

Wisselkwartier participatie

Vragen & antwoorden

8 oktober 2025

Op 8 oktober 2025 heeft VORM Ontwikkeling B.V. een toelichting gegeven op de planontwikkeling in buurhuis 'De Uithoek'. Dit was op uitnodiging van het Napoleon-overleg. Een buurtinitiatief voor bewoners, ondernemers, vrijwilligers en professionals in de buurt.

Op deze avond is het bouwprogramma en de planning besproken en zijn artist-impressions getoond. De aanwezigen konden na afloop vragen stellen.

1. De woningen aan de 2^e Daalsedijk zijn ouder en in de eerdere fasen ondervonden bewoners overlast van trillingen van het heien. Wat gaat VORM doen om dat te voorkomen?

Voor de eengezinswoningen die grenzen aan de 2^e Daalsedijk zal een trillingsarm heisysteem worden gebruikt. De aangrenzende woningen zullen voor het heiwerk worden opgenomen voor een nulmeting.

2. Bewoners hebben eerder overlast ervaren van het (bouw)verkeer omdat niet altijd gebruik werd gemaakt van de bouwweg.

De bouwweg langs het spoor blijft ook voor deze fase de toegang tot de bouwlocatie. Wij zullen erop toezien dat de snelheid op deze weg niet wordt overschreden en het bouwpersoneel met busjes instrueren om zoveel mogelijk gebruik te maken van deze bouwweg.

2 maart 2026

Op 2 maart 2026 heeft er een inloopavond plaatsgevonden en konden geïnteresseerden kennis nemen van de planontwikkeling. Tijdens deze avond zijn er door omwonenden en geïnteresseerden verscheidene vragen gesteld.

1. De parkeerplaatsen voor deelmobiliteit worden haaks op de woonkamers van de woningen aan de 2^e Daalsedijk gepositioneerd. Bij het in- en uitparkeren schijnen koplampen rechtstreeks de woonruimtes binnen, wat met name in de avonden voor overlast zal zorgen.

De ruimte binnen het plangebied, met alle voorzieningen, is beperkt en daarmee ook de mogelijke locatie voor het plaatsen van de deelauto's. De locatie aan de 2^e Daalsedijk heeft de sterke voorkeur vanuit bereikbaarheid en centrale invulling van deelmobiliteit in het gebied. Wij verwachten dat gebruikers van de deelauto's de auto's direct in het parkeervak rijden en de koplampen daarmee voornamelijk van de woningen af worden gericht waardoor de verwachte overlast zeer beperkt zal zijn.

2. De groene strook wordt verkleind en er dient zelfs een boom te worden gekapt om deze plekken mogelijk te maken. Dit gaat ten koste van het bestaande straatbeeld en de leefkwaliteit. Daarnaast

zorgen de aanwezige bomen in de zomer voor natuurlijke verkoeling op onze gevels, wat bijdraagt aan een aangenamer binnenklimaat.

Om de inrichting voor plaatsing van deelmobiliteit mogelijk te maken zal een boom gekapt moeten worden. Het aantal bomen in het plangebied zal echter niet afnemen en zal geen effect hebben op het straatbeeld of binnenklimaat van de tegenoverliggende woningen.

3. Binnen de huidige wijk zijn reeds voldoende deelauto's aanwezig. De nieuwe parkeerplaatsen lijken met name bedoeld voor de nieuwbouw, terwijl deze voorzieningen logischerwijs ook binnen die nieuwe ontwikkeling zelf gerealiseerd kunnen worden.

Op basis van de mobiliteitseisen moeten er deelauto's worden bijgeplaatst die een directe relatie hebben met de toevoeging van meer woningen, dat is juist. Zoals opgemerkt in antwoord 1, is de ruimte beperkt en is een centrale positie van het aanbieden van deelauto's gewenst.

4. Haaks parkeren aan deze zijde van de rijbaan – terwijl aan de overzijde langs de weg wordt geparkeerd – zorgt voor een onoverzichtelijke en potentieel gevaarlijke verkeerssituatie. Dit vergroot bovendien de kans op schade, zeker gezien het feit dat leenauto's regelmatig worden bestuurd door minder ervaren of wisselende bestuurders.

De breedte van de parkeervakken zal worden aangepast zoals dat in deelgebied 4 ook is gerealiseerd om te voorkomen dat door de beperkte ruimte bij het uitdraaien van de auto's schade aan andere voertuigen zou kunnen ontstaan.

5. Wanneer wordt de openbare ruimte in deelgebied 4 afgemaakt? Er is nu een probleem met het bezorgen van pakketjes.

Deze werkzaamheden maken geen onderdeel uit van de ontwikkelopgave van VORM Ontwikkeling BV. Op basis van navraag bij de projectontwikkelaar van DG4 is de verwachting dat deze werkzaamheden nog dit jaar afgerond kunnen worden.

6. Komt er een pakketpunt in deelgebied 3?

In een van de appartementencomplexen van deelgebied 3, zal een pakketpunt worden ondergebracht.

7. Er zijn nu te weinig afvalpunten in het gebied.

Het aantal afvalpunten wordt afgestemd op het aantal huishoudens en wordt door de gemeente opgegeven.

8. Blijven de huidige tijdelijke parkeerplekken behouden en zo ja hoelang?

De tijdelijke parkeerplaatsen zullen worden verplaatst naar deelgebied 2 en tot Q1-2027 zal de huidige locatie nog in stand blijven. De locatie zal worden vrijgemaakt om ruimte te maken voor de bouw van eengezinswoningen.

9. Hoe worden de parkeerplaatsen binnen de nieuwe parkeergarage toegewezen? Kunnen bewoners met interesse op een reservelijst worden geplaatst?

Er is een beperkt aantal parkeerplekken beschikbaar. Per categorie; 'wonen en niet wonen' is het aantal beschikbare parkeerplaatsen vastgesteld. Tijdens de verkoop zal worden aangegeven of

nieuwe bewoners in aanmerking komen voor een parkeerabonnement. Het is aan kopers om te bepalen of zij hier gebruik van willen maken. In het parkeerbeheersplan is een toewijzingsbeleid opgenomen als kopers geen gebruik willen maken van een parkeerabonnement.

10. Hoe worden de woningen in verkoop gebracht, wordt er op basis van loting een woning toegewezen?

Er wordt niet geloot. Op basis van eerste inschrijving kunnen bewoners een optie nemen. Indien na de optietermijn dit niet tot een koop zal leiden, komt de woning weer vrij voor de volgende geïnteresseerde op de lijst.

11. Zijn de verkoopprijzen van de woningen al bekend? Prijsrange?

De verkoopprijzen zijn nog niet definitief vastgesteld. In Q3-2026 zal de verkoop van de eengezinswoningen worden gestart en worden de verkoopprijzen bekend gemaakt.

12. Zijn er binnen het bouwplan woningen specifiek voor ouderen?

Er worden vrije sector huur- en koopappartementen aangeboden die gelijkvloers zijn. Er worden geen woningen met een seniorenlabel opgeleverd.

13. Kan er bij de 4-laagse eengezinswoningen onder de woningen worden geparkeerd?

Parkeren op eigen terrein is niet mogelijk. Alle parkeervoorzieningen worden opgenomen in de parkeergarage.

14. Is er al bekend wat er met de panden in deelgebied 2 gaat gebeuren? Eveneens voor de gebouwen van NS Vastgoed in het algemeen?

NS Vastgoed is voor VORM Ontwikkeling B.V. een stakeholder voor deelgebied III. Wij hebben vernomen dat NS Vastgoed nog geen concrete plannen voor deelgebied II heeft. Voor de bestaande panden grenzend aan de eengezinswoningen worden plannen uitgewerkt voor een renovatie. De ontwerpplannen zijn ons nog niet bekend.

15. Komen er optiemogelijkheden voor de woningen? Individuele warmtepomp? Keuze in tegelwerk?

Er zal een standaard optielijst bij verkoop worden verstrekt waar onder andere een keuze in tegelwerk kan worden gemaakt. De eengezinswoningen worden al standaard uitgevoerd met een individuele warmtepomp. De appartementen krijgen een collectieve warmtepomp