Onderwerp	Participatieavond Gendt Dorpstraat		
Datum	16 januari 2025	Opgesteld door	Janna en Ellen
Tijd	19:30	Locatie	De Klok
Aanwezigen	Jan Warnshuis		Mecus Planontwikkeling
	Janna Willems		Mecus Planontwikkeling
	Ellen Fokkens		Mecus Planontwikkeling
	Omwonenden conform presentielijst		Presentielijst wordt in het kader van de privacy wet niet meegestuurd.

	Onderwerp
1.	**Opening** Iedereen wordt van harte welkom geheten. In onderstaand verslag staan alle vragen en/of opmerkingen die tijdens de participatieavond op 16 januari 2025 zijn gesteld.
2.	Dia 5: Tijdens het flora- en faunaonderzoek is een steenmarter aangetroffen. Er zal een vergunning worden aangevraagd om deze te verplaatsen. De verplaatsing zal op het eigen terrein gebeuren.
3.	Dia 6: Tijdens de gedeeltelijke sloop is tevens een deel van het aanwezige asbest gesaneerd; op de locatie van het voormalige café. In de grote kap van de nog aanwezige bebouwing zit ook nog asbest. Dat zal t.z.t. gesaneerd worden voordat de rest van de bebouwing wordt gesloopt.
4.	*Zijn de bebo (beneden-/bovenwoningen) allemaal met één slaapkamer?* De benedenwoning heeft één slaapkamer en de bovenwoning heeft er twee.
5.	De benedenwoningen hebben een tuin en de bovenwoningen een dakterras. De toegangen van de woningen bevinden zich naast elkaar. De benedenwoning beslaat alleen de begane grond en de bovenwoningen bestaat uit twee verdiepingen.
6.	Dia 9: een aantal omwonenden is het niet eens met de wijzigingen die n.a.v. de opmerkingen van welstand zijn verwerkt. Zij vinden het beeld van het eerdere ontwerp mooier dan het beeld van het aangepaste ontwerp. Zij hebben bezwaren bij de uitvoering zoals het nu wordt voorgesteld. Een andere omwonende geeft aan dat een lichte gevel alleen mooi blijft als deze ook goed wordt onderhouden. Daarvoor dient de toekomstige VVE voldoende budget voor te reserveren. Het eerdere ontwerp vinden een aantal omwonenden mooier, dit ontwerp is vergelijkbaar met het object in Bemmel (Merlet). Beide projecten zijn door dezelfde architect ontworpen. Kunnen wij als omwonenden iets doen aan uiterlijk van het tweede plan? Ja dat kan, er kan een brief met motivatie naar de gemeente gestuurd worden. Later is het volgende besloten: Mecus zal contact opnemen met de gemeente en welstand over hoe om te gaan met de mening van een aantal omwonenden in het kader van participatie.
7.	*Is de baksteen ongeveer dezelfde kleur als ons huis (Dorpstraat 60)?* Door de architect wordt een mix van rood/bruin voorgesteld.

8.	*Zitten er ramen in de zijgevel?* Ter plaatse van de slaapkamers zitten ramen in de zijgevel. Op de tweede verdieping zijn loggia's gepositioneerd. Er mogen volgens de regelgeving (doorzichtige) ramen op 2 meter van de erfgrens worden geplaatst. In dit geval staat de gevel verder van de erfgrens af. De afmetingen van de ramen moeten nog worden bepaald. Dit is afhankelijk van de daglichtberekening.
9.	De fundatie zal uitgevoerd worden met boorpalen. Er wordt niet geheid. Voor de start van de werkzaamheden zal de aannemer een "o-meting" houden. Hiermee wordt de technische staat van de omliggende panden vastgelegd. Hierdoor wordt inzichtelijk gemaakt of er schade ontstaat als gevolg van de werkzaamheden.
10	*Worden de palen van de huidige bebouwing verwijderd?* Dit moet nog ingemeten worden. Het kan zijn dat deze (gedeeltelijk) blijven staan. Moet er bij de aanleg van de verdiepte kelder grondwater onttrokken worden? Dat is mede afhankelijk van het seizoen waarin de betreffende werkzaamheden worden uitgevoerd. Het is mogelijk dat de grondwaterstand laag genoeg is waardoor er geen grondwater onttrokken hoeft te worden. Een en ander is ook afhankelijk van de hoogte van de waterstand van de Waal. Een omwonende geeft aan dat er aandacht aan geschonken moet worden.
11	Bij Wonen in het Wapen in Bemmel was veel overlast naar omwonenden bij de sloop. *De vraag: in hoeverre is er overlast geweest tijdens de sloop?* Ze zijn netjes geweest. Ze hebben 0 overlast gehad. Alles netjes aangeveegd, schoongemaakt en netjes gehandeld. De bewoners van Dorpstraat 60 geven aan erg blij te zijn met de gang van zaken, wij hebben het compliment inmiddels overgebracht aan de sloper.
12	*Hoeveel tijd kost het slopen?* Meeste tijd is saneren (asbest verwijderen) meerdere weken, rest kan binnen 1 week gesloopt zijn.
13	*Hoeveel parkeerplaatsen zijn er nodig volgens de parkeernorm voor dit plan en zijn die er?* Het plan betreft 20 wooneenheden. In november 2024 is een nieuwe parkeernorm door de gemeente vastgesteld. Het verschil met de vorige norm is dat er differentiatie is m.b.t. de grootte van de appartementen. In het plan zijn 22 parkeerplaatsen opgenomen (8 in de kelder en 14 op het terrein). Daarnaast zullen een aantal parkeerplaatsen onttrokken worden uit het openbaar gebied. Een parkeeronderzoek heeft uitgewezen dat op het piekmoment m.b.t. parkeren (werkdagochtend met huisartsenbezoek) voldoende vrije parkeerplaatsen beschikbaar zijn in het openbaar gebied. Het concept parkeeronderzoek is ter beoordeling ingediend bij de gemeente Lingewaard. Op het moment dat het parkeeronderzoek definitief en akkoord is, zal dit door de gemeente worden gepubliceerd met de overige stukken. Mecus verstrekt geen conceptstukken. Parkeernorm gemeente Lingewaard: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR725857/1

13	*Zijn er plannen over de erfafscheiding tussen het project en de woning aan de Dorpstraat 60?* Daar zal Mecus, samen met de bewoners van de Dorpstraat 60 nog nadere afstemming over hebben.
14	*Is er al bekend wie de aannemer is?* Wij zijn in de afrondende fase met een aannemer. De overeenkomst is nog niet getekend, daarom kunnen we nu nog geen naam noemen.
15	Mecus is gestart met de voorbereidingen van de verkoop. Binnenkort komt er een bord op locatie voor de ‘start verkoop’.
16	*Worden de woningen aardgasvrij gebouwd?* Zeer waarschijnlijk worden individuele lucht-water warmtepompen toegepast met buiten-units op het dak. Berekeningen m.b.t. energie en geluid moeten nog worden gemaakt.
17	De stand van zaken m.b.t. de ontwikkeling van de woning aan de Kruigang is onduidelijk. De gemeente heeft aangegeven dat de initiatiefnemer in gesprek is met de gemeente over de overeenkomst met de gemeente. Op het moment dat zij hieruit zijn zal er een aanvraag worden gepubliceerd in het Gemeentenieuws.
18	*Is er hier kans voor een mini warmtenet?* Vooralsnog gaan we uit van een individueel systeem. Nader onderzoek, zowel technisch als financieel, zal moeten uitwijzen of een alternatief interessant is.
19	**Sluiting** Niets meer aan de orde zijnde wordt de bijeenkomst afgesloten.