



Verslag Informatieavond De Maastuinen Nederhemert

Datum informatieavond: 18 januari 2022

AANWEZIG

- JCVANKESSEL Groep: Paul van Bergen (PvB)
- Gemeente Zaltbommel: Paul Gerards
- BRO: Corianne Verberne
- Initiatiefnemer: Niek Augustinus
- Aantal deelnemers aanwezig op de informatieavond waren 74 adressen

OPENING EN MEDEDELINGEN

Wethouder Van Leeuwen van de gemeente Zaltbommel opent de avond. Hij benoemt dat De Maastuinen een mooie ontwikkeling is voor Nederhemert. Er is veel vraag naar de seniorenappartementen maar ook naar de startersappartementen.

PRESENTATIE

Paul van Bergen geeft een toelichting op de plannen. Hij geeft onder andere uitleg over de bouwfasering, ontsluiting van het plan, de geplande bebouwing en bouwhoogtes.

Corianne Verberne licht het bestemmingsplan toe, zoals dat te vinden is op ruimtelijkeplannen.nl.

Aansluitend aan de presentatie is ruimte voor vragen.

De presentatie is te downloaden op demaastuinen.nl/informatieavond.

J.C. van Kessel
Holding BV

Tielerweg 19
4191 NE Geldermalsen
T +31 (0)345 57 15 63
mail@jcvankessel.nl

NL14 RABO 0313 1192 95
KvK 11055203
BTW-nr. NL820382048B01



VRAGEN EN ANTWOORDEN

Familie Z.

Verzocht wordt om persoonlijk met de ontwikkelaar in gesprek te gaan over de calamiteitenontsluiting aan de oostzijde van het plan.

PvB: We zullen contact opnemen en een persoonlijk gesprek inplannen.

M.B.

Fase 2 is nog niet vrijgegeven, hoe kan dat?

PvB: Een ander plan is al in procedure in Nederhemert: plan Vos ('t Bovenend), Als beide plannen tegelijk op de markt komen, zijn dat veel meer woningen dan waar behoefte aan is in Nederhemert.. Door het plan in fases op te knippen kan de gemeente zo goed mogelijk de ontwikkelingen doseren.

M.K.

Het plan dat tijdens de informatiebijeenkomst in 2018 gepresenteerd is, is veel kleiner dan dit plan?

PvB: Ik wil graag aangeven dat het plan niet groter gemaakt is. Wij zullen nog even teruggrijpen op de gepresenteerde plannen en deze nogmaals laten zien. Hopelijk zal dan e.e.a. helder worden.

Linksonder loopt een pad bij Molenstraat 25 & 26, wat is dat voor pad?

PvB: Wij hebben vanuit de ontwikkeling, gemeend om de bewoners van 25 en 27 een plezier te doen om hun percelen via het project De Maastuinen beter te ontsluiten. Op dit moment zijn ze voor hun ontsluiting afhankelijk van hun eigen weg. Wij begrijpen nu dat een ontsluiting via De Maastuinen niet wenselijk is en zullen deze ontsluiting dan ook niet doorzetten. De getekende weg zullen wij omzetten naar een groenstrook.

Er is 1 weg, met de ingang en uitgang via de Tuinstraat. Is de Tuinstraat wel groot genoeg?

PvB: Ja, uit het verkeersonderzoek blijkt dat deze ontsluiting groot genoeg is.

In de stukken staat dat er een ontsluiting moest komen naar de Molenstraat?

PvB: Ten behoeve van de planvorming is een uitgebreid verkeersonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek zitten diverse ontsluitingsvarianten, waaronder een ontsluiting via de Molenstraat. Wellicht dat dit onderzoek tot wat verwarring heeft geleid. De eindconclusie van het onderzoek is dat de ontsluiting zoals nu opgenomen in het plan, de meest passende oplossing is.



G.v.d.W.

Watergang achter het perceel Maasdijk 32 loopt krom, is hierover een gesprek mogelijk?

PvB: Wij gaan contact opnemen en een afspraak inplannen. We zullen alle vragen nader bespreken en toelichting geven.

J.v.O.

Wanneer is het project gerealiseerd?

PvB: Eerst gaan we de bestemmingsplanprocedure doorlopen. Een bestemmingsplan is nodig om een omgevingsvergunning te kunnen aanvragen voor de bouw van de woningen. Rond de zomer verwachten we dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld waarna het in werking kan treden. Daarna is de initiatiefnemer diegene die de noodzakelijke vergunningen moet aanvragen. Het is dan denkbaar dat in 2024 het gebouw opgeleverd wordt en in gebruik genomen kan gaan worden.

Is er al enig zicht op wat de huurprijzen zijn voor de zorgappartementen?

PvB: De kleinere appartementen zullen voldoen aan de sociale huurgrens. De grotere appartementen zullen wat meer gaan kosten. Het is op dit moment nog veel te vroeg om hier concrete cijfers over te kunnen geven.

Komt er een berichtgeving om in te schrijven voor de appartementen?

Zodra het proces verder gevorderd is en er meer informatie over de woningen beschikbaar is, zullen we hierover berichten op de website. We zullen u per e-mail op de hoogte stellen van het nieuws en een inschrijflink voor een nieuwsbrief op de website zetten.

G.v.d.W.

Het is een mooi project. De ontsluiting is wel wat aan de zwakke kant (bouwverkeer maar ook toekomstig verkeer). Het is nu al vrij drukke straat, er is ook een school gevestigd (uitweg naar de dijk). Graag kijken naar een andere ontsluiting.

PvB: Er is uitermate zorgvuldig gekeken naar wat er allemaal mogelijk is bij De Maastuinen. Bij het project De Maastuinen is de nu voorliggende ontsluiting de meest optimale situatie binnen hetgeen mogelijk is ter plaatse. De nu voorliggende keuze is beoordeeld en voor het huidige en toekomstige gebruik goedgekeurd.

We zullen nog eens kritisch kijken wat er mogelijk is ten aanzien van bouwverkeer tijdens de realisatiefase. We hebben oog voor de veiligheid van de mensen en zullen hier als zodanig ook naar handelen. Een en ander passend binnen de voorliggende mogelijkheden.



R.B.

Komt er ook een speelgelegenheid voor kinderen? Het is handig voor als er bij de senioren (klein)kinderen op visite komen en er wonen steeds meer kinderen in die buurt, die kunnen daar dan ook fijn spelen, hoeven niet helemaal naar het enige speeltuintje van kinderrijk Nederhemert in de Ormeling, ook handig voor als er kinderen in de huizen komen te wonen en voor de ouderen ook gezellig om als ze naar buiten lopen ze contact kunnen hebben met kinderen uit de buurt en wellicht hun ouders als die erbij zijn voor toezicht.

PvB: Wij gaan deze vraag doorleggen naar de initiatiefnemers. Het is in ieder geval een goed idee. Wij zullen hier het verzoek om hier eens nader over na te denken dan ook delen met de gebroeders Augustinus.

Is het misschien goed als het appartementencomplex gaat samenwerken met het dorpshuis, als zij daar voor open staan tenminste, denk aan het houden van verjaardagen en activiteiten (bijv. koffiemorgens en andere leuke activiteiten t.b.v. het welbevinden van ouderen als daar behoefte aan is).

PvB: Dat is een mogelijkheid. We hebben het nu over maatschappelijke invulling in een gerealiseerd gebouw. We zullen de vraag/aanbeveling meenemen en bespreken met de partij die dadelijk invulling gaat geven over een stukje zorgondersteuning. Het is voor een gedeelte aan hen om hier ook daadwerkelijk invulling aan te geven.

Wat is de meerwaarde van een appartement met zorg bij jullie t.o.v. het thuis blijven wonen met thuiszorg?

PvB: Er is behoefte aan doorstroming op de woningmarkt. Veel ouderen willen graag wat kleiner wonen, daarvoor is dit appartementengebouw bedoeld. Er is ook een stukje zorgondersteuning aanwezig binnen het appartementencomplex. Wel wordt er op gewezen dat het appartementencomplex niet alleen een zorgappartementengebouw is. Het wonen op leeftijd in een leuke gezellige ambiance met elkaar, daarvoor zijn de appartementen bedoeld. Om ook goed levensloopbestendig te zijn wordt ook voorzien in een zorgsteunpunt. Het is in ieder geval denkbaar dat het zorgsteunpunt in het appartementengebouw ook kan voorzien in zorgondersteuning voor de directe omgeving.

Vragen behandeld tijdens de informatieavond, later nogmaals gesteld via info@demaastuinen.nl.

J.S.

Ik heb een vraag over de watergang aan de oostzijde van het plan. Wordt de watergang aan de oostzijde van het plan een A watergang? Zo ja, via welke zijde wordt dan het onderhoud van de watergang gedaan?

PvB: De watergang aan de oostzijde van het plan is een A watergang. Het onderhoud wordt gedaan via de onderhoudsstrook.



Vragen binnengekomen via info@demaastuinen.nl na de informatieavond

R.D.

We hebben vanavond naar de informatie gekeken en het is een mooi plan! Alleen het startersappartement snap ik niet helemaal omdat mij beloofd was dat daar een rijtjeshuis zou komen. Maar misschien dat we daar makkelijk uit gaan komen.

PvB: Wij zijn niet op de hoogte van de aangehaalde belofte.

Vanuit de eerste planvorming is er bij ons altijd sprake geweest van een klein startersappartementengebouw. Dit is als zodanig ook al tijdens de eerste informatieavond als zodanig getoond.

Graag zou ik de afstand van het starters appartement naar ons perceel willen weten.

PvB: De afstand tot het bouwvlak is +/- 21 meter, staat in het bestemmingsplan. Het gaat niet minder worden dan 21 meter.

*Ook de afmetingen van de hoek van ons perceel waar de weg overheen komt. Dat is besproken met Gertjan Kuipers welke als vertegenwoordiger van de initiatiefnemers bij ons is geweest.. Er werd toen gezegd 3.5m*3.5m diagonaal.*

PvB: De afmetingen zijn +/- 2.6 meter bij +/- 5.6 meter (circa 7,28 m²).

De in te leveren hoek wordt ruimschoots gecompenseerd door middel van een strook grond aan de zijkant van de tuin. Het geheel zoals in onderstaande afbeelding staat aangegeven.



Worden de heipalen erin geslagen of wordt er geboord?

PvB: Of er met heipalen dan wel boorpalen wordt gewerkt is thans nog niet bekend. Dit moet dadelijk uit de nadere planuitwerking gaan blijken. De initiatiefnemer heeft in ieder geval de plicht om zo te gaan werken dat zij geen schade gaan berokkenen aan gebouwen in de nabijheid van het plangebied.

===== Einde document =====