

Het pand van “Wink” verkeerd in een zeer slechte staat. Diverse lekkages op de 1^e verdieping hebben meermaals gezorgd voor problemen bij de firma [REDACTED]. Tevens bleek bij de verkoop dat er nog olieverontreiniging op zowel het privé gedeelte als in het openbaar gebied aanwezig is. De gemeente noemt dit een ruimtelijk knooppunt. Bij sloop van dit pand kan deze verontreiniging worden opgeruimd. Het pand Villa Backx is zeer slecht geïsoleerd. Voor de energiecrisis bedroeg de energie nota al meer dan € 1.100 per maand. Dat zal nu veel hoger zijn.

Alle energiemaatregelen die nodig zijn om een aanvaardbaar energiegebruik te krijgen staan niet in verhouding tot de grote investeringen die daar tegenover staan. Dit kan niet meer in de nieuwe koopprijs worden opgenomen. De uiteindelijke conclusie is dat dit plan het meest geschikt is voor sloop om er vervolgens een nieuwe ontwikkeling te realiseren.

Inmiddels hebben diverse plannen de revue gepasseerd waarvan er nu een aantal kort toegelicht zullen worden.

1. Zorg Complex

Wij werden benaderd door een zorginstelling uit Zuid-Limburg die zicht bezighield met specifieke zorg voor mensen met Alzheimer. De patiënt en eventueel zijn of haar partner kunnen hier samenwonen in een ruimte van ca 35m² en daags zijn er dan twee hele grote ruimtes beschikbaar voor bijvoorbeeld familie. In dit concept wordt er veel meer zorg verleend en aandacht geschonken aan de patiënt. Het aantal verzorgenden/cliënten is hier 1 op 4 in tegenstelling tot bijvoorbeeld de Hulstkampen, dat een verhouding van 1 op 8 kent. In het complex zouden, om het haalbaar te krijgen, 23 eenheden moeten worden gerealiseerd. Uiteindelijk bleek de locatie niet geschikt hiervoor. De kavel bleek te klein te zijn en het plan wat massa betreft te groot. Veel te kleine buitenruimtes voor de bewoners ten gunste van de minimaal benodigde eenheden. De gevolgen voor de naastgelegen panden waren te groot en er leidde niet tot een ideale zorginstelling. Overigens kon de welstand wel vinden in het voorlopig ontwerp.

2. Combi-ontwikkeling appartementen en winkels

We hebben o.a. ook gekeken naar een complex met een 4-tal bedrijfsruimten op de begane grond, op de 1^e verdieping appartementen van 100m² op de 2^e verdieping deels onder de kap de kleinere appartementen van ca 50m². Dit paste qua omvang niet in de omgeving, kon niet voldoen aan de parkeereis en de winkels waren niet interessant om marktconform te exploiteren.

Wat nu?

Tijdens de verkoop van de appartementen in de Viersprong kregen we diverse vragen naar appartementen op de begane grond [dus met een klein tuintje] en naar appartementen van ca 150 m² oppervlak. Er zijn daadwerkelijk ook een paar appartementen op gesplitst en toegevoegd aan de aanliggende appartementen om zo aan de eisen van de bewoners te voldoen.

Dit bracht ons op het idee of we niet deze beide wensen konden combineren en we kwamen uit op grote brede woningen, voorzien van een voor- en achtertuin, een vrijstaande berging, parkeren in het parkeerhof achter de speedgate en een privé lift van glas die bij elke woning de bewoners van de begane grond tot aan de zolderverdieping leidt. Deze woning heeft dan een vloeroppervlak van 180m².

De doelgroep van deze mogelijke woning is heel breed. Een volwaardig jong gezin kan hierin wonen maar ook ouderen die nog in de tussenfase zitten kunnen hier uitstekend terecht. Natuurlijk is het uitermate geschikt voor mensen op leeftijd, maar ook voor mensen met bijvoorbeeld een handicap.

De locatie van deze ontwikkeling spreekt dezelfde doelgroep ook aan, het is namelijk tegenover het winkelgebied in Zuid, waardoor het van alle gemakken voorzien is.

Het uiteindelijke plan bestaat dus uit het volgende:

- Vijf stadsvilla's
- Elke woning is in het bezit van een lift
- Elke woning heeft een ruimte tuin aan de achterzijde van zo ongeveer 8 meter diep
- Woningbreedte is 6.6 meter
- Oppervlakte van 180m²
- Parkeerplekken aan achterzijde van het plan, afgesloten door speedgate die ook geldt voor de Viersprong Fase 1
- Ontsluiting vindt dus plaats op Wethouder Nijboerstraat en de weg wordt inclusief parkeerplaatsen 6 meter breed

In de presentatie die wordt bijgevoegd vindt u de visualisaties, plattegronden en situatietekeningen van het plan Villa Backx.

Opmerkingen / vragenronde

Hoe zit het met de ontsluiting van het plan, ook i.v.m. de Viersprong Fase 1, en in hoeverre is het parkeren van de nieuwe ontwikkeling onderdeel van de tweede fase en niet van de eerste?

Dit wordt momenteel uitgezocht bij de notaris.

Ook in het kader van de ontsluiting, is de weg naar de Wethouder Nijboerstraat niet veel te smal?

De weg is 4 meter breed en daarbij is de parkeerplaats nog twee meter breed. Dat betekent dat de ontsluiting in totaal 6 meter breed is. Er wordt onderzocht of de weg ook met een halve meter verbreed kan worden, maar in principe is de breedte zoals die nu bedacht is voldoende voor een ontwikkeling als deze. De toekomstige situatie zal niet veel verschillen van de huidige situatie. Er zullen vier parkeerplekken aan de ontsluitingsweg komen en één van de parkeerplaatsen bevindt zich op eigen terrein van één van de woningen.

Hoe zit het met het laden en lossen van de toeleverant van het restaurant als van diezelfde weg ook de bewoners van de tweede fase gebruik moeten maken van hun parkeerplaatsen?

Dit zal in overleg bepaald moeten worden met [REDACTED]. De toeleveranties voor het restaurant moeten gedaan kunnen worden langs de vier parkeerplekken van de ontsluitingsweg. Dit laat de breedte van de weg toe.

Wat is de afstand tussen dit plan en het gebouw van de eerste fase?

Minimaal 7 meter.

Komen er ook kozijnen in de kopgevel aan de kant van de Viersprong Fase 1?

Nee, dit wordt een dichte kopgevel, zoals afgesproken [REDACTED].

Is het mogelijk om de weg wat breder te maken?

We gaan kijken naar de mogelijkheden om de weg met een halve meter te verbreden.

Wordt het geen gevaarlijke of onoverzichtelijke kruising wanneer het gebouw op de locatie staat zoals aangegeven op de tekening (met gevel dicht op hoek Backxlaan/Wethouder Nijboerstraat)?

In overleg met de gemeente zullen we de bochtstralen bepalen. Op de hoek bevindt zich grondvervuiling in de bodem. Dit moet gesaneerd worden in samenwerking met de gemeente. Wanneer dit gerealiseerd wordt kunnen er mogelijk ook aanpassingen doorgevoerd worden om dit vraagstuk mee te nemen. Tevens kunnen we in de contracten van de kopers opnemen dat de toepassing van groen niet hoger kan zijn dan een bepaalde hoogte zodat er makkelijk overheen kan worden gekeken.

Kan het parkeren ook d.m.v. een parkeergarage onder de woningen worden gerealiseerd?

Nee dit is zowel technisch als financieel gezien niet mogelijk. De grootte van de kavel, de voorschriften van een hellingbaan (en grondwater) en de verkoopprijzen van de woningen laten dit absoluut niet toe.

Er is beloofd dat er een rookruimte/fietsenstalling gerealiseerd zou worden aan de zijkant van de Vierspong Fase 1. Dit is niet het geval gebleken en de vraag is, waarom is dit niet gerealiseerd en waarom is hier geen update over gegeven?

Dit gaat over de afwikkeling van de eerste fase. Voor dit plan is dat niet van invloed. Het is wel zo dat oorspronkelijk, op verzoek van de ██████████, een rookruimte en fietsenstalling meegenomen zou worden omdat er destijds sprake was van eventuele overlast van ██████████. ██████████ bestaat echter niet meer en om deze reden is de toepassing van een rookruimte/fietsenstalling komen te vervallen. Dit had medegedeeld moeten worden en dat is niet gebeurd, waarvoor onze excuses. Dit is komen te vervallen omdat de reden voor de toepassing van dergelijke oplossing niet meer bestaand is.

De bergingen zijn niet gerealiseerd conform afspraak voor een tweetal appartementen. Gaat dit opgelost worden en waarom is dat op deze manier gebeurt?

Dit is ook de afwikkeling van de eerste fase. Hiervoor geldt ook dat het geen invloed heeft op de huidige plannen. Wel zullen wij achterhalen wat hier is gebeurd en wat wij hiermee gaan doen. We hebben het bouwbedrijf hiervan op de hoogte gesteld.

Hoe hoog is het hoogste punt van de ontwikkeling?

De nokhoogte is 10.90 meter op het hoogste punt. Het lagere dakgedeelte is 9.75. De dakkapellen bevinden zich op 8.90 meter.

Te verstrekken

- Presentatie
- Reactie op afwikkeling bergingen eerste fase
- Onderzoek naar wegverbreding
- In overleg met de voorzitter van de VVE wordt gedeeld hoe de eigendomsverhoudingen/recht van overpad georganiseerd is, naar aanleiding van de eerste vraag. Dit wordt momenteel uitgezocht bij de notaris.

Verslag 2e informatieavond

donderdag 27 februari 2025

11:02

Datum bijeenkomst: 26 februari 2025

Locatie: LIV

Aanwezigen:

- Aanwezige omwonenden zijn in een aparte bijlage opgenomen

Introductie

Het betreft de 2e bijeenkomst met de omwonenden. De vorige bijeenkomst is alweer meer dan 2 jaar geleden. De architect van het project, [REDACTED], kon niet aanwezig zijn. Om deze reden zijn de plannen toegelicht door [REDACTED]. [REDACTED] verteld waarom het project lange tijd heeft stil gelegen (o.a. het vaststellen van de visie op de Backxlaan), maar dat de ontwikkelaar nu graag snel het project wil realiseren.

Presentatie aangepaste plannen Backxlaan 6-8

Na een kleine terugblik op de vorige bijeenkomst, neemt [REDACTED] het aangepaste plan door met de aanwezigen.

Zoals benoemd in de vorige bijeenkomst zijn de panden aangekocht voor het (op verzoek van de gemeenteraad t.b.v. de verkeersveiligheid) realiseren van een toegangsweg ten behoeve van appartementencomplex De Viersprong. Na voltooiing van dit project zijn wij aan de slag gegaan met de ontwikkeling van het huidige plangebied. Daarbij zijn verschillende ontwerpen gemaakt, zoals een appartementencomplex en een zorggebouw. Deze twee laatste plannen zijn om moverende redenen niet doorgegaan.

Het nieuwe plan omvat vijf zogeheten stadswoningen voor senioren. De woningen zijn voorzien van voor- en achtertuin, een eigen parkeerplaats en een separate berging. De woningen bestaan uit drie lagen, waarvan de derde laag onder de kap wordt gerealiseerd. Wat de woningen (naast de ligging) uniek maakt is dat in elke woning een privélift wordt gerealiseerd. Het plan voldoet ook aan de voorwaarden van de gerealiseerde visie Backxlaan.

Naar aanleiding van de vorige bijeenkomst, waarbij waardevolle input is geleverd zijn de volgende wijzigingen opgenomen in het ontwerp:

- De toegangsweg vanaf de Weth. Nijboerstraat richting het appartementencomplex De Viersprong is verbreed tot circa 5,75 meter.
- Dit inrit is overzichtelijker gemaakt door het verwijderen van de parkeerplaats bij de ingang.
- De parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de achtertuinen van de woningen (en dus niet langs de toegangsweg).
- De kap van de woningen is deels verlaagd.
- Aan de Backxlaan wil de ontwikkelaar minimaal één (mogelijk twee) extra parkeerplaats realiseren ter hoogte van de inrit van 'Villa Backx' ten behoeve van bezoekersparkeren.

Het is wenselijk dat er nog wel een oplossing wordt gevonden voor het verplaatsen van een nog te realiseren parkeerplaats op de toegangsweg naar appartementencomplex De Viersprong. Hiervoor zal de ontwikkelaar contact opnemen met het bestuur van de VVE van appartementencomplex De

Viersprong. Er worden reeds goede suggesties door de aanwezigen aangedragen, wat voor alle stakeholders een passende oplossing kan zijn. De ontwikkelaar gaat hiermee aan de slag.

Het plan wordt in zijn geheel goed ontvangen door de aanwezigen

Opmerkingen / vragen

Schuiven de woningen naar de Backxlaan nu de toegangswege aan de achterzijde is verbreed?

Antwoord: Nee, de achtertuinten wordt kleiner

Hoe zit het met het onderhoud aan het hekwerk t.a.v. de nieuwe bewoners?

Antwoord: Er zal een regeling moeten worden getroffen dat ook de nieuwe bewoners hieraan bijdragen. Daarnaast moet er een recht van overpad worden gerealiseerd bij de notaris, omdat formeel de grond niet in eigendom is van de VVE appartementencomplex De Viersprong.

Tot hoever is de grond vervuild?

Antwoord: Uit onderzoek blijkt dat het grootste gedeelte op de hoek van de Backxlaan - Weth. Nijboer straat is vervuild (openbaar gebied) en een deel op het terrein van de ontwikkelaar. Uiteraard zal dit gesaneerd worden.

Wordt Villa Backx in de tussentijd nog weer verhuurd?

Antwoord: Op dit moment is er geen huurder van het pand. Het hangt ook af van de voortgang, verhuur kan alleen voor bepaalde tijd. Hier zijn regels aan verbonden. Omwonenden zien het graag verhuurd worden, beter dan leegstand. Eén van de aanwezigen heeft mogelijk een huurder.

Is het mogelijk de bergingen van appartementencomplex De Viersprong, welke vlakbij de locatie staan een kwartslag te draaien?

Antwoord: De ontwikkelaar geeft aan de mogelijkheden te onderzoeken. Kadastraal is alles reeds vastgesteld, maar we gaan kijken wat de beste oplossing is met de direct betrokkenen.

Afsluiting

De avond wordt afgesloten in goede harmonie, waarbij nagepraat wordt over een aantal nog op te lossen punten. Een meer dan prettige bijeenkomst!