

Samenvatting enquête Dahliastraat Culemborg – 4 oktober 2023

Beste lezers,

Graag sturen wij jullie hierbij de samenvatting van de enquête zoals deze is gehouden in juni 2023. Het delen van deze uitkomsten heeft langer geduurd dan jullie hadden mogen verwachten naar aanleiding van de participatiebijeenkomst. Onze excuses hiervoor. Een belangrijke reden voor deze doorlooptijd is een signaal dat we vaak tijdens de participatieavond en ook vanuit de enquêtes hebben gekregen. Dit signaal betrof allerlei aspecten rondom de toegankelijkheid van het plangebied. Initiatiefnemers Bladt en RV&O wouden graag duidelijkheid kunnen geven met het verspreiden van deze samenvatting. Nu is er al veel uitgezocht maar volledige duidelijkheid hebben we nog niet. Wij willen echter de uitkomst van de enquête onderhand wel graag delen.

Onderstaand lopen we de uitkomsten van de enquête, per vraag, bij langs. Wij hebben de samenvatting zo neutraal mogelijk willen opstellen en ons onthouden van een eigen mening of standpunt. Deze hebben wij uiteraard wel maar het gaat in deze samenvatting om de neutrale weergaven van de uitkomsten van de enquête.

Deze samenvatting delen we met iedereen die een enquête heeft ingevuld. De individuele geanonimiseerde enquêtes zullen we zoals gezegd delen met één vertegenwoordiger vanuit de buurt. Diegene kan zo herleiden hoe we tot de inhoud van deze memo zijn gekomen en deze vertegenwoordiger kan zelf zorgen van de verspreiding van de enquêtes mocht dat de wens zijn maar zo hebben wij één aanspreekpunt op dit vlak. Graag ontvangen wij diegene zijn naam, adres en e-mail gegevens. Eventuele papier versie kan ook opgehaald of langs gebracht worden.

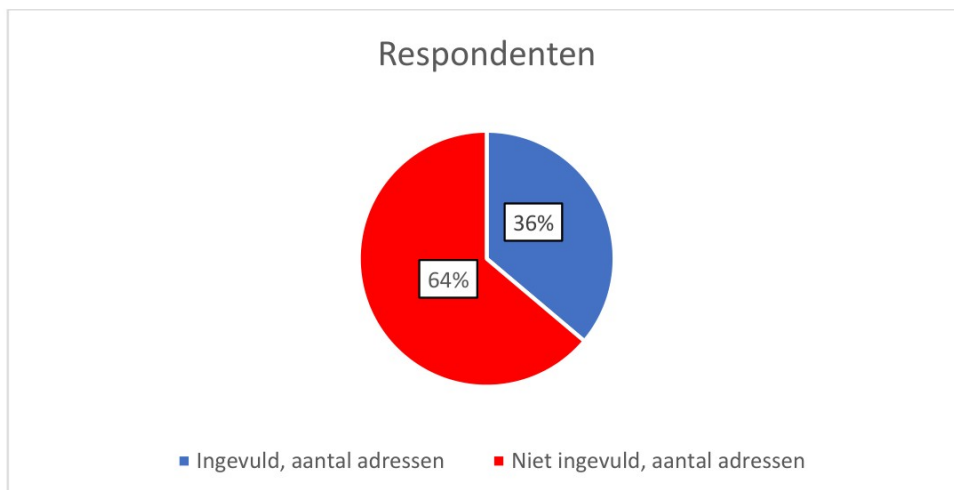
Voor wat betreft het vervolg stellen wij voor dat we eerst duidelijkheid willen hebben over de diverse aspecten van de ontsluiting. Ook willen we de resultaten van de enquête hebben besproken met de gemeente. Als voorgaande is gebeurd dan is de volgende stap wat ons betreft een workshop om samen met de architect de invulling van het plangebied door te spreken, waarbij deze enquête en onze inbreng als initiatiefnemers gaan samenkomen in een workshop.

Algemeen

In totaal hebben 83 adressen een enquête gekregen. Onderstaand hebben wij het gebied aangegeven waar de enquêtes zijn verspreid. Deze afbeelding komt uit een eerder participatieverslag. Er is in deze samenvatting geen onderscheid gemaakt in afstand tot het plangebied.



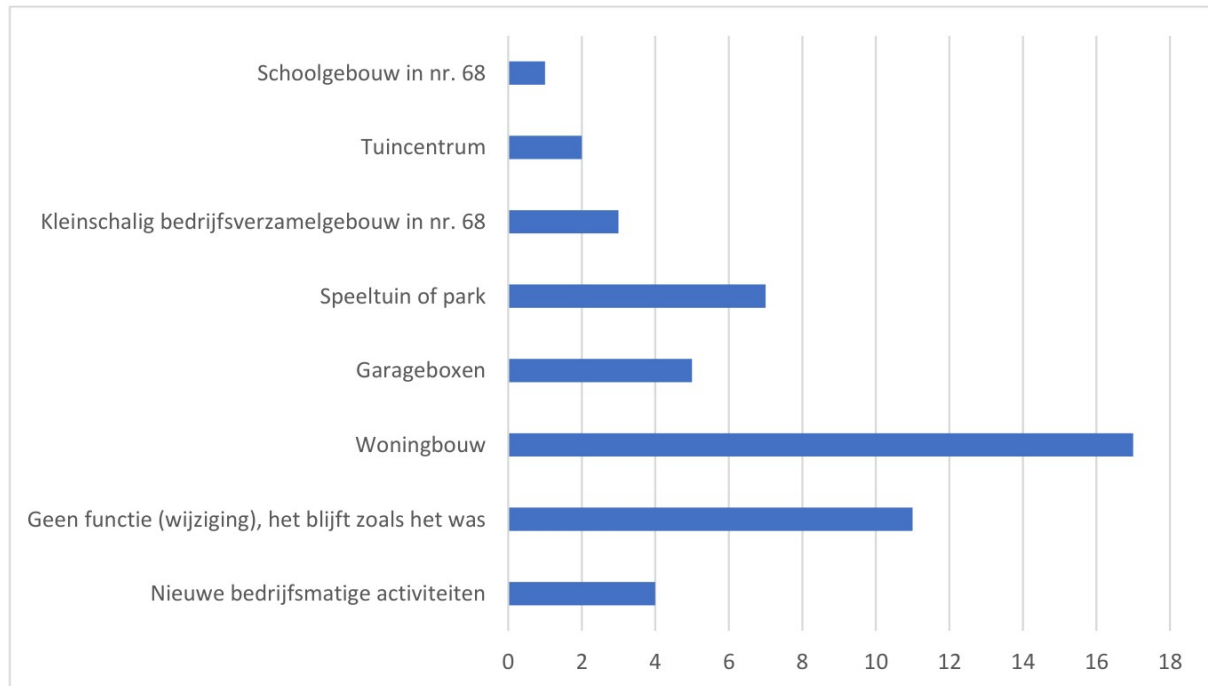
Van 30 adressen hebben wij een ingevulde enquête retour gekregen. Vanuit 36% van de adressen hebben we daarmee een ingevulde enquête retour gehad en van 64% niet. Er zijn drie adressen waarvan we twee enquêtes retour hebben gehad. In de resultaten hebben we beide ingevulde enquêtes vanuit één adres meegenomen. Wij wilden hier geen keuze in maken of bijvoorbeeld door loting één van kiezen. Hierdoor zijn de uitkomsten niet 1-op-1 de mening per huishouden maar benadert het wel nagenoeg.



In de toelichting zijn er bij elke vraag waardevolle suggesties gedaan en nuancerings opgeschreven door de respondenten. Daar waar een inhoudelijk punt in een toelichting bij een vraag drie of meer keren door afzonderlijke respondenten werd genoemd is dit opgenomen bij die betreffende vraag.

Vraag 1: Beide eigenaren willen verkopen, welke functie acht u wenselijk op de locatie? (meerdere antwoorden mogelijk)

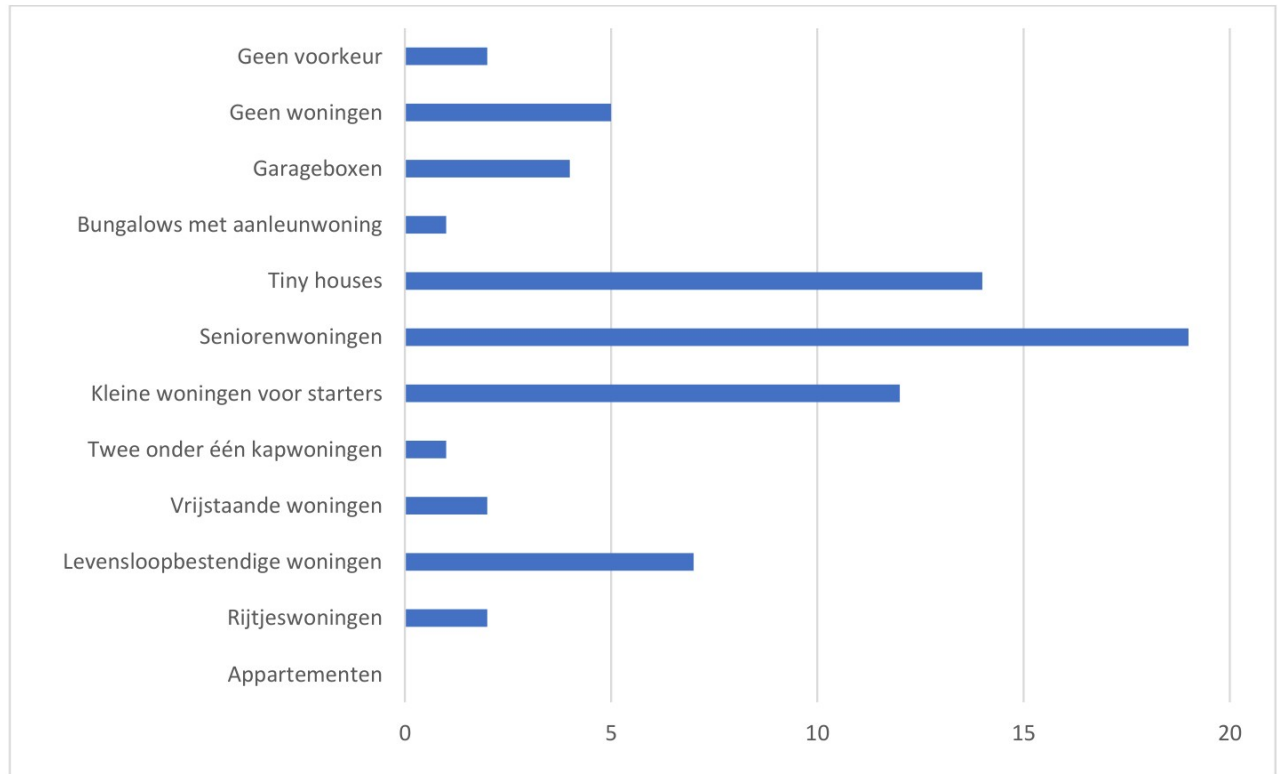
Een groot deel van de respondenten geeft aan woningbouw het meest wenselijk te vinden. Echter geven 11 respondenten aan de situatie te willen houden zoals het is, 4 geven aan een nieuwe bedrijfsactiviteit te willen, 3 een kleinschalig bedrijfsverzamelgebouw, 2 mensen geven aan dat er (weer) een tuincentrum kan komen en één heeft het over een school in nummer 68. Daarmee geeft ook een groot deel van de respondenten aan een bedrijfsmatige functie (ook) wenselijk te vinden. De wensen omtrent de exacte invulling van de bedrijfsmatige functie loopt wel uiteen.



Bij de toelichting wordt veel aandacht gevraagd voor een groenere invulling van het plangebied, zowel vanwege de rust die het geeft als dat de buurt hier gebruik van kan maken en er zo veel meer gezamenlijkheid ontstaat met de bestaande buurt. Daarnaast wordt de keuze voor garageboxen door respondenten toegelicht: deze boxen zijn voor de buurt bedoeld om zo het bestaande parkeerprobleem op te lossen. Ook wordt door respondenten meer aandacht gevraagd voor creativiteit in de planvorming. Door de 11 respondenten die aan hebben gegeven dat er geen functie (wijziging) dient te komen wordt een park- dan wel boomgaardachtige invulling gevraagd of een kleinschalig (biologisch) tuincentrum.

Vraag 2: Initiatiefnemers hebben de visie dat dit gebied zich leent voor woningbouw. Welk type woningen zou u graag zien in deelgebied 1 De Bloementuin (Dahliastraat 56a)? (meerdere antwoorden mogelijk)

De meeste respondenten geven hun voorkeur aan voor seniorenwoningen. Als we hier levensloopbestendige woningen bij optellen dan is duidelijk dat het grootste deel van de respondenten de voorkeur heeft voor deze doelgroep. Tiny houses en starters worden ook graag gezien in dit deelgebied. Andere type woningen (waaronder geen woningbouw) worden veel minder genoemd.



De toelichting van respondenten bij vraag 2 en 3 loopt vaak door elkaar heen, zo lazen wij terug. Vandaar dat we de toelichting op deze twee vragen hebben samengevoegd.

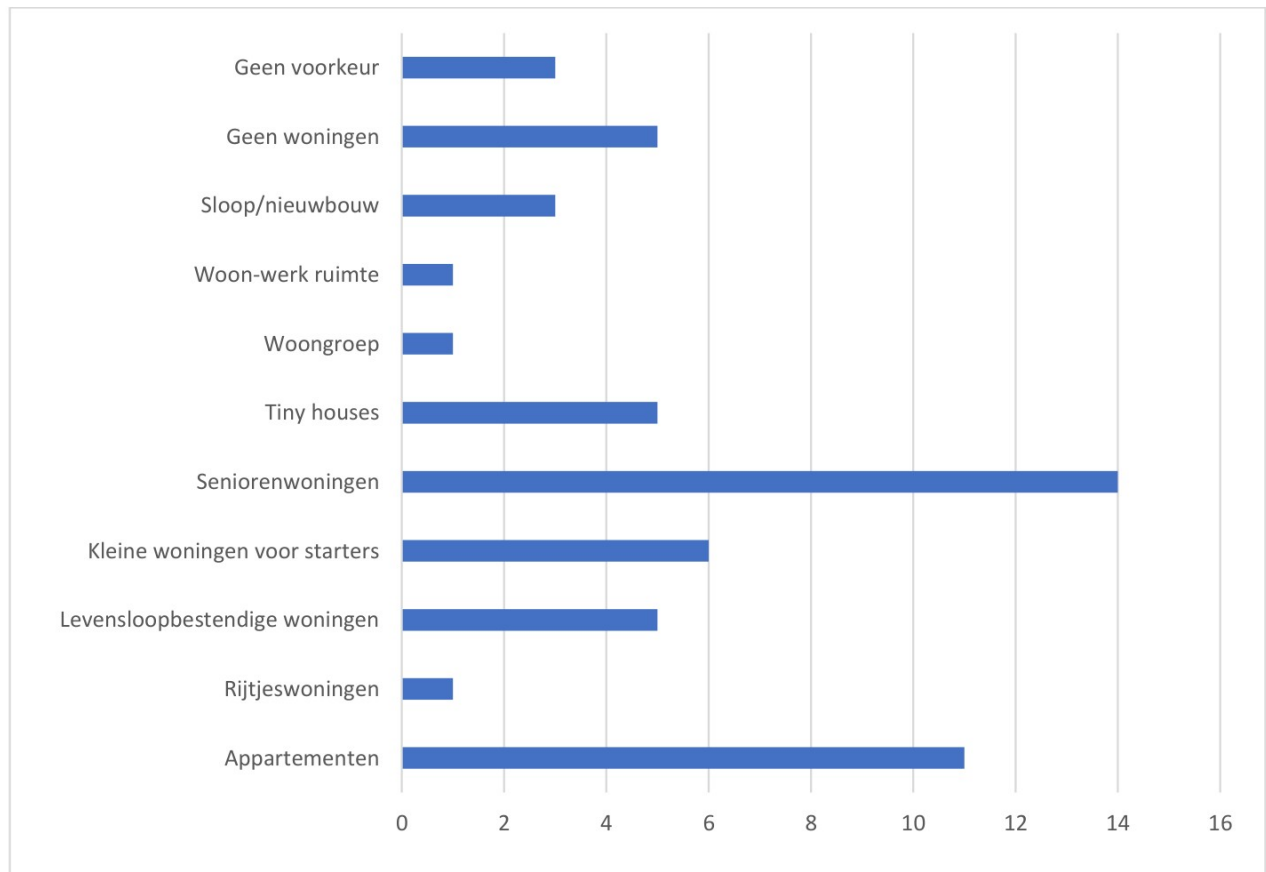
De keuze voor seniorenwoningen wordt vaak toegelicht. Dit type voor respondenten de voorkeur vanwege de rustige levensstijl van deze doelgroep, de geringe bouwhoogte en omdat deze doelgroep minder vaak een auto heeft.

De laatste twee redenen worden ook genoemd bij de keuze voor starters (door respondenten ook vaak aangeduid als één persoonshuishoudens).

De voorkeur voor tiny houses wordt ook veelvuldig toegelicht: respondenten benadrukken dat het om echte tiny houses moet gaan: kleine vrijstaande woningen met een lage ecologische voetafdruk in een groene woonomgeving die eventueel verplaatsbaar zijn.

Vraag 3: Welk type woningen zou u graag zien in deelgebied 2 De Fabriek (Dahliastraat 68), uitgaande van transformatie van het bestaande pand? (meerdere antwoorden mogelijk)

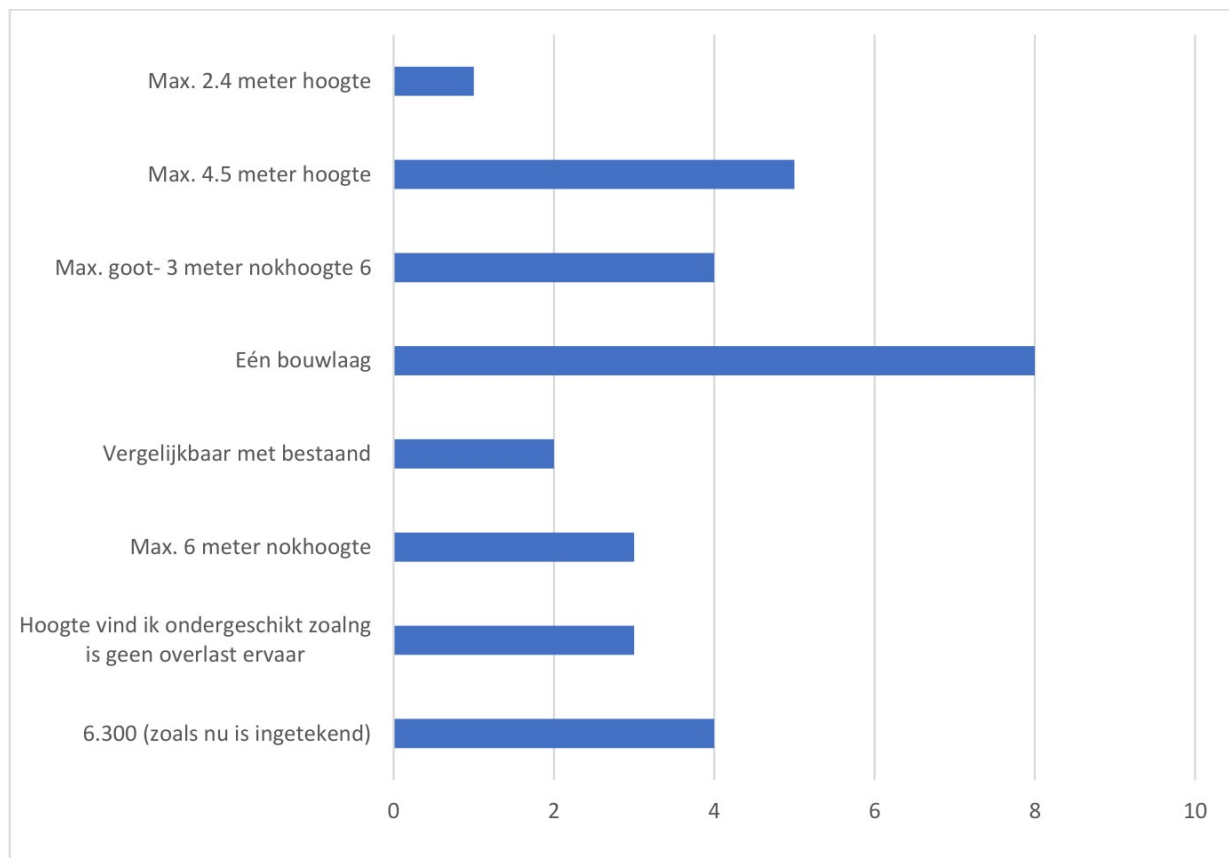
Hetzelfde beeld als bij vraag 2 komt hier naar voren; een duidelijke voorkeur voor senioren- en levensloopbestendige woningen. Ook zien relatief veel respondenten graag appartementen in dit deelgebied komen. Sloop-nieuwbouw heeft voor een relatief klein deel van de respondenten de voorkeur. Dat geldt ook voor geen woningbouw.



Voor de toelichtingen van respondenten, zie vraag 2. Voor dit deelgebied is nog wel specifiek meerdere keren aangegeven dat respondenten hier ateliers, woon-werk en kleinschalige bedrijvigheid voor ZZP'ers ook passend vinden.

Vraag 4: Welke bouwhoogte vindt u acceptabel in deelgebied 1 De Bloementuin (Dahliastraat 56a)?

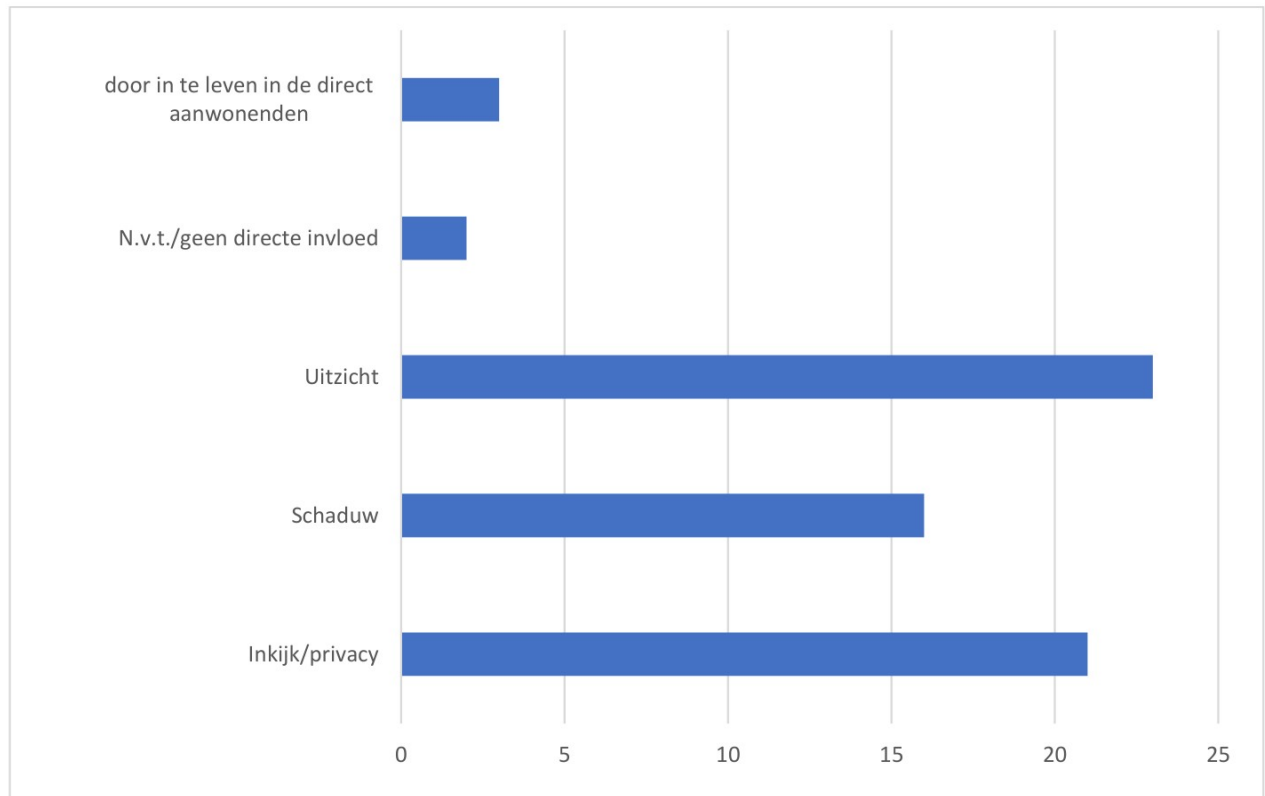
Van de 30 respondenten geven er 8 aan dat één bouwlaag acceptabel is. In totaal 7 mensen geven aan dat ca. 6 meter hoogte acceptabel is, waarvan een deel één laag met een kap en een ander deel twee lagen hoog acceptabel vindt. Het resterende deel van de respondenten geeft aan dat de bouwhoogte gelijk aan de huidige hoogte dan wel maximaal 4,50 meter hoog mag zijn. Het grootste deel van de respondenten heeft dus de voorkeur voor een éénlaags plat gebouw of één laag met een (beperkte) kap.



De respondenten die bij vraag 3 en 4 hebben aangegeven geen woningbouw te willen hebben deze vraag meerdere keren niet ingevuld en hierbij herhaald geen woningbouw te willen.

Vraag 5: Mijn reden voor de keuze voor de bouwhoogte in deelgebied 1 De Bloementuin (Dahliastraat 45a) is ontstaan door ...

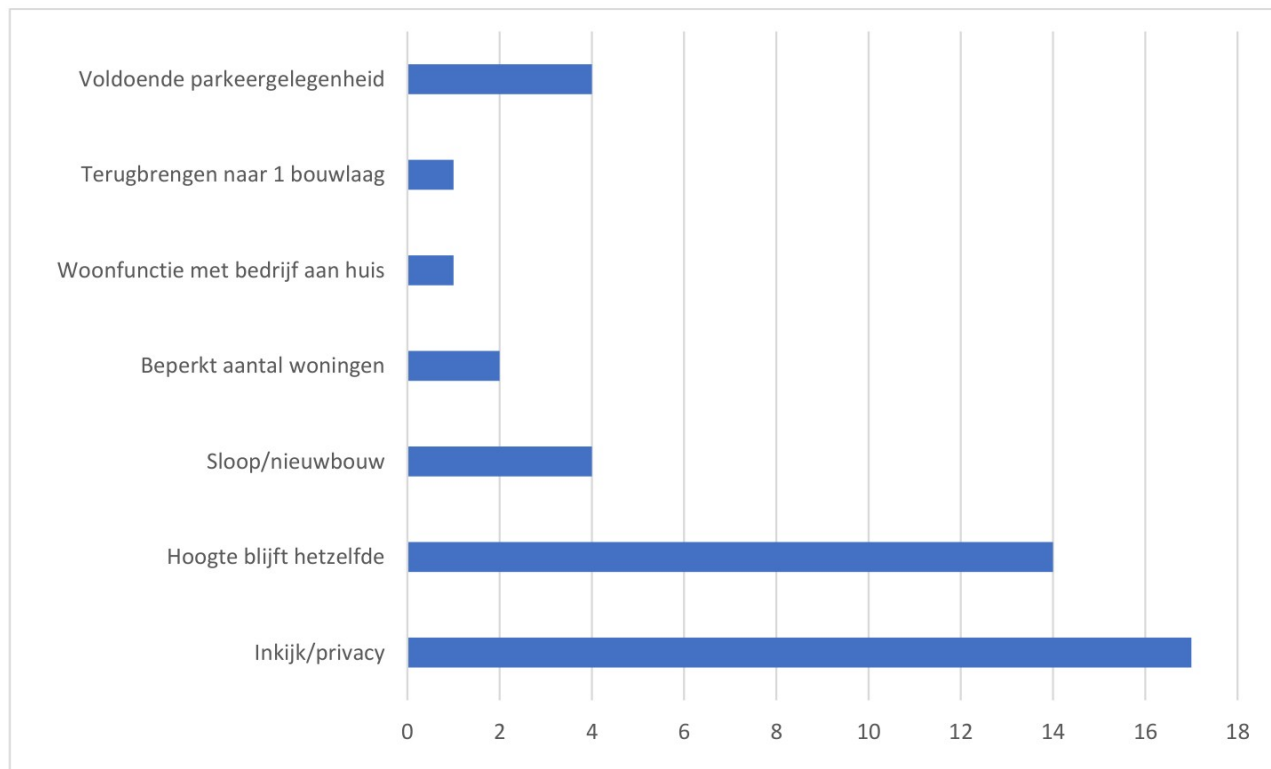
Hier komt een duidelijk beeld naar voren. Nagenoeg alle respondenten geven aan invloed te gaan ervaren vanuit het plan. Veel respondenten hebben daarom zowel verlies van uitzicht, schaduwwerking en verlies aan privacy aangevinkt. Het veranderende uitzicht en verlies aan privacy wordt daarbij het vaakst genoemd.



Veel respondenten hebben toegelicht dat de invulling zoals gepresenteerd tijdens de laatste bijeenkomst van mei niet passend is dan wel dat het ontwerp moet worden aangepast zodat het passend is in de omgeving.

Vraag 6: Initiatiefnemers zijn voornemens het bestaande pand in deelgebied 2 De Fabriek (Dahliastraat 68) te transformeren naar een woonfunctie. Onder welke van de volgende voorwaarden is dit voor u acceptabel?

Als de hoogte hetzelfde blijft maar de privacy en (voorkomen van) inkijk wordt gewaarborgd dan is een woonfunctie acceptabel. Sloop/nieuwbouw is voor minder respondenten een item.

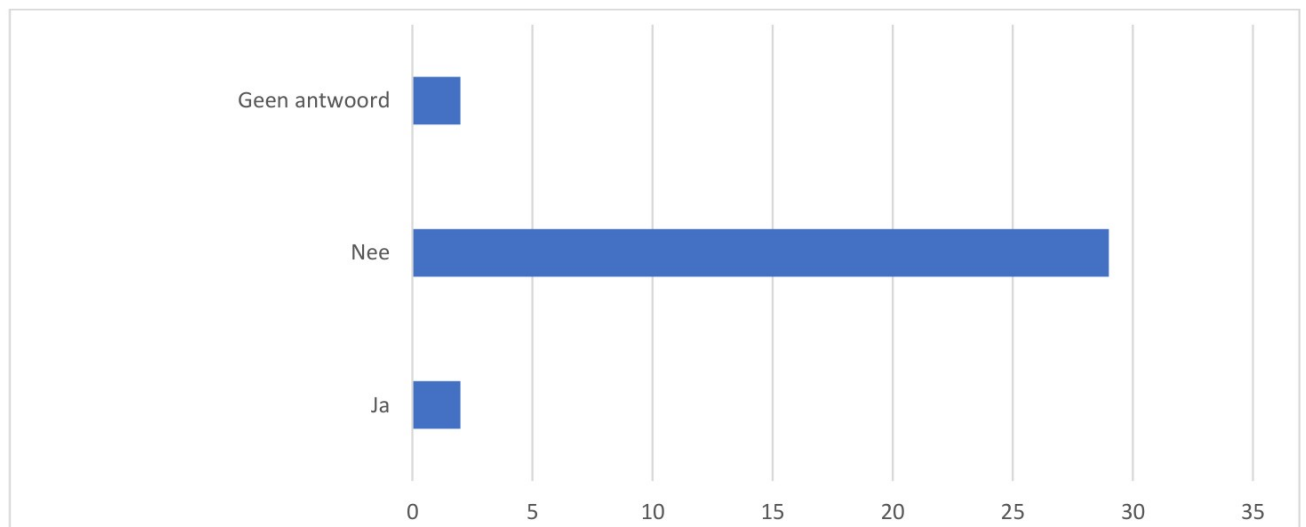


Bij de toelichting wordt aangegeven dat de respondenten vaak zelf geen overlast zullen ervaren bij een woonfunctie maar dat de mening van de direct aanwonenden voor hen veel belangrijker is. Daarnaast worden met name voor dit deelgebied de zorgen om de ontsluiting benoemd.

Vraag 7: Als omwonende sta ik open voor een autodeelsysteem (waardoor er minder parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden) om het plangebied groener te maken?

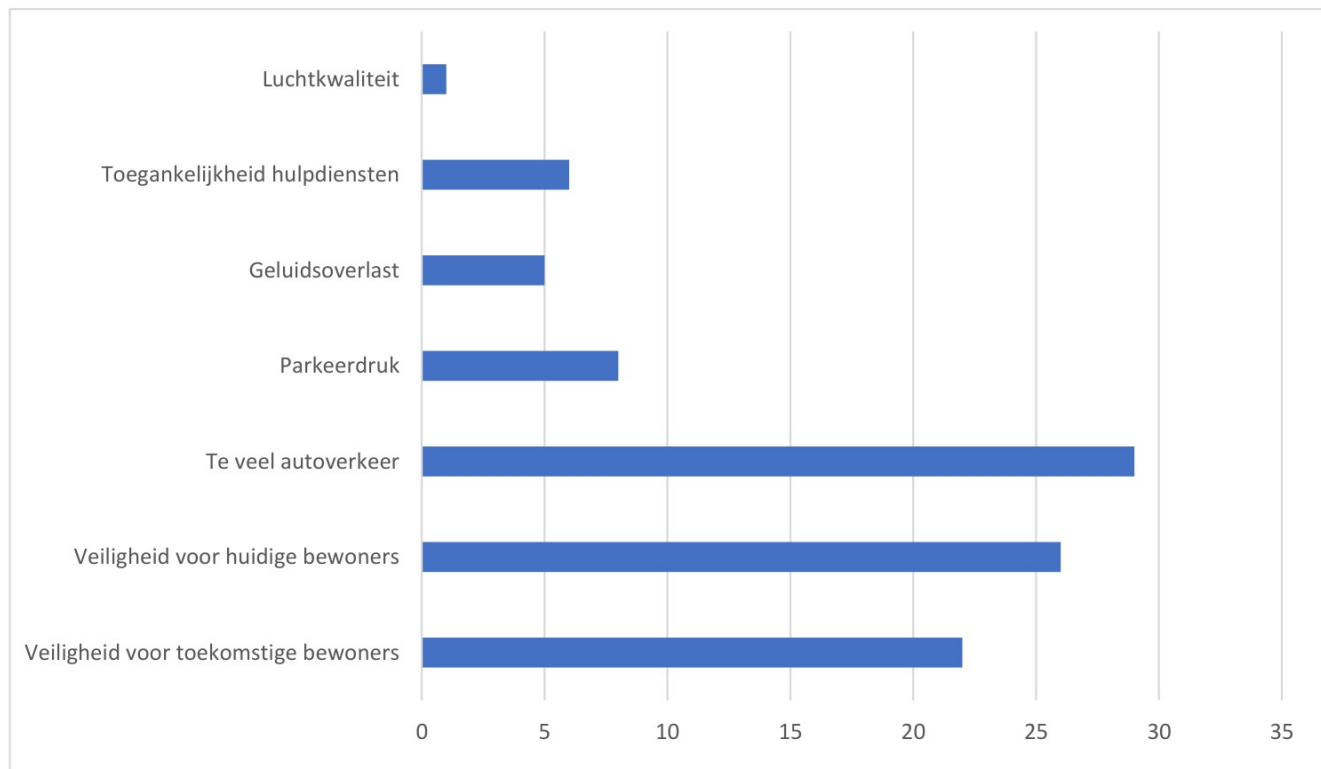
Het beeld uit deze vraag is helder. Respondenten hebben massaal aangegeven niet open te staan voor een autodeelsysteem.

Bij de toelichting wordt de keuze duidelijk gemotiveerd. Respondenten hebben vanwege hun werk duidelijk behoefte aan een gegarandeerde beschikbaarheid van een auto. Verder wordt aangegeven dat de deelauto niet moet worden aangewend om een bestaand parkeerprobleem te verhelpen. Zij geven namelijk aan dat de deelauto nu wordt ingezet om parkeerplaatsen in de bestaande buurt beschikbaar te maken voor nieuwe bewoners. Respondenten vragen zich ook af hoe houdbaar deze oplossing is. Wanneer een deelauto wordt geïntroduceerd en vervolgens niet werkt zit de buurt met de problemen.



Vraag 8: Waar ligt voor u de belangrijkste zorg in de toekomstige verkeerssituatie bij de voorgenomen ontwikkeling?

Zowel het aantal verkeersbewegingen (te veel autoverkeer) als de veiligheid voor huidige én toekomstige bewoners wordt veel genoemd. De parkeerdruk wordt ook genoemd maar minder frequent, respondenten geven aan dat het parkeren voor het plan binnen het plangebied moet worden opgelost.

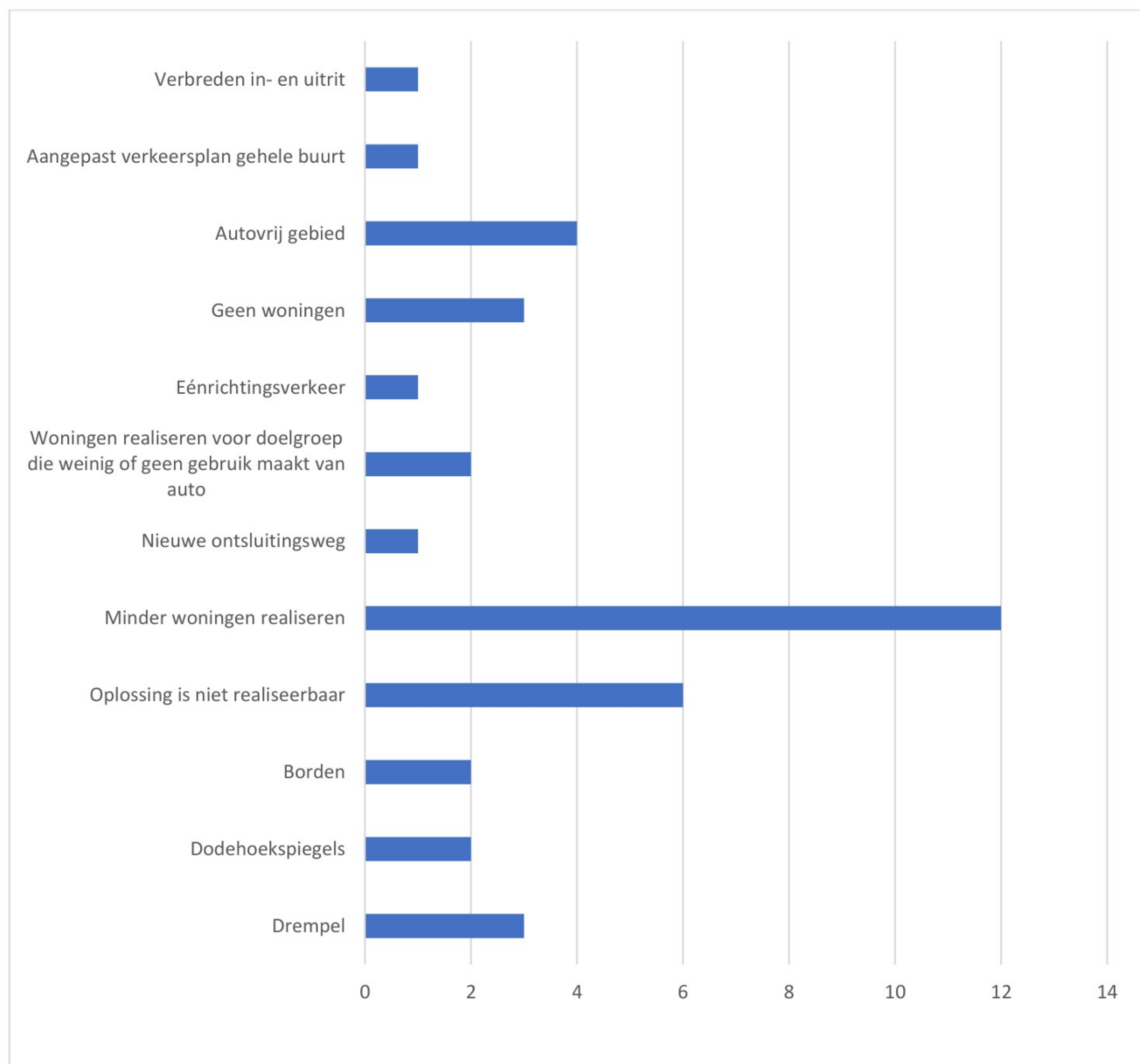


Veel respondenten hebben aangegeven zorgen te hebben bij de veiligheid. Deze zorg betreft zowel de veiligheid van huidige als toekomstige bewoners door de toegenomen autobewegingen. De toelichting op deze zorgen geven nagenoeg alle respondenten bij vraag 9.

Vraag 9: Wat kunnen de initiatiefnemers hieraan veranderen om de zorg over de toekomstige verkeers- en parkeersituatie weg te nemen?

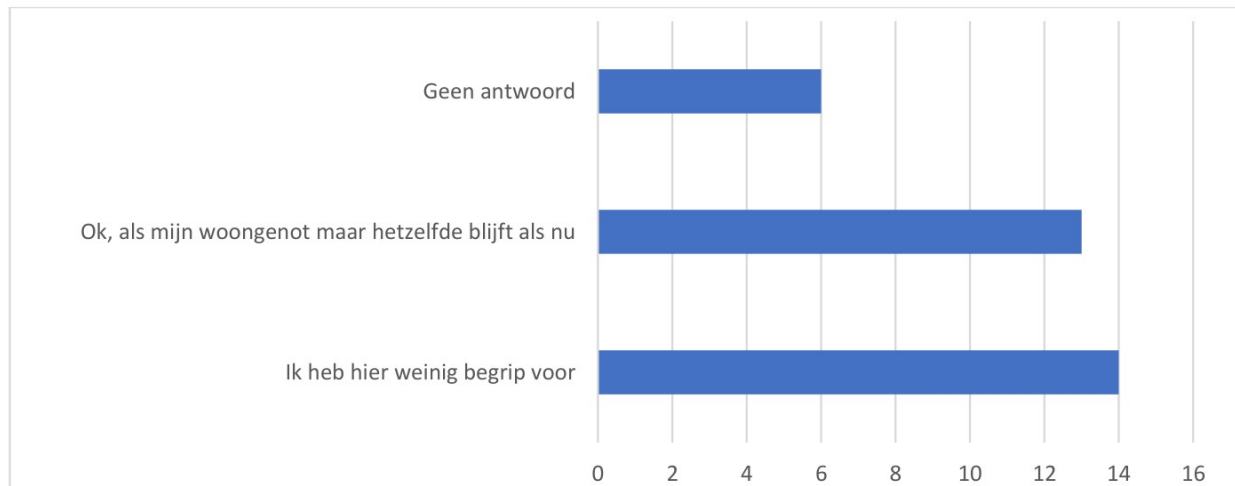
De meeste respondenten geven aan dat minder woningen realiseren de beste manier is om hun zorg weg te nemen als het gaat om de toekomstige verkeers- en parkeersituatie. Ook is een grote verscheidenheid aan andere oplossingen aangevinkt.

Bijna een derde van de respondenten geeft direct dan wel indirect (de enige oplossing is geen woningen maken) aan dat een oplossing voor verkeer en parkeren niet realiseerbaar is.



Vraag 10: Grondeigenaar wil verkopen en initiatiefnemers willen aankopen. Naast dat de initiatiefnemers een mooi project wil ontwikkelingen willen zij hieraan een winstgevend project hebben. Wat vindt u hiervan?

Op deze vraag heeft een deel van de respondenten geen antwoord gegeven. Voor de respondenten die hier wel antwoord op hebben gegeven geeft de helft aan dat zij weinig begrip hebben voor de winstgevendheid van het project voor de initiatiefnemers. De andere helft van de respondenten geeft aan dat zij het ok vinden als de initiatiefnemer hier een winstgevend project van maakt, als het woongenot maar hetzelfde blijft.

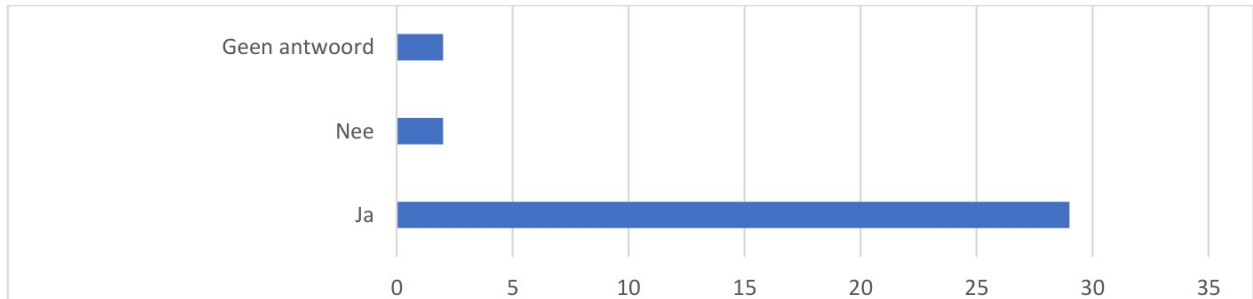


In de toelichting wordt vaak aangegeven dat het op zich begrijpelijk is dat de initiatiefnemers er een winstgevend project van willen maken maar er is een breed gedragen gevoel dat dit nu teveel ten koste gaat van de leef/woonkwaliteit (op allerlei manieren benoemd) van de omwonenden.

Veel respondenten geven nogmaals aan begrip te hebben voor een winstgevend project voor initiatiefnemers maar dat dit niet ten koste mag gaan van de huidige woonkwaliteit. Andere respondenten hebben in zijn algemeenheid begrip voor dat initiatiefnemers er een winstgevend project willen, maar hebben er voor wat betreft dit project weinig begrip voor. Zij zijn van mening dat het plan hoe dan ook ten koste gaat van hun leefomgeving.

Vraag 11: Maakt u zich zorgen over de bouw(periode) en het bouwverkeer wat dat met zich mee brengt?

Het is duidelijk dat hier tijdig veel aandacht voor zal zijn bij de uitwerking. Respondenten willen hierin goed worden ontzorgd. Deze verantwoordelijkheid ligt bij de initiatiefnemers en de bouwer die zij later in het traject zullen gaan inschakelen.



Uit de toelichting blijkt dat de trillingen van het bouwverkeer en werkzaamheden (met name aan de funderingen) heel veel zorgen met zich meebrengen. Ook de toegang naar het plangebied baart zorgen. Deze is te smal voor bouwverkeer volgens veel respondenten.

Vraag 12: Welk woningaantal acht u realistisch voor het complete plangebied?

Hier komt een wisselend beeld uit naar voren. Het grootste deel van de respondenten geeft aan dat het aantal ondergeschikt is als er maar rekening wordt gehouden met eerder aangegeven antwoorden en zorgen. Daar waar respondenten aantallen noemen ligt deze range zonder echte uitschieters tussen geen en 10 woningen.

