

Q&A - herontwikkeling G. van Damstraat

THEMA	VRAAG	ANTWOORD
GROEN	Hoe wordt ervoor gezorgd dat er veel groen op de locatie wordt gerealiseerd?	Het plan gaat uit van een groene invulling van het gebied met daarin compacte clusters de woningen. Bij de uitwerking van de plannen wordt dat het uitgangspunt.
WATER	Hoe wordt omgegaan met het vervuilde water?	De waterpartij aan de oostkant van het plangebied is in beheer bij het waterschap. De melding van het "vieze" water en de vorming van kroos zullen wij doorgeven aan de gebiedsbeheerder van HDSR.
VERKEER	Hoe wordt omgegaan met ontsluiting van de wijk?	In het stedenbouwkundig ontwerp is te zien dat het programma op het zuidelijk deel van de locatie wordt ontsloten via de G. van Damstraat en het programma op het noordelijk deel van de locatie via de Heulestein.
VERKEER	Blijft er een fietspad door het gebied lopen?	De fietsverbinding van noord naar zuid en vice versa blijft gehandhaafd.
VERKEER	In hoeverre worden er snelheidsbeperkende maatregelen getroffen in de wijk om hard rijden tegen te gaan?	Bewoners van De Stadhouderslaan zijn afgelopen mei geïnformeerd over snelheid remmende maatregelen die wij als gemeente willen treffen in de Stadhouderslaan. De Stadhouderslaan wordt begin 2023 opnieuw hierover geïnformeerd en de aanleg van de drempels staan nu voor Q2 2023 op de planning.
VERKEER	Hoe wordt de nieuwe ontsluiting in Heulestein ingericht?	In de verdere uitwerking kan hier pas antwoord op gegeven worden, waarbij we ook kijken naar eventuele snelheidsbeperkende maatregelen.
PARKEREN	hoe wordt omgegaan met het parkeren van busjes en bedrijfsbussen in de wijk?	Voor grote werkbussen (hoger dan 2,4 meter of langer dan 6 meter) geldt volgens artikel 5:8 van de APV dat deze er doordeweeks van maandag tot en met vrijdag tussen 08.00 – 18.00 uur mogen staan. Buiten deze tijden is het niet toegestaan om een groot voertuig te parkeren. Bussen van een kleiner formaat mogen in de wijk parkeren. Echter zal er wel gehandhaafd worden wanneer deze voertuigen gevaarlijk of hinderlijk geparkeerd staan.
PARKEREN	Hoe wordt met de parkeerdruk omgegaan in de wijk Heulestein?	Parkeren voor het tot te voegen programma wordt volgens de geldende normen volledig binnen het plangebied gerealiseerd. Daarboven op is er ruimte om extra parkeerplekken te maken om de druk op de Heulestein te verlagen. Aanvullende maatregelen in de Heulestein worden buiten dit project om bekeken.
PARKEREN	Wordt het parkeerterrein openbaar toegankelijk?	Ja
PARKEREN	Komen er oplaadpunten voor elektrische auto's?	De realisatie van laadpalen gebeurt momenteel vraaggestuurd. Via onze website kan een verzoek ingediend worden.
BEBOUWING	Zijn er afspraken over de maximale hoogte van bebouwing?	De maximale goot- en bouwhoogte worden in de uitgangspunten voor de uitwerking en in het bestemmingsplan vastgelegd. Ook wordt voor de uitstraling van de gebouwen randvoorwaarden opgesteld om de gebouwen goed in de omgeving in te passen.
BEBOUWING	Welke procedures gelden er voor planschade?	Om woningbouw op de locatie G. van Damstraat mogelijk te maken, is het noodzakelijk dat er een nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt. Een onderdeel van deze procedure is het opstellen van een planschaderisicoanalyse. Naar verwachting treedt in juli 2023 de nieuwe Omgevingswet in werking. Deze wet vervangt de oude Ruimtelijke ordening en heeft als doel de regels voor ruimtelijke ontwikkeling te vereenvoudigen en samen te voegen. De vergoeding van planschade uit de oude wet, valt in de nieuwe wet onder het hoofdstuk 'Nadeelcompensatie'. Nadeelcompensatie wordt de overkoepelende term voor schade die veroorzaakt is door de overheid.
BEBOUWING	Hoe worden lokale ondernemers betrokken bij de planontwikkeling?	De gemeente heeft er voor gekozen de locatie in te zetten voor ouderenwoningen (deels in de sociale verhuur), begeleid wonen voor jongeren in de doelgroep autistisch spectrum en voor jongerenwoningen voor starters. Daarbij is Het Ouden Huis in samenwerking met Obliëk de beoogde koper voor wat betreft de ouderenwoningen en begeleid wonen voor jongeren in de doelgroep met autistisch spectrum. De starterswoningen zijn nog niet toebedeeld. Het Ouden Huis heeft een duidelijke voorkeur voor biobased houtskeldebouw en besteed de prefabricage uit aan haar vaste partners. Voor die delen die niet geprefabriceerd worden (bijvoorbeeld de private terreininrichting) zal Het Ouden Huis ook de lokale markt benaderen. Zodra het gebouw is opgeleverd en de bewoners intrekken zal Het Ouden Huis de inkopen voor haar bewoners zoveel mogelijk lokaal betrekken. Verder heeft de ervaring geleerd dat het zorg personeel veelal uit de directe omgeving komt.
BEBOUWING	Wordt in het ontwerp rekening gehouden met duurzaam bouwen en klimaatadaptatie?	De woningen zullen voldoen aan de laatste eisen op gebied van isolatie en energiezuinige installaties. Voor wat betreft het gebouw van Het Ouden Huis en Obliëk wordt ingezet op biobased houtskeldebouw. Op het dak komen zonnepanelen. Onderzocht wordt (delen van) de kopgevels van het gebouw met groen te laten begroeien.
OVERIG	Hoe wordt omgegaan met tijdelijke leegstand van de school?	Op dit moment is nog niet bekend hoe met leegstand van het oude gebouw wordt omgegaan. Het signaal 'laat het oude gebouw niet onbeheerd achter, want er is vrees voor kraak, vandalisme en/of andere ongewenste activiteiten.' is ons helder.
OVERIG	Worden er voorzieningen gerealiseerd in het plangebied?	Er worden géén (winkel)voorzieningen gerealiseerd in het plangebied. De winkelvoorzieningen zijn (zoveel mogelijk) gecentreerd in het centrum van Montfoort en de dorpskern van Linschoten. De gemeente en stakeholders zetten zich gezamenlijk in om dit te behouden en (waar mogelijk) te bevorderen.
OVERIG	Wordt er rekening gehouden met geluidsniveau van het ventilatiesysteem?	Mogelijk wordt hier bedoeld een verwarmingssysteem met luchtwarmtepompen? Het Ouden Huis gaat op dit moment niet uit van luchtwarmtepompen maar een combinatie van zogenaamde PVT panelen (zonnepanelen die elektriciteit en warm water leveren) in combinatie met ondergrondse opslag van warmte met als alternatief/aanvulling het onttrekken van warmte uit de bodem. De keuze voor verwarming zal mede worden ingegeven door wat op deze locatie mogelijk en haalbaar is. De woningen zullen in ieder geval niet op het gasnet worden aangesloten.
OVERIG	Worden de woningen toegewezen aan Montfoorters?	Sinds kort zijn er mogelijkheden om inwoners van een gemeente voorrang te verlenen bij toewijzing van huurwoningen. De gemeente onderzoekt nog in hoeverre dit in dit project wenselijk en mogelijk is.
OVERIG	Voor welke doelgroepen wordt er gebouwd?	Jong volwassenen in het autistisch spectrum, appartementen voor ouderen met en zonder zorg
OVERIG	Wat wordt er gedaan met het 'rest' gedeelte in het plangebied?	Over de specifieke invulling van het programma wordt nog onderzoek naar gedaan. Gedacht wordt aan een gedeelte sociale huurwoningen, eventueel voor een specifieke woongroep met een combinatie aan grondgebonden koopwoningen.
OVERIG	Komen er speeltoestellen en speelplekken in het plangebied?	De huidige speelplekken zijn gekoppeld aan de scholen. Na het gereed zijn van het nieuwe scholencomplex (Kindentrum) gaan de speellocaties mee. Wij realiseren ons dat de huidige speelplekken openbaar zijn en voorzien in de speelbehoefte van kinderen uit de buurt. In het nieuwe plan gaan wij kijken naar een nieuwe mogelijkheid voor een speelvoorziening.