

Notulen Omgevingsdialoog project Gasthuisstraat 16-18, dd. 13 februari 2019

Notulist Ingeborg Cuppers

Aanwezig: Presentielijst [is aanwezig bij initiatiefnemer.](#)

Om 20.00 opent Paul Hoen de vergadering. Hij introduceert de drie betrokkenen: Hans van de Schoot als opdrachtgever, Gijs Nouwens verantwoordelijk voor de wijziging van het bestemmingsplan en Paul zelf als projectadviseur.

Paul legt uit wat de omgevingsdialoog inhoudt en dat de aanwezigen een verslag krijgen van deze vergadering. Indien het project, zoals het nu voor ligt bij de gemeente, nog wijzigingen ondergaat, zal er opnieuw een dialoog georganiseerd worden.

Paul presenteert een kadastrale kaart en foto's van de locatie. De huidige bestemming op het betreffende terrein is een bedrijvenbestemming, een aannemingsbedrijf.

Paul gaat in op de geschiedenis van de locatie. Het bureau Diederendirrix heeft de ontwikkeling in kaart gebracht van 1925 naar 1965 tot 2015. Er is ook overleg geweest met de monumentencommissie en ook zijn er onderzoeken gedaan naar geluid, flora en fauna. Tijdens de periode van afgelopen jaren zijn de inzichten steeds veranderd. En dat heeft ervoor gezorgd dat de plannen diverse keren zijn gewijzigd. Het nu voorliggend plan wordt ook door de gemeente ondersteund. Het archeologisch onderzoek zal nog gaan plaatsvinden.

[Een van de aanwezigen](#) adviseert om goede afspraken te maken met de archeologen, die het onderzoek gaan uitvoeren. Hij heeft veel last gehad van de oude puinresten uit de bodem die na de opgravingen aan de oppervlakte achterbleven na vertrek van de archeologen.

Paul benadrukt dat er in eerst instantie een bureau-onderzoek plaatsvindt, dat daarna waarschijnlijk proefsleuven worden gemaakt.

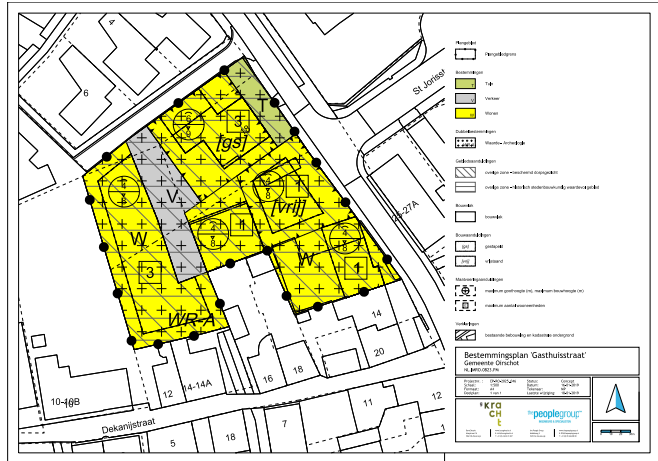
Op een verkavelingskaart (zie bijlage 1) wordt de mogelijke opzet van het project uitgelegd. Het pand Gasthuisstraat 16 wordt verbouwd tot een woning en dat geldt ook voor de loods in het midden van het terrein. Het pand Gasthuisstraat 18 wordt verbouwd tot maximaal 3 appartementen. Er wordt een woning toegevoegd aan de Gasthuisstraat en 3 seniorenwoningen achter op het terrein. De donkergrijze vlakken geven het hoofdgebouw aan, de grijze vlakken de bijgebouwen en de lichtgrijze vlakken de parkeerplekken. Er is rekening gehouden met de norm van 1,5 parkeerplek per woning en er is voor gekozen om dit zo veel mogelijk op eigen terrein in te vullen. Er is geen directe verbinding met de Dekanijstraat. De ingang van Gasthuisstraat 16 (oude zagerij) ligt aan de Gasthuisstraat en kan niet via de achterkant per auto bereikt worden. Het is aan de nieuwe eigenaar of het oude schuurtje blijft staan of afgebroken wordt. De heg langs de Westerlohof, waar nu 3 parkeerplekken getekend zijn, is niet beschermd. Er is nog overleg met de gemeente of de "oranje-ingetekende" weg eigen terrein blijft of eigendom wordt van de gemeente. De vuilcontainers dienen volgens [een van de aanwezigen](#) waarschijnlijk aan de Gasthuisstraat geplaatst te worden.

Een van de aanwezigen geeft aan dat de Westerlohof na de nieuw gerealiseerde woningen mogelijk te smal is om auto's over te laten rijden, als er ook auto's geparkeerd kunnen worden. Er wordt nu ter

plaatsen al overlast ervaren van parkeerders. Dit veroorzaakt hinderlijke situaties bij het in- en uitrijden. Hij adviseert een bord verboden te parkeren te laten plaatsen.

Een van de aanwezigen, met bezit direct grenzend aan het plangebied, wijst op het belang van privacy niet alleen voor hun maar ook voor de toekomstige bewoners van de 3 geplande seniorenwoningen.

Gijs Nouwens neemt het woord over en legt uit dat het bestemmingsplan gewijzigd dient te worden. Het conceptplan dat hij nu gaat bespreken ligt ter toetsing bij de gemeente voor. Een aanvraag voor een bestemmingsplanwijziging bestaat uit 3 onderdelen: een toelichting, een set van regels en een kaart (verbeelding). Gijs gaat dieper in op de kaart (zie ingevoegde tekening en bijlage 1). De kaart wordt afgebeeld in de noord-zuid richting. De kleur geel staat voor gebruik wonen, de kleur grijs voor verkeer (incl. lichtmasten en nutsvoorzieningen) en de kleur lichtgroen voor tuin. De dikkere lijnen geven de bouwvlakken aan, waarbinnen hoofdgebouwen zijn toegestaan. Per hoofdgebouw wordt de maximale goothoogte en de maximale nokhoogte aangegeven. Voor het bestaande huis is dit voor de goot 6m en voor de nok 9m, voor de overige gebouwen is dit voor de goothoogte 4m en voor de nokhoogte 8m. Het aantal woningen is gemaximaliseerd per woonvlak. Dit wordt aangegeven door een vierkantje met een nummer erin. In het huidige huis Gasthuisstraat 18 staat "gs", dat betekent gestapeld, met andere woorden, hier worden meerdere woningen/appartementen in gerealiseerd.



De heer Kox legt namens de gemeente uit dat de standaard voor een bouwlaag 3 m is en door in het bestemmingsplan 4 m op te nemen er enige ruimte is voor flexibiliteit bij de woningontwikkeling.

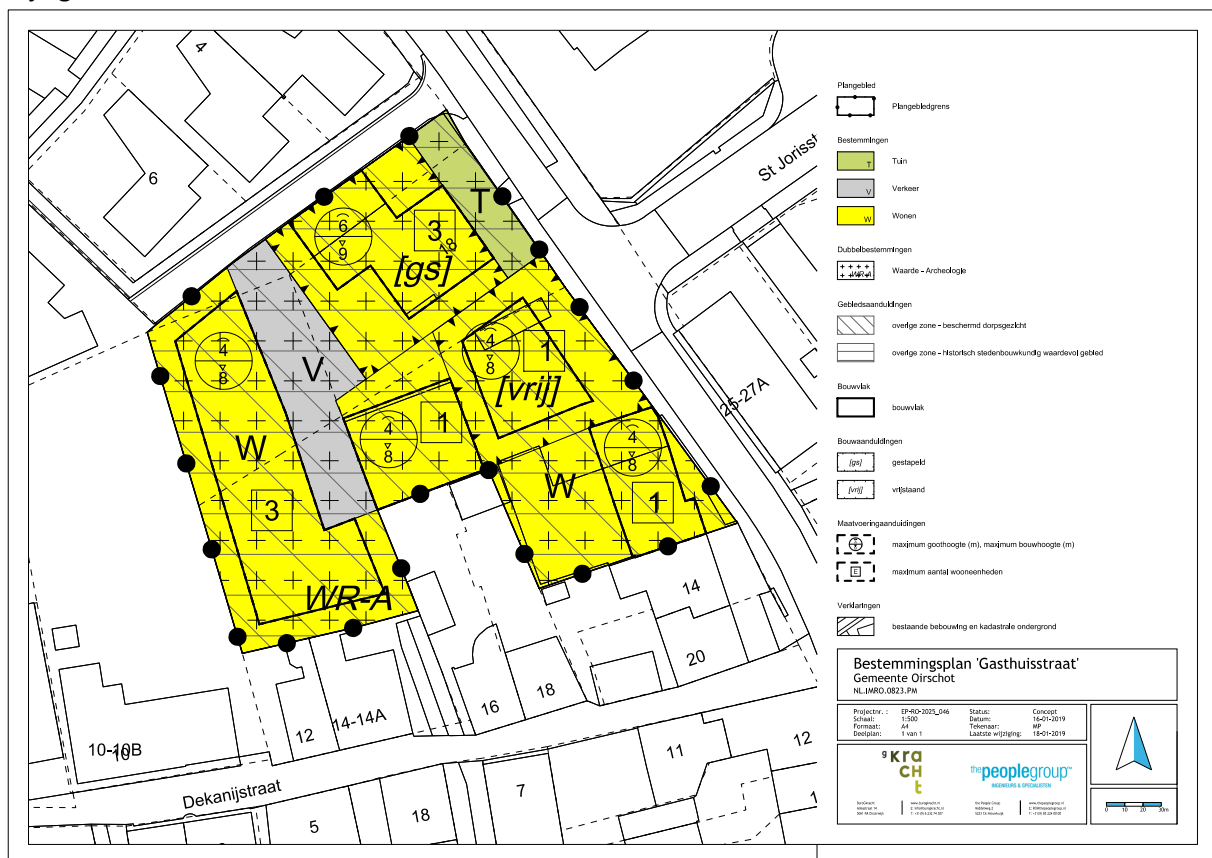
De buurtgenoten vragen zich af waarom de hoogte 8m is. Waarom niet lager, het zijn seniorenwoningen. Waarom is een bovenverdieping nodig? Gijs geeft als reactie dat seniorenwoningen een groter oppervlak beneden hebben, maar dat er op de verdieping een mogelijkheid is voor bijvoorbeeld een logeerkamer. De exacte invulling is aan de koper/ontwikkelaar. Gijs geeft aan dat de gemeente borging verlangt voor de komst van senioren in de woningen.

Op de vraag of er een extra gezin kan komen wonen in de bijgebouwen bij de te realiseren woningen, geeft Gijs aan dat dit uitgesloten is. De aanbouw is puur bedoeld voor vergroting van het woongenot. Mantelzorg is mogelijk zoals dit geregeld is in de wet.

De huidige woning Gasthuisstraat 18 blijft zoals het is, dit wordt niet gesloopt. Het project omvat koopwoningen, met uitzondering van de woning Gasthuisstraat 18, dat bevat na realisatie ook huurders.

Nogmaals komt de vraag aan de orde: hoe hoog mag de nieuwbouw zijn? De vrager concludeert zelf dat de koper mag bepalen wat hij gaat bouwen en dat de buurt dus afhankelijk is van de ruimte die er wordt gegeven in het nieuwe bestemmingsplan.

Gijs benadrukt dat de bijgebouwen die tegen de erfgrans aanliggen maximaal 3 meter hoog mogen zijn. Een buurtgenoot merkt op dat de hoogte van de loft in principe niet gewijzigd hoeft te worden (en dus dezelfde hoogte kan houden), omdat dit het bestaande gebouw betreft.



Bijlage 2 voorlopige studie indeling perceel/woningen.

