

Verslag van de 1^e bijeenkomst aangaande het plan om 15 woningen op “de Paardenwei” te Heijen te realiseren.

Datum: 6 januari 2025
Locatie: Gemeenschapshuis D’nToomp te Heijen
Aanwezig: Genodigden van: Heesweg 37, Dionisiusstraat 1 en 16, Beukenlaan 6,
Boslaan 2, 4, 5 en 6, Werkgroep Wonen HeijeMojjer
Voorzitter: Richard Deenen van Vastgoed Deenen bv
Notulist: Adriaan van Donselaar, bouwkundig adviseur
Afmelding: Genodigde van: Dionisiusstraat 3
Verslag aan: alle genodigden: Heesweg 19 t/m 37 en 18 t/m 24, Dionisiusstraat 2 t/m 16 en 1 t/m 5
Beukenlaan 1 t/m 9 en 2 t/m 8, Boslaan 1 t/m 7 en 2 t/m 10
en Werkgroep Wonen HeijeMojjer
Kopie verslag aan: Gemeente Gennep

Inleiding door Richard.

Ten eerste heet ik u allen welkom bij deze bijeenkomst. Helaas is de opkomst minder dan ik verwacht had. Op mijn uitnodiging en eerdere brief om op het plan te reageren heb ik twee schriftelijke reacties mogen ontvangen. Deze reacties zullen tijdens deze bijeenkomst ook belicht worden.

‘Hoe is dit plan ontstaan?’

In mijn eerste brief heb ik aangegeven dat de gemeente Gennep plannen had om ‘De Paardenwei’ meer functie te geven dan alleen de aangelegde Wadi, uiteindelijk is daaruit niets uit voortgekomen. Mij heeft dit, als ‘Heijenaar’, geprikkeld om dit gestrande plan op te pakken. Omdat de Wadi intact moet blijven dacht ik al vrij snel aan ‘paalwoningen’. Medio april 2024 heb ik mijn idee voorgelegd bij de gemeente Gennep. Eerst heb ik wat schetsen aangeleverd en die bleken interessant genoeg om die wat meer uit te werken. Ook is een advies aan het Waterschap Limburg gevraagd, want die moet uiteindelijk beoordelen of mijn idee haalbaar is. Zowel van de gemeente als het Waterschap heb ik “groen licht” gekregen om *geheel op eigen risico* mijn plan meer gestalte te geven. Ik heb toen een Stedenbouwkundig bureau en een landschapsarchitect in de arm genomen om mijn idee beter uit te werken. Uiteindelijk is mijn idee, met wat aanpassingen, goed genoeg bevonden om voorgelegd te worden aan het college van B&W. Omdat ik mijn idee wilde delen heb ik omwonenden van “de Paardenwei” in kennis gesteld van het plan.

‘Voor wie bouwen we?’

Gelet op het feit dat ik ‘Heijenaar’ ben is mijn intentie steeds geweest om voor ‘Heijenaren’ iets te kunnen betekenen en dus voor ‘Heijenaren’ te kunnen bouwen.

Helaas is na mijn eerste brief aan de omwonenden wat “Ruis” ontstaan omtrent mijn idee. De woningen zouden bedoeld zijn voor arbeidsmigranten/ azielzoekers, wat dus niet klopt. In een informeel gesprek met de gemeente heb ik geopperd hierover iets in de voorwaarden op te nemen.

‘De waterberging (wadi), nu en na de bouw’

De wadi zal iets aangepast worden door iets dieper uit te graven en de taluds wat steiler maken. Hierdoor wordt dus de inhoud verhoogd. Op dit moment heb ik geen getallen paraat, maar in ieder geval voldoet de inhoud minimaal aan de eisen die het Waterschap Limburg hieraan stelt. Als de inhoud niet zou voldoen zou dit plan niet doorgezet zijn.

'De woningen, de palen en het plaatsen daarvan, het uiterlijk en de opties'

De palen onder de woningen zijn zogenaamde 'schroefpalen'. Omdat de palen elektrisch/hydraulisch in de ondergrond worden geschroefd is er geen noemenswaardige overlast voor de omgeving.

De woningen zijn prefab 'modulaire' woningen en worden dus op palen geplaatst. Omdat de vloer van deze woningen goed geïsoleerd zijn heeft dat gevolg voor de hoogte van de vloer en ook voor een opstap voor de woning. De woningen zijn dus minder tot niet geschikt voor mensen die slecht ter been zijn. De een-laagsewoningen, met een woon oppervlak van ca. 50 m2, worden nagenoeg compleet afgewerkt aangeleverd. Aan de achterzijde van de woningen komen ruime terrassen voorzien van een balustrade. Het hoogteverschil van dit terras met de ondergrond is ongeveer 145 cm.

Omdat op dit moment geen leverancier bekend is kan ik pas in een volgende bijeenkomst vormen van woningen en materiaalafwerkingen overleggen. Ik zal er naar streven om de vorm en materiaalkeuze met de omwonenden te bepalen, maar daarbij zijn we uiterlijk afhankelijk van wat de gemeente in gedachten heeft en ook afhankelijk van de bouwwijze van de leverancier. Wordt dus vervolgd.

'De invulling van de wei'

Zoals de wei er nu bij ligt is deze grotendeels omsloten door een (hobbelig) voetpad. Dit voetpad, inclusief afwateringsverlagingen naar de lager gelegen wei, zal verwijderd worden. Langs het wegdek zullen diverse parkeerplaatsen gerealiseerd worden, deze komen nagenoeg gelijk met het wegdek te liggen. De verharding van de parkeerplaatsen zal een wat open waterdoorlatende structuur krijgen. Tussen de woningen en de parkeerplaatsen komen verharde paden met een gering hoogteverschil naar de parkeerplaatsen. Onder deze paden door komen voldoende afvoeren (eigenlijk aanvoeren) te liggen en die een watertoevoer naar de wadi verzekeren. De bestaande bomen blijven gehandhaafd. Verder zal de wadi zoveel mogelijk van groen worden voorzien. Ook hiervoor geldt dat de omwonenden daarin inspraak krijgen zodra het plan meer vorm krijgt.

Vragen door omwonenden, beantwoord door Richard:'Wie wordt eigenaar van de 'Paardenwei'?

Dat wordt Deenen Vastgoed bv, ik dus. Zodra de gemeente een besluit heeft genomen over de haalbaarheid van dit plan zal de grond aan mij te koop worden aangeboden. Wie eigenaar van de parkeerplaatsen wordt zal nog intern bij de gemeente en met mij worden besproken. Hierop kan ik dus geen antwoord geven.

'Mocht blijken dat de wadi niet voldoet aan voldoende wateropvang, wie is dan aansprakelijk?'

Zodra de 'paardenwei' aan mij is verkocht en voor het plan een Omgevingsvergunning is afgegeven voldoet het totale plan aan de eisen van alle gemeentelijke en overheidsinstanties. Uiteraard blijf ik verantwoordelijk voor wat er op het aan mij verkochte perceel "de Paardenwei" gebeurd.

'Voor wie zijn de woningen bedoeld?'

In de inleiding heb ik al aangegeven dat deze bedoeld zijn voor bewoners van Heijen, geboren of opgegroeid. 35% van de 15 woningen, 6 stuks, worden verhuurd als 'sociale woningbouw' en de overige 9 zullen in de klasse 'laag' worden verhuurd. De woningen zijn bedoeld voor permanente bewoning, dus geen vakantiewoning, chalet of zo. Doorloop van deze woningen is afhankelijk van de huurders en kan ik niet bepalen, de huur is voor onbepaalde tijd.

'Worden het allemaal huurwoningen?'

Het gehele plan zal gefinancierd moeten worden en afhankelijk daarvan zou een gedeeltelijke koop voorstelbaar zijn, maar de insteek is huurwoningen.

'Wie bepaald wie in aanmerking voor een huurwoning komt?'

Omdat ik de ontwikkelaar en eigenaar ben van dit plan zal dit door mij bepaald gaan worden.

'Wordt het geen rommeltje rond de woningen, zoals plaatsen van fietsen, containers etc.?

De woningen krijgen ieder een berging, afmeting ca. 2x3 m, voor bijvoorbeeld een fiets en container(s). Het gebruik van de woning en dus ook de berging zal in een huurovereenkomst beschreven worden. Het plaatsen van een fiets voor de woning zal niet anders zijn dan bij andere woningen in de omgeving.

'Op welke wijze worden woningen van energie voorzien?'

De woningen worden op het elektriciteitsnet aangesloten, maar krijgen geen gasaansluiting. Alternatieve energievoorziening moeten nog nader onderzocht worden, maar kunnen mogelijk nog aangebracht worden nadat het totale plan is gerealiseerd. Er van uit gaande dat dit plan uitgevoerd wordt blijft wel de vraag of –met name- het bestaande elektriciteitsnetwerk de nodige aansluitingen aankan en er daardoor hopelijk geen vertraging van de bouw optreed.

'Kan het blok woningen, nabij de bejaardenwoningen, een kwartslag gedraaid worden?'

Er kan nog naar gekeken worden, maar zoals het plan er nu ligt is dat in overeenstemming met de Stedenbouwkundige van de gemeente Gennep. Tevens worden de aansluitingen op de diverse netwerken daardoor bemoeilijkt.

Kan er een pad gelegd worden aan de voet van de noord-oostelijke helling voor bereikbaarheid van de bergingen?'

Nee, maar wel overwogen.

'Worden de "bankjes" in dit plan verwerkt?'

Vooralsnog zie ik een plek voor deze "bankjes" langs het pad nabij de bergingen. Dus in feite worden ze een paar meter verplaatst. Ook dit is bespreekbaar.

'Door een groep van bewoners is een brief bij de gemeente Gennep ingediend omtrent "de Paardenwei'

Vandaag heb ik vernomen dat er een brief uitgegaan is, waarin bepaalde ongenoegen richting de gemeente Gennep zijn geuit. Begin vorig jaar zouden er contacten geweest zijn omtrent de invulling/gebruik van de 'paardenwei' en schijnbaar en, naar mening van de schrijvers van de brief is daarin niet adequaat gehandeld. Dit staat geheel los van het plan dat ik heb ingediend. Ook begreep ik dat er veel vragen over mijn plan zouden zijn. Uiteraard hoop ik dat na deze bijeenkomst alle vragen zijn beantwoord. Zoals ik eerder heb gezegd vind ik het jammer dat er niet meer genodigden aanwezig waren.

'Hoe verder?'

Omtrent het eerdere contact tussen werkgroep en gemeente zal ik morgen door geïnformeerd worden welke voorstellen er indertijd zijn gedaan etc.. Misschien kunnen deze voorstellen, voor zover al niet vanavond zijn gedaan, in het plan worden opgenomen.

Van de vanavond gehouden bijeenkomst wordt een verslag gemaakt en zal aan alle aanwezige genodigden –ter controle- via e-mail worden toegezonden. Alle aanwezigen krijgen dan een dag of drie de tijd om te reageren ook al zijn er op het verslag geen op- of aanmerkingen.

Nadat alle aanwezigen het verslag hebben goedgekeurd wordt het aan alle genodigden gezonden/afgegeven.

Mocht u verdere vragen hebben dan kunt u deze mailen naar info@deenenvastgoed.nl

Met vriendelijke groet,

Richard Deenen

Deenen Vastgoed bv