

Verslag overleg met omwonenden

opgesteld d.d. 15 februari 2021

Algemeen

Het is vanaf het begin van dit project in 2018 de insteek geweest van de stichting WoonInitiatief Wijchen (voorheen WoonDroom Wijchen) om de direct omwonenden op de hoogte te houden van de plannen en voldoende mogelijkheden te bieden om vragen of opmerkingen door te geven. Een goede relatie met omwonenden werd en wordt belangrijk gevonden door de initiatiefnemers.

Toen duidelijk werd dat er mogelijkheden leken te zijn om dit wooninitiatief op de locatie Kasteellaan 45/50 te Wijchen te realiseren, zijn de direct omwonenden van de omliggende straten uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst op 11 juni 2018. Omwonenden die niet aanwezig konden zijn, is laten weten dat nadere informatie kon worden verkregen, contactgegevens zijn aangeleverd.

Op 11 juni 2018 is bij restaurant Brownies & Downies in Wijchen een presentatie van de plannen gegeven + uitleg en tekeningen van het bouwplan dat er destijds lag. Bij dat plan lag het pand aan de rechterkant (westzijde) van het perceel en de oprit aan de linkerkant (naast de oprit van het pand Kasteellaan 52. Uitnodigingen waren gedaan aan Kasteellaan nr. 27 (gemeente Wijchen) tot en met nr. 43, Kasteellaan nr. 34/Mr. van Coothlaan 1 tot en met Kasteellaan nr. 52, Molenstraat eerste deel vanaf de Kasteellaan, Meidoornstraat nr. 4 tot en met Meidoornstraat 18, Lindenstraat nr. 3 tot en met 19 – inclusief het appartementencomplex op de hoek van de Dokter P. Franssenstraat.

Destijds zijn veelal positieve reacties ontvangen van de aanwezigen en ook een enkele opmerking. Een van de opmerkingen betrof de vraag van de bewoners van Kasteellaan 46 of het plan zodanig gewijzigd kon worden dat de oprit aan zijn kant van het perceel zou komen zodat het pand verder van zijn huis zou komen te liggen. De directe omwonenden aan de Meidoornstraat, waarvan ook een aantal aanwezig was op die avond, waren het ook eens met die wijziging. Door de initiatiefnemers is ingegaan op dit voorstel en is het bouwplan daarop aangepast.

Naar aanleiding van de eerste informatiebijeenkomst is op 12 juni 2018 een artikel verschenen in het dagblad De Gelderlander waarin het plan is toegelicht.

Na deze eerste communicatie zijn de omwonenden door de initiatiefnemers een paar maal op de hoogte gehouden van de voortgang door middel van nieuwsbrieven en is een tweede avond voor omwonenden en belangstellenden georganiseerd op 3 juni 2019. Doel van deze communicatie was hen te informeren over de voortgang van de plannen en de aanpassingen in het bouwplan.

Direct omwonenden

Naast de algemene communicatie en informatiebijeenkomsten, zijn aanvullend afzonderlijke persoonlijke gesprekken gevoerd over de bouwplannen met de bewoners van Kasteellaan 46 en de eigenaren van het pand op Kasteellaan 52. Al deze gesprekken zijn op een gemoedelijke en constructieve wijze verlopen.

De twee gesprekken met de eigenaren van Kasteellaan 52 hebben plaatsgevonden in 2019. Bij deze gesprekken zijn ook de aannemer en de architect aanwezig geweest en zijn de bouwtekeningen besproken. Naar aanleiding hiervan is nog een laatste aanpassing gedaan op de bouwplannen.

Door de initiatiefnemers zijn zij daarnaast geïnformeerd over de indiening van de vergunningsaanvraag en zij hebben laten weten het project een mooi initiatief te vinden.

Met de bewoners van Kasteellaan 46 hebben gesprekken plaatsgevonden op 28 oktober 2019 en op 10 februari 2020. Bij dit laatste gesprek was namens de stichting WoonInitiatief Wijchen voorzitter de heer Gert Klein Kranenbarg aanwezig en daarnaast architect de heer Pieter Oosterhout. In dit laatste gesprek is een update gegeven van de status van het project en heeft Pieter Oosterhout de laatste versie van de bouwtekeningen laten zien. Dit betrof zowel de situatieschets als de tekeningen van de 3 verdiepingen, tekeningen van de voorkant, zijkanten en achterkant en een tekening van de doorsnede. Pieter Oosterhout heeft uitgelegd waarom er voor dit ontwerp is gekozen en heeft per verdieping uitleg gegeven over de indeling van de verschillende ruimtes. Nogmaals is toegelicht dat de oprit mede naar aanleiding van het verzoek van de bewoners van Kasteellaan 46 is verplaatst naar de westkant van het perceel, zodat het nieuwe huis op meer afstand van de woning Kasteellaan 46 komt te staan.

De bewoners van Kasteellaan 46 gaven aan het nieuwe ontwerp veel mooier te vinden dan het eerdere ontwerp.

Er is ook ingegaan op een pand in de achtertuin voor de dagbesteding van de bewoners. Aangegeven is dat dit pand alleen gebruikt zal worden voor dagbesteding van de bewoners, niet voor derden. De vergunning aanvraag ziet ook niet toe op gebruik daar derden. Verteld is dat conform de eis van de gemeente parkeerplaatsen in de tuin worden gerealiseerd. De verwachting is dat dit niet zal leiden tot veel verkeer op de oprit omdat de bewoners zelf geen auto's hebben en de dagbesteding niet voor derden zal zijn.

Na deze uitleg is gevraagd naar reactie op het plan. Door de bewoners van Kasteellaan 46 werd aangegeven dat daarmee aan hun oorspronkelijke bezwaren op dit punt tegemoet was gekomen. Ze lieten op dat moment weten geen punten van bezwaar te zien. Wel was nog de vraag naar gevolgen voor inval van zonlicht op het perceel. De verwachting is dat dit effect beperkt is, door de ligging aan de oostzijde van het nieuwbouwplan, de afstand, de bouwhoogte en de bestaande tuinmuur.

De bewoners van Kasteellaan gaven aanvullend aan dat ze graag willen dat de jong volwassenen hier kunnen gaan wonen en dat het WoonInitiatief Wijchen werd ondersteunt en verder geen bezwaren te zien. De initiatiefnemers hebben aangegeven deze reactie te waarderen.

De bewoners van Kasteellaan 46 gaven aan mogelijk wel een verzoek voor planschade in te gaan dienen om evt. waardevermindering vergoed te krijgen. Door de initiatiefnemers is gereageerd hiervoor begrip te hebben en dat dit uiteraard conform rechten van de bewoners van Kasteellaan 46 is.

Architect Pieter Oosterhout heeft de getoonde tekeningen achtergelaten zodat deze nader konden worden bekeken en eventueel later nog opnieuw reactie kon worden gegeven. Daarnaast is door initiatiefnemers toegezegd hen te informeren wanneer de plannen bij de gemeente worden ingediend en bij eventuele relevante andere zaken.

Aansluitend zijn de bewoners van Kasteellaan 46 in juli 2020 telefonisch geïnformeerd over de indiening van vergunningsaanvraag door de heer Han Arts van der Zanden, bestuurslid stichting WoonInitiatief Wijchen.