



JUNCO in dialoog



participatieverslag april '23

Inhoud



Voorwoord	3
Samenvatting	4
Aanpak participatie	5
Behoefte sociale woningbouw Heerde - Triada	6
Bijeenkomst 21 juni en 8 juli 2021	7
Bijeenkomst 27 oktober 2021	8
Bijeenkomst 7 september 2022	8
Foto's van alle activiteiten	9
Uitnodigingen voor alle activiteiten	10
Inge vulde vraag- en opmerkingen formulieren	11

Voorwoord



Junco heeft in Heerde het initiatief genomen voor het herontwikkelen van de voormalige locatie van de Wilhelminaschool aan de Wilhelminalaan in Heerde. Junco wil de leegstaande school slopen en een woongebouw realiseren voor de sociale huur. Junco heeft vergevorderde afspraken hierover gemaakt met de lokale woonstichting Triada.

Samen met Wijbenga Tromp Architecten heeft Junco een plan gemaakt dat recht doet aan het omliggende woongebied en voorziet in kwaliteit en levendigheid. Het plan kan de totale parkeerbehoefte op eigen terrein realiseren.

Junco heeft voordat zij het plan verder heeft uitgewerkt de dialoog gezocht met de omgeving. Getracht is om op een zorgvuldige wijze de participatie met belanghebbenden en belangstellenden te voeren over de inpassing van de plannen en wat voor de omgeving daarin gewenst is. De gemeente Heerde heeft Junco gevraagd het initiatief te nemen in het participatieproces waarbij de gemeente wel aanwezig is geweest voor de beantwoording van vragen.

Motto voor participatie: door respect te tonen voor elkaars belangen en goed te luisteren zijn we in staat om samen (inwoners, belanghebbenden, stakeholders, gemeente en Junco) het plan te maken dat kwaliteit en levendigheid toevoegt aan deze plek.

De 1e ronde van het participatietraject heeft 27 oktober 2021 plaatsgevonden. Op 7 september 2022 heeft de 2^e ronde plaatsgevonden. Op deze avonden zijn er vragen gesteld maar ook in de periode na de bijeenkomsten zijn er schriftelijke vragen gesteld. Junco heeft de vragen en opmerken werkafspraken en persoonlijke gesprekken geweest.

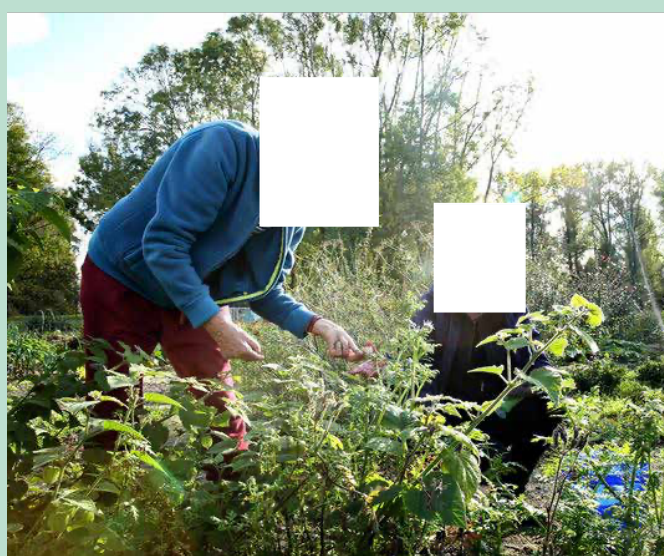
Omwonenden zijn op het gebied van uitzicht en privacy tegemoetgekomen door aanpassingen aan plan toe te passen. Zowel door het creëren van vrije ruimte rondom de naastgelegen "directeurs-woning" als met het verleggen van enkele balkons. Daarnaast is dankzij de inbreng van omwonenden het plan op een aantal punten verbeterd en geconcretiseerd.

Wij danken de deelnemers van de publieksbijeenkomsten en plangroepen voor hun inzet, betrokkenheid en constructieve opstelling. Wij realiseren ons dat het plan impact heeft op de leefomgeving van omwonenden. Daarom willen wij ons blijven inzetten voor een zo goed mogelijke inpassing van de plannen in overleg met de gemeente Heerde.

Graag willen wij ook de betrokken medewerkers van de gemeente Heerde bedanken die de bijeenkomsten hebben ondersteund vanuit hun rol.

Met vriendelijke groet,

Michiel Regterschot



Behoeftte aan sociale woningbouw - Triada



Postbus 56, 8180 AB Heerde
Eperweg 61, Heerde
Telefoon (0578) 67 66 66
info@triada.nl
www.triada.nl

KvK nummer 08027485
BTW-nummer NL 0025.33.108.B.01
IBAN NL91 ABNA 0418 2830 01

Gemeente Heerde
College van burgemeester en wethouders en raadsfracties
Eperweg 5
8181 ET HEERDE

Ons kenmerk : dir/JvL/WKL/SJ
Datum : 23 mei 2023
Onderwerp : nieuwbouw Wilhelminalaan Heerde

Relatienummer
126151

Geachte leden van het college en de raadsfracties,

In heel Nederland is er een tekort aan woningen, ook in de gemeente Heerde. Daarom heeft u in de regionale woondeal Stedendriehoek afspraken gemaakt om 1.010 woningen te bouwen in de periode tot 2030, waaronder 404 sociale huurwoningen. Triada heeft in de prestatieafspraken met Gemeente Heerde opgenomen dat zij hieraan een aanzienlijke bijdrage levert. Om het genoemde aantal woningen te kunnen realiseren, is elke mogelijke locatie relevant.

Er komt steeds meer druk op de sociale huurmarkt

De laatste jaren zien we het aantal ingeschreven woningzoekenden toenemen. Eind 2016 stonden er 12.800 woningzoekenden bij ons ingeschreven. Begin 2023 is het aantal toegenomen naar ruim 18.500 woningzoekenden. Ook de wachttijd neemt toe. In 2017 bedroeg de benodigde inschrijftijd voor een sociale huurwoning in Heerde 2,7 jaar. Dit is opgelopen naar 5,4 jaar in 2022. De groep die op zoek is naar een sociale huurwoning is divers: <https://www.youtube.com/watch?v=6D6A4ij9pkE>.

De behoefte aan woningen voor oudere huishoudens neemt toe

Het aantal oudere huishoudens in de gemeente Heerde en in de regio neemt de komende jaren toe. Dit betekent dat er steeds meer behoefte is aan woonvormen die geschikt zijn voor ouderen. Het gaat dan om gelijkvloerse woningen die het mogelijk maken dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

Locatie Wilhelminalaan biedt een oplossing

Met het project Wilhelminalaan worden 26 driekamerappartementen toegevoegd aan de sociale huurvoorraad van Triada. De woningen zijn gelijkvloers en voldoen aan de draaicirkels voor rollator en rolstoel. Dit maakt het mogelijk dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen, ook als men is aangewezen op een rolstoel.

De locatie aan de Wilhelminalaan is een voormalige schoolterrein en ligt vlak bij het centrum van Heerde. Winkels en andere voorzieningen zijn op loopafstand. Daarmee is de locatie uitermate geschikt om woningen te realiseren voor de doelgroep 55+. Triada en ontwikkelaar Junco B.V. hebben consensus over de uitwerking van het plan. Het is ruim van opzet, met veel groen.

Behoefte aan sociale woningbouw - Triada



De appartementen passen goed in de strategische visie van Triada om de mogelijkheden voor senioren om gelijkvloers te kunnen wonen, binnen ons woningbezit, te vergroten. Het aanbod gelijkvloerse woningen voor deze doelgroep is relatief beperkt. We willen allemaal dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Een gelijkvloerse woning met voorzieningen in de directe omgeving maakt dit makkelijker. Een groot deel van onze eengezinswoningen wordt bewoond door ouderen. Door bij de toewijzing van de appartementen voorrang te geven aan ouderen uit een eengezinswoning van Triada, zorgen we er bovendien voor dat deze woningen beschikbaar komen voor jonge gezinnen. Dit zorgt voor doorstroming.

Dit project heeft ook een relatie met andere ontwikkelingen in de gemeente

Triada kan de appartementen aan de Wilhelminalaan ook gebruiken voor de nodige uitverhuizing vanuit de wijk Molenkamp Noord. In de wijk Molenkamp Noord gaan we een deel van de woningen renoveren, maar ook een deel slopen voor de vervangende nieuwbouw. Nieuwe appartementen aan de Wilhelminalaan bieden mogelijkheden voor oudere huishoudens uit de wijk Molenkamp. Datzelfde geldt voor de ontwikkelingen op de locatie Van Meurspark.

De ontwikkeling aan de Wilhelminalaan is een belangrijke schakel

Enerzijds als het gaat om de realisatie van de woningbouwproductie en de uitbreiding van de voorraad gelijkvloerse huurwoningen. Anderzijds ontstaan er mogelijkheden voor andere ontwikkelingen in de gemeente zoals de wijk Molenkamp Noord.

Met de plannen op de genoemde locaties, Van Meurspark (22 woningen), Wilhelminalaan (26 woningen) en Molenkamp Noord (nieuw 76 -/- sloop 41 = 35 woningen), voegt Triada 83 nieuwe woningen/appartementen toe aan de woningvoorraad in Heerde. Daarnaast zijn er nog andere nieuwbouwontwikkelingen in de gemeente. Met al deze projecten kunnen we de prestatieafspraken tussen Gemeente Heerde en Triada invullen.

Met deze brief ondersteunen wij de procedure die door ontwikkelaar Junco B.V. doorlopen wordt voor het wijzigen van het bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van 26 appartementen aan de Wilhelminalaan in Heerde.

Hoogachtend,



directeur-bestuurder

Samenvatting



Proces en bestemmingsplan

Tijdens de bijeenkomsten zijn er weinig vragen gesteld over het bestemmingsplan. Wel zijn er vragen binnengekomen over waarom Junco een aantal jaren geleden het bestemmingsplan heeft gewijzigd naar wonen binnen het bestaande schoolgebouw en hoe het komt dat er nu sprake is van nieuwbouw.

Stand van zaken:

- Geschiedenis en totstandkoming van het project
- Waar staan we in het proces?
- Is het ontwerp definitief?

Reactie:

Junco heeft de Emmaschool en de Wilhelminaschool gelijktijdig overgenomen van de gemeente Heerde. Uitgangspunt in 2017 was om eerst de Emmaschool tot ontwikkeling te brengen. Junco heeft op verzoek van de gemeente Heerde de Wilhelminaschool tijdelijk verhuurd aan Lucrato.

In 2019 zijn acht koopwoningen opgeleverd aan de Emmalaan. Na oplevering is pas aan de slag gegaan met de eerste concepten voor herontwikkeling van de Wilhelminaschool. Bouwen binnen de bestaande school was voor Junco niet haalbaar. Dit kwam enerzijds de verandering van tijd, de behoefte en door economische redenen (bouwkosten). Daarnaast is bij nader onderzoek naar de staat van het huidige gebouw gekozen voor nieuwbouw, de structuur is enkel geschikt voor zeer kleine appartementen met ondersteunende ruimtes (bijv. woonzorg appartementen). De gemeente Heerde heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het project als het een sociaal woonkarakter krijgt. Lees sociale huurappartementen.

Junco heeft de aanvraag (initiatief) ingediend tot wijziging van het bestemmingsplan t.b.v. sociale huurwoningen. De gemeente heeft haar positieve grondhouding gegeven en de voorbereidingen tot het wijzigen van het bestemmingsplan zijn inmiddels afgerond. Op dit moment staan we voor publicatie / ter inzagelegging van het bestemmingsplan

Na vaststelling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad zal het proces tot het aanvragen van een bouwvergunning en daarmee het definitief vaststellen van het ontwerp plaatsvinden. Hierover zal de buurt worden geïnformeerd.

Bouwproces:

- Wanneer start de sloop?
- Wanneer start de bouw?
- Hoe ziet het verkeer en de inrichting van de bouwplaats eruit?

Reactie:

Junco start pas met de sloop nadat het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad. Op dit moment is het niet goed te zeggen wanneer dat zal zijn. In ieder geval zullen wij de buurt ruim van te voren informeren dat er gesloopt zal gaan worden.

De bouw zal pas aanvangen nadat de bouwvergunning is goedgekeurd. Dat zal pas kunnen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Ook hier zal Junco tijdig de omgeving informeren over de aanvraag van de bouwvergunning en het starten van de bouwwerkzaamheden.

Zodra er een aannemer geselecteerd is zullen er afspraken worden gemaakt met de gemeente over de bouwplaatsinrichting en de aan- en afvoer van de bouwstroom.

Groen, openbare ruimte en inrichting

Over het algemeen werd er op de participatieavonden positief gereageerd op de groene uitstraling van het project. Het feit dat de huidige parkeerplaats plaatsmaakt voor een groene tuin werd door de omwonenden als positief ervaren. Echter werd door de bewoners van de woningen aan de Emmalaan ook hun zorg uitgesproken over het parkeren van de auto's aan de achterzijde van het plan. Hierbij ging het vooral om geluidsoverlast en hoe de erfafscheiding zal worden geregeld.

Verkeer, parkeren en mobiliteit

Tijdens de bijeenkomsten zijn een aantal vragen gesteld over parkeren, verkeer-ontsluiting en bereikbaarheid.

- Zal er iets veranderen aan de verkeersontsluiting n.a.v. dit plan.
- Moeten er nog parkeerplaatsen worden gerealiseerd vanuit fase 1 (Emmalaan)?
- Zijn er voldoende parkeerplaatsen opgenomen in het plan?

Reactie:

Junco heeft de gemeente gevraagd de vragen t.a.v. verkeer en het parkeren uit te zoeken. Er rust geen verplichting vanuit fase 1. Fase 1 heeft voldaan aan de (toentertijd) geldende parkeernorm. T.a.v. de verkeerssituatie en doorstroming heeft de gemeente laten weten dat er geen wijziging zal komen naar aanleiding van dit plan.

Communicatie met betrokkenen

- Hoe worden we over het vervolgproces geïnformeerd?
- Waar kan ik mij inschrijven voor een huurwoning?

Reactie:

Junco zal de buurt informeren over de formele stappen die worden genomen in het vervolgproces. Ook bij de aanvraag van omgevingsvergunning zal Junco de buurt informeren en een inloopbijeenkomst organiseren samen met de aannemer.

Gebouwontwerp, energie en duurzaamheid

Junco heeft in het verleden het bestemmingsplan voor de Wilhelminaschool gewijzigd.

- Waarom komen er zoveel appartementen?
- Waarom moet het gebouw zo hoog zijn? Waarom heeft het gebouw geen kapconstructie?
- Hoe zit het met het hoogtepeil van het schoolgebouw t.o.v. de nieuwbouwwoningen aan de Emmalaan?

Reactie

Voor de ontwikkeling, exploitatie en beheer zijn een minimaal aantal woningen nodig om de exploitatie haalbaar te krijgen.

Wij zijn van mening dat het aantal woningen in combinatie met de parkeerdruk goed past bij de grootte van de kavel en de ligging in het gebied. Het nieuwbouwplan voldoet aan de huidige parkeernormen zoals deze door de gemeenteraad vastgesteld zijn en alle parkeerplaatsen kunnen op eigen grond worden gerealiseerd. De verwachting is dat de verkeersdruk zeker in vergelijking tot de vroegere bestemming (schoolgebouw) niet hoger wordt.

De hoogte van het gebouw is goed vergelijkbaar met die van gezinswoningen of gebouwen in de omgeving. Doordat het gebouw geen kapconstructie heeft wordt de hoogte echter wel anders beleefd. Junco heeft hiervoor advies ingewonnen bij het Gelders Genootschap. Er is gekozen om geen kapconstructie toe passen

Op verzoek van de omwonenden heeft Junco een meting laten uitvoeren t.a.v. het hoogtepeil. Uit de meting is gebleken dat er een beperkt hoogteverschil is tussen de woningen gerealiseerd aan de Emmastraat en het peil van de bestaande Wilhelminaschool. Het geringe verschil van 20 centimeter maakt het echter goed mogelijk om de tijdens de uitvoering het peil gelijk met elkaar te trekken.

Uitstraling architectuur

Over het algemeen is er (zeer) positief gereageerd op het ontwerp en de daarbij horende uitstraling. Wijbenga Architecten heeft een modern en licht ontwerp gepresenteerd dat goed aansluit bij de omgeving.

Privacy / Uitzicht

Een aantal omwonenden heeft klacht gedaan over inkijk of verlies van privacy en uitzicht. Voor wat betreft de Wilhelminalaan 61 heeft Junco het ontwerp op verzoek gewijzigd (balkon geplaatst aan de lange zijde i.p.v. korte zijde) waardoor er sprake is van minder inkijk in de tuin dan in voorgaande plannen. De bewoners waren tevreden met deze aanpassing

Voor wat betreft de overige omwonenden schatten wij in dat de afstand tot de nieuwbouw aanzienlijk is en dat er in de bijna alle gevallen nog een straatbreedte tussen zit. De afstand tot de nieuwbouw, (minimaal 25 meter) verandert niet t.o.v. de huidige afstand tot het schoolgebouw.

Kritische deelnemers

De uitwerking van de plannen door Junco vond plaats binnen de kaders die de gemeente aan haar heeft meegegeven. Daarin heeft de gemeente aangegeven waarde te hechten aan het toevoegen van woningbouw voor de sociale doelgroep. Ook moest de uitstraling en architectuur van het project een toegevoegde waarde bieden voor de omgeving.

Aan de bijeenkomst voor de omgeving namen voornamelijk omwonenden uit direct aangrenzende straten deel die zich nadrukkelijk niet in deze uitgangspunten kunnen vinden en dat ook vermeld willen zien. Het aantal woningen leidt in hun ogen tot nadelen voor de omgeving in privacy en uitzicht. De participatie zoals die is gevoerd vinden zij ook onvoldoende.

Wij hebben gemerkt dat een aantal aanwezigen niet afkomstig waren uit de buurt en enkel uit waren op het geven van kritiek om het plan. Enkel van de omwonenden deelden hun beweegredenen met wethouder, raad en (sociale) media.



Bijeenkomst 21 juni en 8 juli Gelders Genootschap 2021



Junco heeft vroeg in het proces gesproken met de Gemeente Heerde over het inpassen van nieuwbouw voor sociale huurwoningen op de locatie van de Wilhelminaschool. In eerste instantie is ervoor gekozen om zoveel als mogelijk binnen de huidige rooilijnen van de school de nieuwbouw te realiseren. Daarnaast is er gesproken over de hoogte van de nieuwbouw en de dakvorm (wel of geen kap). Wijbenga Tromp architecten heeft in opdracht van Junco meerdere stedenbouwkundige modellen verkent. In de gemeente Heerde geldt geen Welstandsplicht. Uiteindelijk is er door Junco gevraagd aan de gemeente om toch advies in te winnen bij het Gelders Genootschap als het gaat om stedenbouw en architectuur. Dit om de schijn van vooringenomenheid te voorkomen.

Naar aanleiding van dit overleg is het ontwerp op een aantal punten gewijzigd.

Samenvatting overleg Gelders Genootschap

Stedenbouwkundig

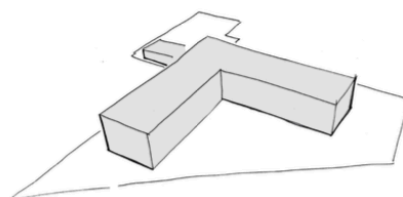
- Massa in 3 lagen voor het gehele plan geen bezwaar, geen voorkeur voor de variant met "terugliggende koppen".
- Logische vorm gebouw in L, logistiek, ontsluiting en parkeren aan achterzijde in het groen.
- Meerwaarde voor de omgeving is het groen en de tuin aan voorzijde, grote verbetering t.o.v. de huidige situatie parkeerterrein.
- Schuiven of verplaatsen bouwvolume met als doel meer afstand creëren tot de naastgelegen woning (directeurs woning westkant). Door de vleugel met een stramien te verlengen en de andere vleugel met een stramien in te korten kan de naast gelegen woning meer vrij komen te staan.
- Behoeft aan een grotere stedenbouwkundige onderlegger met daarop de omgeving. Daarbij ook kijken naar profiel doorsneden en aanzichten over het nieuw te bouwen appartementencomplex en naast gelegen bebouwing.

Architectonisch

- In algemene zin qua architectuur op de goede weg, moderne, veel glas, verbijzondering in metselwerk, horizontale banden etc. Komt verder bij de uitwerking en aanvraag omgevingsvergunning.
- Kopgevels verzachten door zoeken naar verticaliteit in architectuur bijv. bij de balkons. Deze studie vooral richten op de schaalgrootte van de omgeving terug te laten komen in de koppen. (enigszins tegenstrijdig met de gekozen rond lopende banden, nader onderzoeken)
- Onderzoeken wat mogelijk is qua natuur inclusiviteit van het plan, bijv. gevels, nestkasten etc. E.e.a. in overleg met woningbouwvereniging (beheer).

Naar aanleiding van dit overleg is het ontwerp op een aantal punten gewijzigd. In het vervolgoverleg zijn de aanpassingen besproken met [REDACTED]. Hij heeft aangegeven dat de aanpassingen wat hem betreft voor dit moment prima zijn.

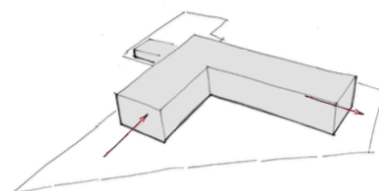
STAP 1. MASSA'S



De bouwmassa ontstaat aan de hand van de uitgangspunten en het telmodel.

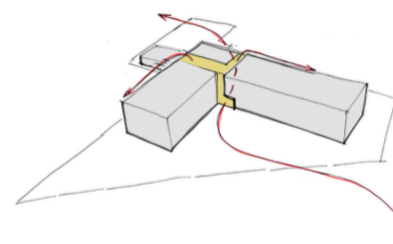
- Positionering conform bouwvlak
- Korrelgrootte overeenkomstig met bestaande school
- Groot volume vrijstaand op de kavel

STAP 2. VERLENGEN & VERKORTEN



Om de naast gelegen directeurswoning goed zichtbaar te houden is ervoor gekozen de ene vleugel in te korten en de andere vleugel te verlengen.

STAP 3. ROUTING



Ontsluiting van het gebouw in de hoek. Toegankelijk van zowel de voorzijde als vanaf de achterzijde. Zo zijn de groenstrook t.p.v. de oude spoorlijn en ook het plantsoen aan de voorzijde goed bereikbaar. Galerijen aan de achterzijde.

Bijeenkomst c.q. omwonendenavond 27 oktober 2021



Vragen en / of opmerkingen buurtbijeenkomst Heerde:

1. Geschiedenis project

Vraag 1: Waarom kan de huidige school niet herontwikkeld worden zoals bijvoorbeeld de oude school "de Hank"?

Junco heeft de afgelopen jaren verschillende studies gedaan en plannen ontwikkeld om appartementen te ontwikkelen binnen het bestaande schoolgebouw. De bouwstructuur, maatvoering en constructie van de huidige school (1 laag met lage kap) leent zich vooral voor zeer kleine appartementen. De huidige koop- als huurmarkt beschouwend is gebleken dat deze type woningen niet goed aansluiten bij de markt in Heerde en dat er vooral vraag is naar andere categorieën woningen geschikt voor specifieke doelgroepen, met name die van senioren.

Om het huidige gebouw bouwkundig en bouwfysisch te laten voldoen aan de wettelijke eisen is een aanzienlijke aanpassing noodzakelijk. Voor realisatie van kwalitatief goede, duurzame en energiezuinige appartementen inspelend op de lokale vraag van woningzoekenden in Heerde het gebouw dermate veel moet worden aangepast dat er feitelijk sprake is van nieuwbouw waarbij het huidige karakter van het gebouw grotendeels verloren gaat.

Vraag 2: Kan de huidige school zomaar gesloopt worden?

De voormalige Wilhelminaschool is geen (rijks)monument of gemeentelijk monument en is ook niet door gemeente opgenomen als beschermd stads- of dorpsgezicht. Het gebouw heeft geen beschermde status en onderdelen van het gebouw zijn in het verleden vervangen en niet op karakteristieke wijze herplaatst zoals bijvoorbeeld het herplaatst van kunststof kozijnen etc.

De gemeente Heerde heeft aangegeven dat zij bij wijziging van het huidige bestemmingsplan het belangrijk vindt voor welke doelgroep er ontwikkelt en gebouwd wordt. In het huidige plan heeft Junco hier rekening mee gehouden.

Vraag 3: Zijn er voldoende parkeerplaatsen opgenomen in het plan. Rust er nog een verplichting op het realiseren van parkeerplaatsen uit het vorige plan (fase 1)?

Het nieuwbouwplan voldoet aan de huidige parkeernormen zoals deze door de gemeenteraad vastgesteld zijn. Junco heeft de nieuwbouwwoningen aan de Emmalaan ontwikkeld en daarbij zijn voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is zowel voor als na die tijd door de gemeente getoetst. Er rust geen verplichting meer op het huidige nieuwbouwplan.

Vraag 4: Zit er een hoogte verschil tussen de nieuwbouwwoningen (fase 1) en de locatie van de Wilhelminaschool? Is hier rekening mee gehouden?

Op verzoek van de omwonenden heeft Junco een meting laten uitvoeren t.a.v. het hoogtepeil. Uit de meting is gebleken dat er een beperkt hoogteverschil is tussen de woningen gerealiseerd aan de Emmastraat en het peil van de bestaande Wilhelminaschool. Het geringe verschil van 20 centimeter maakt het echter goed mogelijk om de tijdens de uitvoering het peil gelijk met elkaar te trekken.

Vraag 5: Zal er iets veranderen aan de huidige verkeersontsluiting als er woningen bij komen op de locatie van de voormalige Wilhelminaschool?

Op basis van voorliggend plan zal de verkeersontsluiting niet gewijzigd worden. In het huidige plan liggen de parkeerplaatsen achter de school en zal het woonverkeer ontsluiten op de Emmalaan.

Vraag 6: Wat gebeurt er met het groene park (voormalige spoorzone) en het parkje aan de Wilhelminalaan?

Op basis van voorliggend plan wordt het groene park niet gewijzigd.

Vraag 7: is het mogelijk om rekening te houden met het balkon aan de hoekzijde om inkijk te voorkomen in de tuin van Wilhelminalaan 61?

Junco heeft het plan aangepast naar aanleiding van dit verzoek. Het balkon is aan de voorzijde van gebouw opgenomen zodat er nu nog sprake van minimale inkijk is.

Vraag 8: Heeft de nieuwbouw invloed op de inval van zonlicht in mijn tuin?

De nieuwbouw zal met twee verdiepingen niet hoger worden dan een gemiddelde gezinswoning met twee verdiepingen. Junco zal voor dit plan een bezonningstudie laten uitvoeren zodat de invloed op de omgeving duidelijk is. De uitkomsten van deze studie zullen worden bijgevoegd aan de stukken die ter inzage gaan bij de procedure tot bestemmingsplanwijziging.

Bijeenkomst c.q. omwonendenavond 7 september 2022



Vragen en / of opmerkingen buurtbijeenkomst Heerde:

1. Geschiedenis project

Waarom is het plan, zoals 5 jaar geleden vastgesteld in de gemeenteraad, niet gelijk na aankoop door Junco zo uitgevoerd?

De Emmaschool is direct in ontwikkeling gegaan nadat de 8 woningen opgeleverd waren medio 2019 aan de kopers. De Wilhelminaschool was verhuurd aan Lucrato en de verhuur heeft op verzoek van de gemeente nog een tijd doorgelopen. Het opknippen van het project in 2 fasen evenals de verhuur heeft het voor Junco mede mogelijk gemaakt de ontwikkeling qua tijd, geld en capaciteit beheersbaar te houden. Medio 2019 heeft Junco de eerste uitwerking van de plannen voor de Wilhelminaschool gepresenteerd.

Waarom is het aanvankelijke plan van 11 seniorenwoningen in de bestaande Wilhelminaschool op dit moment niet meer mogelijk voor Junco?

Junco heeft de afgelopen jaren diverse studies gedaan om woningen te realiseren in de bestaande school. Het gebouw leent zich met name voor zeer kleine, zelfstandige appartementen. De afgelopen jaren heeft er een verandering van de markt plaatsgevonden in combinatie met aanzienlijk toegenomen bouwkosten. Deze veranderingen hebben ertoe geleid dat het aanvankelijke plan financieel niet haalbaar bleek.

2. Ontwerp / Architectuur

Kunnen de ramen ook minder hoog worden uitgevoerd i.p.v. van vloer tot plafond?

De ramen van het gebouw maken onderdeel uit van het ontwerp en zijn nodig voor de daglicht-toetreding in de woningen. Daarom heeft de architect

gekozen voor een modern ontwerp met een aantal glasopeningen van vloer tot plafond.

Kan de "poer" die ondersteuning biedt aan het balkon worden doorgetrokken tot de 2e verdieping?

Het ontwerp van de balkons is een keuze van de architect.

3. Parkeren, verkeer en groenvoorziening

Is het mogelijk om parkeerplaatsen te realiseren aan de Wilhelminalaan i.p.v. de parkeerplaatsen nu opgenomen aan de achterzijde van het plan, ontsloten via de Emmalaan?

Dat is niet wenselijk omdat het ten koste gaat van het groen wat in het huidige plan is opgenomen. De tuin aan de voorzijde draagt bij aan de kwalitatieve uitstraling van project wat een meerwaarde is voor de buurt.

Is het mogelijk om een parkeergarage te realiseren onder het gebouw?

Het is financieel niet haalbaar om een parkeergarage onder het gebouw te realiseren. Daarnaast is er voldoende ruimte op het maaiveld om de noodzakelijke parkeerplaatsen op een goede manier te realiseren.

Is er al een groenplan voor het project opgesteld?

Junco zal een groenplan ontwikkelen dat passend is bij het gebouw en de omgeving. In overleg met Triada zal een afspraak worden gemaakt over het onderhoud van groen in de toekomst.

Tevens zullen wij in een persoonlijk overleg met de direct omwonenden en belanghebbenden proberen om de privacy te maximaliseren door het aanplanten van groen op specifieke plekken.

4. Doelgroep appartementen

Welke sociale doelgroep zal gebruik gaan maken van de sociale huurappartementen?

Triada heeft aangegeven dat zij met voorrang senioren zal toelaten tot de sociale huurappartementen. Dit doet Triada ook om de doorstroming in andere categorieën woningen op gang te krijgen. Er zullen dus voornamelijk senioren deze huurappartementen gaan bewonen.

5. Communicatie / Informatie

Wij vinden dat er veel gebrek is aan communicatie en wij willen persoonlijk op de hoogte gehouden worden om samen tot een mooie oplossing te komen.

Wij proberen ons uiterste best te doen zo goed mogelijk te communiceren met u t.a.v. ons plan. We proberen de meeste vragen ook zo goed te beantwoorden op de speciaal daarvoor ingerichte informatieavonden of in de beantwoording via de email of per brief.

We nemen uw suggesties, vragen en of zorgen altijd mee en proberen deze zo veel mogelijk te verwerken in onze plannen. Echter lukt het ons niet altijd om tot een voor ieder gepaste oplossing te komen binnen de kaders van een haalbaar bouwplan.

Is het mogelijk om een impressie te krijgen van de achterzijde van het gebouw?

Wij zullen een impressie van de achterzijde opnemen in de bijlage.

Bijlage 1 . Eerste impressie achterzijde



Let op: Dit is een concept beeld / impressie van de achterzijde van het gebouw, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Het kan zijn dat er wijzigingen plaatsvinden aan het ontwerp. Het definitieve ontwerp zal ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning worden gepubliceerd.