

## **Klankbordgroep Borculo – Snel te bouwen huurwoningen**

Samenvatting bijeenkomst maandag 9 december 2024

Op 9 december vond er een vervolgbijeenkomst van de klankbordgroep Borculo plaats. Hierbij waren aanwezig namens gemeente Berkelland Marcel Diepenmaat en Jacquo Harbers, namens ProWonen Berry Kessels, Hendrik Mulder en Ans van Hinte

Architect: Menno Top (LA Architecten)

Namens de klankbordgroep waren er 12 personen aanwezig.

### **Opening**

Na een welkom en een korte voorstelronde wordt een toelichting gegeven op het doel van de avond.

### **Terugblik en stand van zaken**

Hendrik licht toe hoe het ontwerp dat er nu ligt tot stand is gekomen en waarom er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van de vorige bijeenkomst van 14 mei. De aanwezige hindercirkels hebben nog invloed gehad op het ontwerp van de vorige keer. Na de bijeenkomst met de bewoners van 4 juni, hebben we een aantal onderzoeken laten uitvoeren. Dat gaat om geluidsonderzoek, flora- en faunaonderzoek, bodemonderzoek en archeologie. Met name het geluidsonderzoek heeft er voor gezorgd dat het bebouwingsvlak verkleind werd en het ontwerp aangepast moest worden, om ervoor te zorgen dat de vergunde omliggende activiteiten ook na realisatie van de woningen mogelijk blijven. Binnen de hindercirkel mogen alleen bergingen, parkeerplaatsen en groen aangebracht worden. Wat nu vast ligt zijn de positie van de gebouwen (woningen en bergingen) en wegen en parkeerplaatsen.

Vraag: waarom dan deze locatie gekozen als dit bekend was? Beter was geweest om dit eerst uit te zoeken.

De gemeente licht toe: er is vooraf gekeken naar beschikbare locaties, waarbij is onderkend dat aanvullende onderzoeken zouden kunnen leiden tot aanpassingen.

Vraag: waarom gekozen voor een locatie waar het bestemmingsplan nog gewijzigd moet worden, terwijl andere locaties in Borculo al een woonbestemming hebben.

Berry Kessels geeft aan dat er een grote behoefte aan woningen is en er daarom naast de al geplande bouwlocaties extra locaties zijn gezocht.

Een afgevaardigde van de schietvereniging geeft aan dat ze op verzoek van de gemeente informatie hebben aangeleverd. Hier hebben ze geen terugkoppeling op gehad.

Gemeente legt uit wat ze hier mee hebben gedaan. De vereniging zou graag zien dat in de huurcontracten voor de flexwoningen of op andere wijze wordt vastgelegd dat de bewoners die er komen te wonen geen klachten kunnen indienen over de activiteiten van de schietvereniging. Gemeente zoekt dat uit. (Toevoeging achteraf: nader onderzoek leert dat dit niet mogelijk is. Gemeente heeft schietvereniging daarover geïnformeerd).

In februari organiseren we nog een volgende bijeenkomst om de landschappelijke inrichting van het gebied te bespreken.

### **Toelichting op het ontwerp**

De architect laat zien hoe hij de inbreng van de mensen en de beperkingen vanuit de hindercirkels bij elkaar heeft gebracht. Het plan bestaat uit 10 woningen met een verdieping en 10 woningen met 1 laag.

Wat gebleven is in het plan is het hofje met toegang vanaf de Haarloseweg en de laagbouw aan de zijde van de bestaande woningen.

- De woningen krijgen geen eigen tuin, maar een klein terras gericht naar het binnenterrein
- De woningen met 1 laag hebben geen achteringang.
- De woningen worden uitgevoerd in natuurlijke kleuren.

- Het groenplan moet nog verder uitgewerkt worden.
- Parkeren in brede zone (doorrijden naar de achterzijde van het plan).
- Volgens normering moeten voor de 20 woningen 30 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Daarnaast moeten 6 parkeerplaatsen die door de inrit vervallen gecompenseerd worden. Er is nu ruimte gereserveerd voor 44 parkeerplaatsen. Dit zijn 8 parkeerplaatsen extra in verband met parkeerdruk in de Hoflaan.
- De lage woningen hebben de voordeur en terras aan de voorzijde.
- Zijgevel van de lage woningen is een gevel zonder ramen.
- Geplande wadi wordt een droge groene wadi. Met de landschapsarchitect wordt dit nog verder uitgewerkt
- De afstand tot de bestaande woningen wordt zo groot mogelijk gehouden. Vanaf de achtergevel van de flexwoningen tot bestaande woning is de afstand 30 á 40 meter.
- Op het binnenterrein van het plan is het idee om pergola's aan te brengen om terrassen te markeren.
- Gevellijn verspringt op diverse plekken, om uitstraling wat speelser te maken
- De woningen worden in de fabriek gebouwd. Afwerking bestaat uit planken in twee grijs tinten en een accentkleur in roestbruin.
- Invulling van beplanting volgt nog. Dit gebeurt in een volgend overleg met een landschapsarchitect.

#### **Vragen en opmerkingen klankbordgroep**

- Omwonenden vragen of het parkeren en het parkeerprobleem in de buurt goed in kaart is gebracht en nu ook wordt meegenomen met de planvorming. De gemeente neemt de opmerkingen over het parkeren mee in samenhang met de verkeerssituatie in de buurt.
- Omwonenden stellen voor om 8 parkeerplaatsen gericht op Hoflaan 11 te laten vervallen. Dit zal door de gemeente worden overwogen.
- Vraag: hoe hoog zijn de tweelaagse woningen?  
Antwoord: ongeveer dezelfde hoogte als het muziekgebouw. De nok van de woning ligt rond de 7 meter boven peil.
- Vraag: Is er gedacht aan compensatie voor omliggende verenigingen?  
Bijvoorbeeld voor een sportieve buitenruimte. Is hier misschien als compensatie een andere locatie voor beschikbaar.  
Gemeente komt hier nog op terug.
- Aan omwonenden de vraag of zij nog ideeën hebben voor de landschappelijke inrichting van het terrein. Deze worden dan meegenomen in ontwerp dat in februari voorgelegd wordt.

#### **Vervolg, formele procedure.**

De huidige planning is om eind 1e kwartaal 2025 het ontwerp ter inzage te leggen. Iedereen heeft dan de mogelijkheid om een zienswijze naar voren te brengen. Eventuele ontvangen zienswijzen worden door het college meegewogen in het besluit tot verlening van de vergunning. Vervolgens ligt de vergunning 6 weken ter inzage. Is men het er niet mee eens, dan is er de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de rechtbank en in hoger beroep bij de Raad van State. Zienswijzen die eerder dit jaar zijn ingediend, worden niet alsnog behandeld. Als de zienswijze nog relevant is, dan kan deze opnieuw worden ingediend als het plan straks ter inzage ligt.

#### **Tot slot**

Op de vraag hoe de aanwezigen aankijken tegen het plan, geeft men aan dat het, op de parkeerplaatsen na, grotendeels aansluit bij de voorgestelde situering van de vorige bijeenkomst. Geen verdere opmerkingen. De volgende bijeenkomst is bedoeld om samen te kijken naar de verdere (groen) inrichting van het plan, de privacy en erfafscheiding.

Tot slot bedankt Berry Kessels alle aanwezigen voor de inbreng.