

besprekingsverslag

datum: 15 november 2022 projectnummer: 200256.02
 plaats: Het Wapen van Bommel
 onderwerp: 2^e vervolgbijeenkomst Uitbreidingslocatie Zandsestraat Bommel
 aanwezig: Bewoners Teselaar 13 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: Bewoners Teselaar 11
 bijlage(n): Presentatie variantenstudie paardenweide
 c.c.:

Suzanne Swart heet iedereen welkom en licht het programma toe. Ze vraagt of er nog vragen of opmerkingen zijn naar aanleiding van het verslag. De aanwezigen geven aan dat het verslag duidelijk was. Over het bijgevoegde beeldverslag van de klankbordgroep gaf één aanwezige aan dat het moeilijk te interpreteren is als je niet bij de avond bent geweest.

Een van de aanwezigen geeft aan wat er in de tussentijd is gebeurd. Er heeft een bezoek op locatie plaatsgevonden en een bezoek op kantoor van Jansen Bouwontwikkeling. Onderling denken niet alle bewoners van de Teselaar hetzelfde over de ontwikkeling op de paardenweide, maar dat kan iedereen vandaag uitens tijdens deze bijeenkomst.

Lotte van Veldhuizen vervolgt de bijeenkomst met de presentatie, waarin zij visualisaties laat zien van de twee varianten, variant 1 met appartementengebouw en variant 2 met 4 vrijstaande woningen.

Individuele reacties	Antwoord
Is de 65 meter een harde eis bij hoogspanning?	Ja, dat hebben we meegekregen als eis vanuit de gemeente.
Heeft de gemeente voorwaarden meegegeven voor de realisatie van de verbinding naar de Waaldijk?	De gemeente heeft meegegeven dat er een verbinding, via Teselaar of Waaldijk, voor langzaam verkeer (fiets/voetganger) moet komen.
De hellingsgraad van de verbinding naar de Waaldijk is groot, is dat niet te steil?	We willen qua aansluiting op de dijk de uitgangspunten uit het masterplan Gastvrije Waaldijk volgen. Middels het masterplan Gastvrije Waaldijk is

	de ambitie meer eenheid krijgen langs de dijk. Daarin staat een haakse opgang benoemd. De opgang is inderdaad steil, dit is een ontwerpogave waar we bij de verdere uitwerking nader naar kijken.
De wijk is ook voor oudere mensen bedoeld. Met een stijgingspercentage van 4% is er een veel langere hellingbaan noodzakelijk.	Fietzers hebben een alternatief om naar het centrum te komen via Zandsestraat. De route is ook voor recreatief verkeer bedoeld. Bij de verdere uitwerking van het plan zullen we naar het hellingspercentage kijken.
Is er al een dergelijke dijkopgang gerealiseerd?	Dat is ons niet bekend.
De andere opgang, richting de hoogspanningsmast, is een trap?	Dat klopt.

Suzanne concludeert dat de dijkopgang en de hellingsgraad een belangrijk aandachtspunt is voor de verdere uitwerking. Lotte vervolgt haar presentatie.

Individuele reacties	Antwoord
De knotwilgen zouden blijven in het plan. Kan de fietsaansluiting daar tussendoor?	De fietsaansluiting zit precies tussen twee bomen in, het is wel een aandachtspunt voor de verdere uitwerking.
Ontvangen wij deze presentatie?	Ja die wordt toegestuurd.
Waar komen de ramen van het appartementengebouw in variant 2 (met 4 woningen)?	Vooraf aan de buitenzijde (zuid en oostzijde), richting het landschap. Aan de binnenzijde komen waarschijnlijk ook ramen die kleiner zijn.
Vanaf waar is het noordaanzicht genomen?	Vanaf de tuin (Teselaar 25)
De appartementen komen boven de bomen uit?	Dat klopt.
De vier woningen staan dicht bij de tuinen van de Teselaar, dan het appartementengebouw.	Dat klopt.

Lotte van Veldhuizen heeft beide varianten gepresenteerd. Suzanne Swart vraagt wat de aanwezigen voor- en nadelen vinden.

Individuele reacties	Antwoord
Het appartementengebouw in de weide is lelijk, de minst slechte variant is een variant met drie woningen in paardenweide. Dijkwoningen zijn chiquer en ogen minder massaal op deze plek.	Het alternatief met drie woningen wordt hierna gepresenteerd.
De dijkwoningen zijn passender bij Bemmelen, dit heeft de voorkeur qua zicht en staat netter.	
De gebouwen zijn wit in de visualisaties, dat is niet representatief/werkelijkheid.	Dat klopt, maar we zitten in de fase van het stedenbouwkundig plan, waarin de gebouwen en dus ook de materialisatie niet ontworpen zijn. De raamopeningen zijn ook indicatief om schaal en maat van het gebouw aan te geven.
Het plan wordt veel duidelijker met deze visualisaties.	
Er is een wide-view toegepast, in werkelijkheid komt het gebouw veel dichterbij.	Lotte van Veldhuizen licht toe dat er bij de standpunt vanuit de tuin niet bewust een wide-view is gebruikt. Het is echter altijd lastig om in een 3d programma

	exact hetzelfde standpunt en perspectief toe te passen als bij een foto. Bij één ooghoogte perspectief vanaf de dijk hebben we wel bewust een wide-view toegepast, omdat het anders niet mogelijk was om én de tuinen van de Teselaar en de nieuwe ontwikkeling erop te krijgen.
De vierde woning komt wel erg dichtbij de woningen aan de Teselaar, en volgt niet de rooilijn van de nieuwe woonbuurt ten westen.	
Naast de raadsvergadering is overleg gevoerd met waterschap en provincie. Zien zij op voorhand geen belemmeringen? Wat is er voorgelegd aan de provincie over de paardenweide?	De versie met appartementengebouw is gepresenteerd met parkeren op maaiveld. Zij zagen op voorhand geen belemmeringen.
De paardenweide is terecht gekocht. De gemeente heeft zitten slapen. Ze wisten dat de doorgang bij de kerk niet zou komen. Dit ga ik nog wel kenbaar maken bij de gemeenteraad.	De door de raad vastgestelde visie geeft meerdere suggesties voor langzaamverkeersverbindingen. Bij de uitwerking is duidelijk geworden dat een (voetgangers)verbinding naar de Teselaar niet haalbaar is. Dit maakte de noodzaak voor een verbinding naar de dijk, die ook als suggestie in de visie staat, alleen maar groter.

Suzanne Swart concludeert dat de zorgen zijn geuit, zijn die zorgen minder geworden met deze visualisaties?

Individuele reacties	Antwoord
Het geeft beeld, zonder meer, je kunt er anders naar kijken.	
Ik heb er een beter beeld bij.	
Het valt tegen, ik had het anders verwacht.	
Het blijft een schets.	
De hoogspanningsmast is een goede referentie.	
Op de schetsen lijkt het ver maar in werkelijkheid is het heel dichtbij, het beeld is vertekend. Je kunt het zo fotograferen dat het ver weg lijkt.	

Suzanne Swart stelt voor dat de aanwezigen de schets meenemen naar de tuin om een goed beeld te vormen.

Korte pauze.

Suzanne Swart benoemd dat wellicht het alternatief met 3 woningen tot meer draagvlak kan rekenen dan de variant met vier woningen. In dit alternatief is er meer afstand tot de Teselaar, wat het woongenot ten goede komt. Luc Peters presenteert het alternatieve voorstel.

Individuele reacties	Antwoord
Kan de verkeersaansluiting aan de zuidzijde komen, bij de langzaamverkeersverbinding naar de dijk?	We denken dat een aansluiting aan de zuidzijde, bij de langzaamverkeersverbinding, niet tot een veilige verkeerssituatie leidt, wanneer autoverkeer en fietsverkeer dat van de dijk af komt wordt gecombineerd. We willen het voorstel wel voorleggen aan de verkeerskundige van de gemeente. Ook zal dan bekeken moeten worden wat dat betekent voor de knotwilgen.
Zijn de drie woningen verdeeld over het oppervlak van de oorspronkelijk vier woningen?	Lotte van Veldhuizen laat het verschil zien, de drie woningen staan een fractie verder uit elkaar, maar de meest noordelijke woning staat wel veel zuidelijker dan de meest noordelijke woning in de variant met vier woningen.
Hoe ziet de buitenruimte eruit?	De woningen krijgen een (dak)terras op de 1 ^e verdieping, vergelijkbaar met de Essenpas. Oriëntatie is aan oost- en/of zuidkant. We willen de architect wel vrijheid geven om een ontwerp te maken.
In deze variant klopt de rooilijn nu ook beter, de noordelijkste woning stond eerder buiten het plan.	

Suzanne Swart vraagt of er vragen zijn over alternatief. Luc Peters licht toe dat hij hoopt elkaar in dit alternatief te vinden, waarmee Jansen Bouwontwikkeling de bewoners tegemoet komt.

Individuele reacties	Antwoord
Het is een compromisvoorstel. Als we hiermee akkoord gaan mogen we geen bezwaar meer indienen.	U kunt altijd alsnog een zienswijze indienen, wanneer het bestemmingsplan ter inzage gaat. Luc Peters geeft aan dat alleen als er een duidelijke gemeenschappelijke voorkeur voor 1 van de voorgestelde woningbouw varianten of alternatief vanuit de omwonenden van de Teselaar naar voren komt, Jansen Bouwontwikkeling dit zal overnemen. Als dit er niet is zal Jansen Bouwontwikkeling in samenspraak met de Gemeente een keus maken.
Drie woningen is sowieso beter dan vier woningen.	
Ik wil de visualisaties eerst beter kunnen bekijken en wil later nog een uitspraak doen en het visueel beoordelen.	

Suzanne Swart vraagt of het een optie om ze even tijd te geven? Luc Peter geeft aan toch graag te willen weten wat de voorkeur heeft.

Individuele reacties	Antwoord
Ik wil nog een reactie geven op het gehele proces. Tijdens het proces zijn voor mijn gevoel de doelpalen verzet tijdens de wedstrijd. Er is een woningtekort,	Het meenemen van de Paardenwei is een optie die gedurende het proces (o.a. met de klankbordgroep) naar voren is gekomen. Voordelen van het

dus er moet gebouwd worden, daarom ben ik niet tegen het plan voor Zandsestraat. Plan A of plan B uit 2021 zijn prima. In februari 2022 werden we geconfronteerd met het plan voor de paardenweide. We wisten dat de paardenwei te koop stond. Dat dit de goedkeuring kreeg van alle instanties, ben ik nog steeds verbaasd over. De doelpalen worden verzet als je meer woningen gaat maken. Met meer woningen in het oorspronkelijke plan zou je de kosten voor paardenwei ook moeten kunnen dekken. Ik ga toch kijken wat er mogelijk is om de paardenweide niet te bebouwen. We hebben tegenstrijdige belangen.	meenemen van de paardenweide zijn dat er een oost-westverbinding voor recreatief en langzaam verkeer uit de nieuwe woonbuurt kan worden gemaakt. Deze mogelijke verbinding is in de vastgestelde visie benoemd.
De keuze voor één variant kan ik nu niet maken.	
Op de begraafplaats is een strooiveldje aanwezig, dat heel dicht bij de nieuwe woningen ligt. Hoe wordt daar mee omgegaan?	Dit is nog een uitwerking hoe om te gaan met deze overgang.
Ik heb vorige keer iets gevraagd over de Aeries berekening. De nieuwe berekeningsmethode is uitgesteld. Hoe gaan jullie daar mee om?	Het heeft nu geen zin om het plan door te rekenen, want dan zegt de rechter dat we een oude versie hebben gebruikt. Maar dat moet uiteindelijk wel gebeuren, zowel voor de realisatie- als gebruiksfase, als onderdeel van het bestemmingsplan.

Luc Peters geeft aan dat het akkoord is dat we over een week reactie ontvangen. Hij licht toe dat als er geen keuze komt, Jansen Bouwontwikkeling zelf de keuze maakt. Daarnaast verzoekt Luc Peters de aanwezigen na te denken over wat zij met het groen zouden willen (wel/geen bomen).

Het vervolgproces wordt toegelicht, er komt nog een klankbordgroep, waarin we de resultaten van deze bijeenkomsten delen. Daarop wordt nog gevraagd of het dan een gegeven is voor de klankbordgroep dat de appartementen dan in het plan komen (als er drie woningen aan de dijk komen). Dat is het geval. Een variant met appartementen op die plek is vanaf de eerste bijeenkomst met de klankbordgroep een van de varianten die is besproken. Het klopt dat het uitzicht van de appartementen dan wel anders wordt.

Daarna komt er nog een bijeenkomst voor iedereen. Als dat gereed is gaan we aan de slag met het bestemmingsplan.

Nagekomen bericht: Onderstaand het opgestuurde formulier uitbreidingslocatie Zandsestraat Bemmelen en de uitslag daarvan. Zoals u kunt zien is er geen duidelijke gemeenschappelijke voorkeur voor 1 van de voorgestelde woningbouw varianten of alternatief vanuit de omwonenden van de Teselaar naar voren gekomen. Jansen Bouwontwikkeling zal dit met de Gemeente bespreken hoe we in het verder proces hiermee om zullen gaan. Wij zullen u hierover nog nader informeren.

Formulier:

Bijeenkomst uitbreidingslocatie Zandsestraat Bemmelen
Dinsdag 15 november 2022

Plaats een kruis in het vakje van uw voorkeur:

☐ Variant 1: appartementen
☐ Variant 2: 4 woningen
☐ Alternatief: 3 woningen

Datum: 2022

Uitslag:

	Huisnummer	Voorkeur
Teselaar	-	Geen reactie op formulier
Teselaar	-	Tegen woningbouw in de paardenwei, maar niet tegen plan Zandsestraat.
Teselaar	-	Tegen woningbouw in de paardenwei.
Teselaar	-	Tegen woningbouw in de paardenwei, maar niet tegen plan Zandsestraat.
Teselaar	-	Geen woningbouw in de paardenwei.
Teselaar	-	Geen woningbouw in de paardenwei.
Teselaar	-	Geen woningbouw in de paardenwei.

2e keus is alternatief: 3 woningen

2e keus is alternatief: 3 woningen

2e keus is alternatief: 3 woningen