ideeën meegeven voor de visie. Ook bij de eerste klankbordgroep voor omwonenden in november 2021 is de mentimeter gebruikt voor het onderdeel beeldkwaliteit omdat deze bijeenkomst vanwege corona digitaal was.

Lotte van Veldhuizen licht het vervolg van de presentatie toe. Ze laat het voorstel dat tijdens de vorige bijeenkomst (op 24 februari 2021) gepresenteerd is zien. Vervolgens wordt één aangepaste variant en één nieuwe variant gepresenteerd. Aanpassingen aan variant 1 zijn: geen parkeren aan noordzijde, maar bomen; parkeren voor bewoners in het gebouw op maaiveld, verstoep achter een talud; 10 appartementen. De nieuwe variant bestaat uit vier grondgebonden woningen, zonder een tuin, maar met een terras op de eerste verdieping.

Vragen en/of opmerkingen	Antwoorden
Waarom is het appartementengebouw aan de Zandsestraat geen optie?	Vanwege contractuele afspraken met de oud-eigenaar is het niet mogelijk om appartementengebouw aan de Zandsestraat te

	maken Deze afspraken maken dat een deel van de gronden nog in zijn eigendom zijn, waardoor het onmogelijk is om op deze plek een appartementengebouw met bijbehorende parkeervoorzieningen ruimtelijk goed in te passen.
Kan er aan de zuidzijde van de paardenweide nog zo'n appartementengebouw gebouwd worden, ten zuiden van de hoogspanningsmast?	Daar kan niet gebouwd worden vanwege vrijwaringszone langs de dijk.
Als er ophoging rondom het appartementengebouw plaatsvindt, dan komen wij in een kuil te wonen. Ik wil graag inzicht hebben in dat wij niet onder water komen te staan.	Als het Waterschap beslist dat het niet kan, kan er geen woningbouw gerealiseerd worden. De formele instemming van het Waterschap vindt plaats met de bestemmingsplanprocedure. Het waterschap houdt daarbij ook rekening met de toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van de waterhuishouding. Vooralsnog hebben zij aangegeven geen problemen te zien met de bouw van een appartementengebouw en hiervoor een aantal uitgangspunten meegegeven waar we rekening mee houden.
Speelt het Planbureau voor de Leefomgeving een rol?	Zij houden zich over het algemeen niet bezig met individuele plannen zoals de ontwikkeling aan de Zandsestraat. Het Waterschap, De Provincie en de Veiligheidsregio zijn wel organen die moeten instemmen met het bestemmingsplan.
Komen er retentiemaatregelen?	Ja die komen er, onder andere in de centrale groenzone. De precieze maatregelen moeten nog worden uitgewerkt in een waterhuishoudkundig plan.
Het gebied is erg kwelgevoelig, in 1995 sijpelde er water door de dijk heen.	Elk plan krijgt een waterhuishoudkundig plan dat getoetst wordt door verschillende instanties. We moeten in ieder geval iets met de aanwezigheid van kwel. Wij moeten daarvoor de juiste rapporten opstellen, die als bijlagen bij het bestemmingsplan worden gevoegd.
Kan het helpen om te communiceren als duidelijk is dat er maatregelen genomen worden (vraag van de voorzitter aan aanwezigen)?	Graag.
Hoe hoog wordt het gebouw (appartementen)?	Het wordt een gebouw van ca. 12-13 meter hoog.
Blijven de knotwilgen staan?	Ja die blijven staan, in beide varianten.
Waarom moet er per sé een gebouw staan?	We hebben een opgave om een langzaamverkeersverbinding te maken tussen het nieuwe woongebied en Bommel, zodat langzaam verkeer niet alleen via de Zandsestraat de woonwijk in en uit kan. Een doorsteek naar de Teselaar bleek niet haalbaar vanwege eigendommen, daarom willen we een doorsteek maken naar de Waaldijk. Daarvoor is de paardenweide door Jansen Bouwontwikkeling gekocht, wat een extra investering is. Om die aankoop te kunnen doen is ook opbrengst nodig, in de vorm van bebouwing.
Is de langzaamverkeersverbinding een eis?	Ja, dat heeft de gemeente geëist.

Wordt daar dan veel gebruik van gemaakt?	Dat verwachten wij wel aangezien het een goede verbinding is naar het centrum van Bemmelen.
Een langzaamverkeersverbinding via de Pas is erg om. Ik kan me voorstellen dat de gemeente dat wel erg ver vindt.	Een langzaamverkeersverbinding via de Pas gaat niet bijdragen aan de doelstelling dat er een goede langzaamverkeersverbinding tussen het nieuwe woongebied en Bemmelen moet komen.
Wat betekenen de twee pijlen?	Met het betrekken van de paardenweide bestaat de mogelijkheid om twee nieuwe dijkopgangen voor langzaam verkeer te maken. Een pijl is een voetgangersverbinding vanaf het park en de andere is een fietsverbinding.
Wat is de exacte maatvoering van het appartementengebouw?	Ongeveer 20 meter lang en circa 10+5+10 meter breed. Dit zijn echter indicatieve maten. De exacte grootte van het gebouw is nog niet helemaal uitgewerkt.
Wat is het totale aantal woningen in het plan?	50% betaalbaar en 50% duur is het uitgangspunt. In het Raadsbesluit is nog niet vastgesteld hoeveel woningen precies gerealiseerd worden, alleen de verdeling (in %) in verschillende typen (huur/koop) en prijsklassen. Bovendien is bepaald dat een deel van de woningen geschikt moet zijn voor 1- en 2 persoonshuishoudens. De ruimtelijke kwaliteit bepaalt het laadvermogen van de plek. Op basis van die uitgangspunten voor het landschap komen we tot een acceptabel aantal woningen. Nu zijn er ongeveer 120 – 130 woningen ingetekend, voor deelgebied Bemmelen en de Pas gecombineerd.
Is er al een aeriusberekening gemaakt?	De eerste verkenning is gedaan. In het berekeningsprogramma worden voortdurend aanpassingen gedaan. Als het bestemmingsplan in procedure gaat, moet daaraan voldaan worden en maken we een nieuwe aeriusberekening.
Wordt één van beide modellen gekozen? Keuze maken is lastig op basis van bovenaanzicht.	We hoeven niet te kiezen vandaag. De voorzitter vraagt de aanwezigen om een eerste indruk te delen met elkaar (zie hieronder).

Reacties op basis van de gepresenteerde varianten:

- Ik wil geen uitspraak doen. Ik heb zorgen over woongenot, en over het kwelwater. Het water staat soms tot halverwege mijn perceel.
- We schrokken erg van het getekende plan bij de eerste bijeenkomst. We zijn het oneens met alle vormen van bebouwing.
- Ik ben tegen alle vormen van bebouwing in de paardenweide, omdat ik er woon, en sport, loop en fiets over de dijk. Heel Bommel geniet van het vrij zijn op de dijk, recreatief gebruik is wenselijk.
- Ik wil geen keuze A of B maken, mensen zitten niet te wachten op een iconisch gebouw aan de dijk.

De voorzitter benoemt dat de aanwezigen precies het tegenovergestelde van de COK benoemen.

- Het is een stukje natuur, met vossen, kerkuilen en fazanten. Dat is straks weg. Een stukje woongenot is straks weg.
- Het is een bijzonder mooie plek, met het historisch dorpsgezicht en Natura 2000.
- Met name de hoogte is het probleem.
- Afscherpende beplanting willen we niet, we willen vrij zicht houden, met pony's en schapen die daar lopen.
- Wat goed is, is dat de parkeerplaats die eerder ingetekend was bij de appartementen, weg is.
- Niemand is blij dat er in de paardenweide gebouwd wordt. Als het een lager gebouw wordt, is het beter, maar dat is eigenlijk alsnog niks.
- Als er gebouwd wordt, kunnen er dan geen lage seniorenwoningen of landhuisjes neergezet worden?
- Als het bebouwd moet worden dan ga ik voor plan C, met lage grondgebonden woningen, zoals de huisjes van de Pas. Er zijn veel starters in Bommel, die kun je daar een kans geven. Een vraag aan de gemeente, is het mogelijk een voorkeur aan een doelgroep te geven? Antwoord gemeente: door middel van een percentage (50/50) is daar aandacht voor gevraagd in het Raadsbesluit. Als de gemeente een doelgroep voorrang zou kunnen zou kunnen, zouden ze dat doen. Er is nieuwe wetgeving in aantocht om voorrang aan eigen inwoners te geven bij het toewijzen van woningen, maar hoe dit toegepast gaat worden in Lingewaard is nog niet bekend.
- Als ik moet kiezen, dan liever A (appartementen), als ik de enige ben die kiest, dan wint deze het.
- Er moet ook sociale huur in het programma landen. Nu geldt nog 50/50 (betaalbaar/duur) regel voor dit plan.
- Bij het bestemmingsplan wordt een quotum woningen vastgesteld? Het ligt al vast dat er minimaal 50/50 in plan zit. De gemeenteraad gaat straks controleren of er 50/50 in zit.
- Van mij mag plan B, met bomen. Dan zijn ze mooi wat afgedekt. Er is nooit meer last van hoog water geweest, sinds de laatste dijkverzwaring.

Luc Peters legt het vervolgproces uit. Er komt nog een bijeenkomst met de klankbordgroep en met de omwonenden van de Teselaar. Ook wordt de website bijgehouden de komende periode. Iedereen ontvangt het verslag van de avond, de verslagen van de eerdere klankbordgroepen en de presentatie van deze avond. Met één bewoner is een afspraak gemaakt om langs te komen, om te bekijken wat het huidige uitzicht is.

De voorzitter bedankt iedereen voor de aanwezigheid.