

## Inspraaknota informatieavond stedenbouwkundig plan 'Vleumingen-West fase 2'

De gemeente heeft op 5 oktober 2023 samen met Hendriks Bouwontwikkeling een informatieavond georganiseerd over het stedenbouwkundig plan van woningbouwproject Vleumingen-West fase 2 in Gendt. Vanaf dat moment heeft de gemeente aan iedereen de mogelijkheid gegeven om te reageren op het plan dat tijdens deze bijeenkomst en op de website is gepresenteerd. In deze bijlage wordt een overzicht gegeven van alle binnengekomen reacties en het standpunt van de gemeente. We hebben in totaal 15 reacties ontvangen. Alle binnengekomen reacties hebben we gebundeld en beantwoorden we in deze inspraaknota.

	<b>Binnengekomen reactie</b>	<b>Reactie gemeente</b>
1.	Vleumingen 1 heeft mooie uitstraling. Hoop dat fase 2 kwalitatief gelijkwaardig wordt.	Bedankt voor het compliment. Wij streven ernaar dat de 2 <sup>e</sup> fase van Vleumingen-West net zo'n mooie uitstraling krijgt.
2.	Graag meer informatie (brochure of tekeningen).	De inloopavond op 5 oktober ging om de presentatie van het stedenbouwkundig plan. Verkoopinformatie en tekeningen van de woningen komen op een later moment aan bod. U kunt op de hoogte blijven door in te schrijven voor de nieuwsbrief op de projectwebsite van de ontwikkelaar: <a href="https://hendriksbouwenontwikkeling.nl">Project Vleumingen-West   Hendriks bedenkt, bouwt, beheert (hendriksbouwenontwikkeling.nl)</a>
3.	Inpassen hondenuitlaatplaats.	Er komt een mogelijkheid om in fase 2 de hond uit te laten. Vooral langs de wandelpaden in het groen. Daar zullen er bakken worden geplaatst om de hondenpoep op te ruimen. Er is geen ruimte in het plan voor een hondenlosloopterrein of een hondenuitlaatstrook waar de poep niet hoeft te worden opgeruimd. Dit vanwege de nabijheid van de woningen, waardoor er risico is voor stankoverlast en andere hinder.
4.	a. Wil graag van alle plannen op de hoogte worden gehouden. b. Inzicht in plan/woningen/ groenvoorziening/in-uitritten e.d.  c. De bushalte in de Nijmeegsestraat staat verkeerd op tekening. Hij bevindt zich nu tussen woningen Nijmeegsestraat 67 en 69 aan de overkant. Voetpad loopt dan dus dood.	a. Zie antwoord onder 2.  b. Zie antwoord onder 2.  c. Er bevinden zich naast het plangebied twee bushaltes aan beide kanten van de Nijmeegsestraat. Eén bij de ingang naar het sportpark Walburgen en één aan de andere kant van de weg. Deze stond inderdaad niet juist op de tekening. In de verdere uitwerking van de plannen houden we rekening met de locatie van de bushalte en zorgen we dat deze goed bereikbaar is.
5.	a. Mooie opzet plan met speelse indeling en veel groen.	a. Zie antwoord onder 1.

	b. Willen graag op de hoogte blijven over patio(senioren)woningen.	b. Zie antwoord onder 2.
6.	a. Mooi plan, veel groen.  b. Hopelijk blijven de woningen rond € 250.000,- om betaalbaar te houden voor starters.	a. Zie antwoord onder 1.  b. We hebben met de ontwikkelaar harde afspraken gemaakt over het aantal goedkope koopwoningen in dit plan. Er komen in dit plan 24 goedkope koopwoningen. Deze woningen hebben op dit moment een maximale verkoopprijs van € 250.000,-.
7.	Te weinig patio/ levensloopbestendige woningen in verhouding tot de vraag.	Er komen 10 levensloopbestendige patiowoningen in het plan, vergelijkbaar met die in fase 1. Daarnaast komen er 12 levensloopbestendige woningen met een kap. In totaal komen er dus 22 levensloopbestendige woningen. Ook komen er nog vier benedenwoningen in de vrije sector die ook levensloopbestendig zijn. Met dit aantal van 26 woningen verwachten wij te voldoen aan de vraag, gelet op het totale aantal van 127 woningen.
8.	Patiowoningen meer zongericht bouwen.	In het plan zijn 2 'stroken' met patiowoningen opgenomen. Van de 10 woningen heeft de ene helft een tuin op het zuiden en de andere helft een tuin op het noorden. Met de lagere patiowoningen zal in de zomermaanden de achtertuin aan de noordzijde ook zonlicht hebben. Met de steeds warmer wordende zomers zullen er daarnaast ook bewoners zijn die een tuin op het noorden waarderen. Voor de plaatsing van zonnepanelen hebben alle patiowoningen een goede oriëntatie.
9.	a. Bebouwing aan de Kruisstraat meer open houden vanwege overgang naar buitengebied en hittestress.  b. Goedkope woningen gelijk in verkoop met andere koopwoningen: belangrijk voor starters.  c. Graag dezelfde architectuur als in fase 1.	a. De overgang met het buitengebied wordt gemaakt met de brede groenzone tussen de Kruisstraat en de tuinen van de nieuwe woningen. In deze zone wordt de bestaande greppel verbreed naar een watergang en wordt een brede strook met bomen en struiken (houtsingel) aangelegd. Hiermee wordt een robuuste landschappelijke inpassing van het nieuwe woongebied gecreëerd. Ook door de woningen met de achtertuinen richting de Kruisstraat te oriënteren draagt dit bij aan een geleidelijke overgang naar het landelijk gebied. De houtsingel aan de westzijde geeft schaduw in de achtertuin van de woningen langs de Kruisstraat.  b. De woningen van fase 2 gaan niet allemaal tegelijk in de verkoop. Het is op dit moment ook nog niet bekend welke woningen op welk moment in verkoop gaan. De ontwikkelaar streeft naar een evenwichtige verdeling van de soorten woningen per verkoopfase.  c. De architectuur van fase 1 is het uitgangspunt voor de architectonische uitwerking van de woningen in fase 2. Het zal echter geen exacte kopie zijn.

	<p>d. Woningen labelen voor starters en inwoners Gendt.</p>	<p>d. De gemeente kan koopwoningen niet labelen voor starters en eigen inwoners. Wel heeft de gemeenteraad een doelgroepenverordening vastgesteld. Op deze manier worden in het bestemmingsplan percentages betaalbare woningen opgenomen. Deze woningen komen dan terecht bij mensen met een lager inkomen (vaak starters). Bij huurwoningen kan de woonstichting woningen labelen voor starters en - in sommige gevallen - ook voor eigen inwoners.</p>
10.	<p>a. Verkeersveiligheid: wegbreedte te smal (geparkeerde auto's/ bestelauto's/fietsers). 30 km wordt niet gehandhaafd.</p> <p>b. Voorstel voor éénrichtingsverkeer.</p> <p>c. Zijn er genoeg parkeerplaatsen?</p> <p>d. Waar komt speelgelegenheid?</p> <p>e. Komen er oplaadpunten voor elektrische auto's?</p> <p>f. Hondenuitlaatplek met afvalbakken.</p> <p>g. Als er bovengrondse afvoer van hemelwater plaatsvindt dan kan kunnen er ook geen auto's worden gewassen/containers worden schoongemaakt e.d.</p> <p>h. Knik in doorgetrokken Imbrexstraat om hardrijden te voorkomen.</p>	<p>a. Er wordt een standaard wegbreedte aangehouden voor een woonwijk. Als de weg breder gemaakt zou worden, nodigt dit uit tot sneller rijden, ten koste van de verkeersveiligheid.</p> <p>b. Eénrichtingsverkeer nodigt over het algemeen uit tot sneller rijden en komt daarmee de verkeersveiligheid niet ten goede. Ook zou dit betekenen dat mensen die aan het 'begin' van de wijk wonen een heel eind om moeten rijden voordat men de wijk weer uit is. Dit roept extra verkeersbewegingen (en ergernis) op.</p> <p>c. In het plan dienen genoeg parkeerplaatsen aanwezig te zijn voor zowel bewoners als bezoekers. Hierbij wordt gekeken naar de woningtypen en de daarbij behorende parkeerbehoefte. Hiervoor is een aparte notitie opgesteld.</p> <p>d. Er komt speelgelegenheid in de wijk. De locatie daarvoor moet nog worden vastgesteld.</p> <p>e. Er komen oplaadpunten voor elektrische auto's. De locatie daarvoor moet nog worden vastgesteld.</p> <p>f. Zie antwoord onder 3.</p> <p>g. Dat is inderdaad juist. Dit om te voorkomen dat het oppervlaktewater en vervolgens het grondwater wordt vervuild. Dat is overigens overal het geval in de gemeente waar een gescheiden systeem ligt. De ontwikkelaar zal daarvoor een bepaling in de koopovereenkomst opnemen.</p> <p>h. Er zullen in de Imbrexstraat maatregelen worden getroffen om de snelheid te remmen. De definitieve uitwerking ervan volgt nog.</p>

	i. Communicatie naar bewoners ontbreekt.	i. Alle indieners van een reactie krijgen bericht. Er komt in elk geval nog een informatieavond bij de start van de bestemmingsplanprocedure. Verder kunt u op de hoogte blijven van de plannen via de projectwebsite: <a href="https://hendriksbouwenontwikkeling.nl">Project Vleumingen-West   Hendriks bedenkt, bouwt, beheert (hendriksbouwenontwikkeling.nl)</a> . U kunt zich daar ook inschrijven voor de nieuwsbrief, dan wordt u op de hoogte gehouden over ontwikkelingen binnen het project.
11.	a. Interesse in vrijstaande woning.  b. Waarom geen vrijstaande woningen met alle functies op begane grond? Bijvoorbeeld bungalows op vrijstaande kavels?	a. Zie antwoord onder 2.  b. In het plan komen twee verschillende woningtypes met alle functies op de begane grond. Het eerste type: patiowoningen met één laag en een plat dak met de mogelijkheid tot uitbreiding door middel van een dakopbouw. Het tweede type: brede rijwoningen met één laag en een zadeldak. Beide woonvormen hebben het volledige woonprogramma op de begane grond met mogelijkheid tot uitbreiding met een extra slaapkamer op de verdieping. De producten levensloopbestendige woningen en bungalows op een vrije kavel zijn met een relatief hoge vrij op naam prijs niet voor iedereen bereikbaar. De ontwikkelaar wil de levensloopbestendige woningen voor een groter publiek aantrekkelijk maken en kiest daarom voor deze woningtypes.
12.	Het appartementengebouw niet 3 hoog maken.	Het appartementengebouw wordt driehoog. Maar de hoogte daarvan is te vergelijken met een standaard gezinswoning met twee verdiepingen en een kap. Het appartementengebouw zal daarom niet hoger worden dan de woningen in de omgeving.
13.	Meer patiowoningen rond 120-130 m2.	In totaal komen er 22 levensloopbestendige woningen. 10 patiowoningen met één laag en een plat dak en 12 brede rijwoningen met één laag en een zadeldak. Deze inloopavond ging om de presentatie van het stedenbouwkundig plan. Verkoopinformatie, zoals de grootte van de woningen, komt zoals vermeld in een later stadium aan bod.
14.	a. Minder vrije sectorwoningen.  b. Meer patio/levensloopbestendige woningen van 110-130 m2.	a. Het plan voldoet aan de Woondeal 2.0 gesloten tussen Rijk en de Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen. In deze woondeal is extra aandacht voor sociale huur en betaalbare woningen. In totaal wordt er 30% sociale huurwoningen gerealiseerd, 18,5% goedkope koop (max. € 250.000,-) en 18,5% betaalbare koop (max. € 355.000,-). Het aandeel vrije sector woningen bedraagt 33%.  b. Zie antwoord onder 13.

15.	Waar is de honden uitlaatplaats? Deze missen we al in Vleumingen Fase 1.	Zie antwoord onder 3.
-----	--	-----------------------