



WIJ

WOONSERVICE IJSSELLAND

Informatieavond Flora 23 gehouden op 27 juni 2022

Datum : Maandag 27 juni 2022
Aanwezigen : A. van Buren (Gemeente Doesburg), G. Yntema (Buro SRO), R. Droste (WIJ), R. ter Welle (WIJ), E. Wanders (WIJ), A. Jansen (WIJ)
Bewoners en omwonenden Flora 23

Welkom

Dhr. Droste heet de bezoekers van harte welkom en stelt de aanwezigen van Buro SRO, de gemeente Doesburg en Woonservice IJsselland voor. De avond is ingedeeld in drie groepen.

Woonservice IJsselland gaat in totaal 59 woningen slopen in de wijk de Ooi aan de Betulastraat, de Notenstraat, de Ribesstraat, de Prunusstraat en het van Tuylplein. Daarvoor in de plaats komen grondgebonden woningen, zowel toekomstbestendige als eengezinswoningen en appartementen, ook voor starters, in verschillende huurprijzen.

Inmiddels zijn al een aantal bewoners verhuisd en een aantal leeggekomen woningen zijn alweer tijdelijk verhuurd of in bruikleen gegeven. Er vindt regelmatig overleg plaats met de bewonerscommissie. De bewonerscommissie is een afvaardiging van de huidige huurders. De verslagen van deze overleggen en andere informatie over Flora 23 staan op de website van Woonservice IJsselland. Dit verslag is een compilatie van de vragen/opmerkingen die gedurende de avond zijn gesteld / gemaakt.

Informatiemarkt

Op 7 mei heeft Woonservice IJsselland haar plannen gepresenteerd tijdens de informatiemarkt aan het van Tuylplein. Met de opmerkingen die gemaakt zijn die dag is Woonservice IJsselland aan de slag gegaan. Vragen en opmerkingen zijn besproken en onduidelijkheden zijn nader uitgezocht. Tijdens deze bijeenkomst komt Woonservice IJsselland hier op terug en worden er beelden getoond met zichtlijnen vanuit diverse tuinen en schaduw / zonlicht gedurende de jaargetijden na realisatie van de nieuwbouw.

Stedenbouwkundig kader / Wijzigingsplan

Om een stedenbouwkundig kader vast te stellen is gekeken naar de omgeving van de plek van de nieuwbouw en wat daar gerealiseerd zou kunnen worden. Het stedenbouwkundig kader zegt overigens niets over de architectuur en ook niet over de indeling van de woningen. Het gaat puur om de bouwmassa en de positionering.

Dhr. Yntema laat de tekeningen zien van situering van de nieuwbouw (hoeveel woonblokken) en de tekeningen met het wijzigingsplan per straat. Er is een variatie in blokken met bouwlagen.

Door de sloop in de Prunusstraat, de Ribesstraat en het van Tuylplein komt er een groter aaneengesloten gebied voor nieuwbouw beschikbaar. Door in dit gebied appartementen te bouwen, kunnen er meer woningen gebouwd worden voor verschillende doelgroepen. Hierdoor ontstaat tevens meer ruimte voor groenvoorzieningen, wat o.a. goed is voor biodiversiteit.

In het wijzigingsplan staat de maximale bouwhoogte van de appartementen. Dit is 10 meter hoog bij 3 bouwlagen en 13 meter hoog bij 4 bouwlagen. De bouwhoogte van de grondgebonden woningen is maximaal zo'n 10 à 11 meter (dit is afhankelijk van de diepte van de woning en de schuine van het dak). De nokhoogte van de huidige grondgebonden woningen is ruim 8 meter.



WIJ
WOONSERVICE IJSSELLAND

Buro SRO gaat een plattegrond (gebied rondom Prunusstraat) maken van huidige situatie met daaroverheen een afbeelding met de nieuwe situatie. Zo heeft u beeld waar de nieuwbouw komt te staan ten opzichte van de bestaande bouw. (Deze vindt u in de bijlage)

Kan er ook vanuit perspectief gekeken worden vanaf de vierde etage gezien? Buro SRO gaat dit uitwerken. (Deze uitwerking vindt u ook in de bijlage)

Woonservice IJsselland is van mening dat de nieuwbouw een positieve impuls geeft aan de wijk De Ooi. Het ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage op het stadhuis.

Planning / Uitvraag

Vooralsnog is de planning om de Betulastraat te gaan slopen in het najaar van 2023, de Notenstraat in het voorjaar van 2024 en vervolgens de Ribesstraat, de Prunusstraat en het van Tuylplein in 2025.

Na de zomer hopen wij de uitvraag naar vier aannemers te kunnen doen. De gemaakte opmerkingen/adviezen zullen wij zoveel mogelijk meenemen in de uitvraag. Op zijn vroegst begin november verwachten we de presentaties van de aannemers.

De prijs zal voor het overgrote deel bepalend zijn in de plankeuze. Ook zijn elementen als biodiversiteit en klimaatadaptatie van belang. Daarnaast hebben omwonenden en bewoners een stem in de keuze van de gepresenteerde plannen. Ook specialisten (bouwkundig/welstand) en Woonservice IJsselland als opdrachtgever maken een keuze voor het beste plan.

Informeren omwonenden

Wanneer is het juiste moment omwonenden te informeren? Dit blijft discutabel. In januari 2022 is in samenspraak met de bewonerscommissie besloten om het plan eerst bij de gemeenteraad neer te leggen. Bij een omgekeerde volgorde was wellicht een plan gepresenteerd dat niet door de raad zou worden gesteund.

Straatprofiel / vergroening

Er is gekeken hoe er een groen straatbeeld gecreëerd kan worden. Dit zal in samenspraak gaan met de gemeente. De gemeente Doesburg vindt het belangrijk dat er meer groen komt en nodigt bewoners van harte uit mee te denken over het openbare groen in hun wijk. Volgens omwonenden is de speelplaats aan het van Tuylplein in verval aan het raken en is men bang voor toename van hondenpoep. De speelplek zal ook onderdeel gaan uitmaken van het openbare groen. Als gemeente ligt er ook een opgave voor het goed inspelen op de klimaatverandering. De wijk de Ooi heeft de meeste verharding in de gemeente en daarom een hoge hittestress.

De opmerking wordt gemaakt dat Woonservice IJsselland ervoor moet zorgen dat huurders de tuinen niet volledig verharderen. Dit doet zij al door bij nieuwbouw als bijzondere bepaling in de huurovereenkomst op te nemen dat slechts 50% van de achtertuin verhard mag worden. Door openbaar groen te realiseren weten we ook zeker dat het groen blijft.

De voortuinen bij de grondgebonden nieuwbouw krijgen een diepte van 3 meter. Dit was in eerste instantie minder diep. De achtertuinen van de nieuwbouw aan de Betulastraat worden circa 8 meter diep en aan de Ribesstraat circa 6 meter diep.



WIJ
WOONSERVICE IJSSELLAND

In de Notenstraat wil Woonservice IJsselland graag eenrichtingsverkeer realiseren. Wellicht dat de gemeente kan kijken naar meer eenrichtingsverkeer in de wijk, zodat er meer duidelijkheid gecreëerd wordt qua verkeersstromen en er ook meer parkeren mogelijk is.

Het achterpad dat tussen de Notenstraat en de Lijsterbeslaan loopt heeft onze aandacht. Nu loopt deze namelijk tussen de koopwoningen en de garages door. Dit is niet wenselijk en zal worden meegenomen in de planvorming.

Rondom het groen bij het van Tuylplein lopen nu 2 straten. De gemeente is aan het onderzoeken of dit teruggebracht kan worden naar 1 straat.

De speeltuin aan het van Tuylplein maakt onderdeel uit van het "openbare groen" plan. U als bewoners/omwonenden mag straks meedenken over de herinrichting van het openbare groen. Het openbaar groen is van de gemeente.

Parkeren

In algemene zin is het parkeerprobleem in de wijk de Ooi bekend. Er ligt een parapluplan voor het parkeren. De parkeernorm is minimaal 1,6 tot 1,8 parkeerplaats per extra toe te voegen woning.

Volgens aanwezigen is er nu een tekort aan parkeerplekken. Aangegeven wordt dat er ook één en tweepersoonshuishoudens komen. Dit beperkt mogelijk weer de parkeerbehoefte omdat zij maar één auto hebben. Feit is dat Woonservice IJsselland en de gemeente het parkeerprobleem met de nieuwbouw niet op kunnen lossen.

De vraag is gesteld of de mogelijkheid bestaat om schuine parkeerhavens te realiseren zodat hierdoor meer parkeer ruimte ontstaat. Dit staat genoteerd en zal worden meegenomen. Is er ook nagedacht over ondergrondse parkeerplekken? Dat is zeker maar dit is gezien de huidige bouwprijzen en het aantal appartementen niet realiseerbaar; dit is veel te duur.

Iemand merkt op dat waar nu de inrijrichting bedacht is voor de gestapelde bouw ook een buslijn loopt en rond deze plek een school staat waardoor het druk is op bepaalde tijden. Goede opmerking. Er zal naar alternatieven worden gekeken.

Rondom het parkeren wordt ook het groen versterkt zodat het niet een stenig geheel wordt.

De parkeerplaatsen gelegen tussen de Aldi en het van Tuylplein zijn nu afgesloten door een stoep met paaltjes en nooit volledig bezet. Zijn deze niet te betrekken bij het nieuwbouwproject zodat het een bijdrage kan leveren aan het tekort aan parkeerplaatsen? Dhr. van Buren van de gemeente heeft het genoteerd.

Het is de bedoeling dat er één inrijrichting komt naar de parkeerplaatsen aan de binnenzijde van het complex. Omdat dit een afgesloten gedeelte is voor auto's kan het sociale toezicht minder zijn en is men bang voor criminaliteit, vernieling en/of overlast jeugd.

Gasvrij

Alle nieuwbouwwoningen worden gasvrij gebouwd.



WIJ
WOONSERVICE IJSSELLAND

In april van dit jaar is er subsidie vanuit het rijk toegekend om een wijk aardgasvrij te maken. Daarmee is De Ooi benoemd als één van de proeftuinen, waarin gewerkt wordt aan een energieconcept voor het verwarmen van woningen zonder aardgas.

In 2021 is de eerste stap gezet op weg naar een aardgasvrije wijk De Ooi. Er werd een voorstel ingediend om de woningen en gebouwen in de wijk te verwarmen via een warmtenet, waarbij warmte uit het oppervlaktewater van de Oude IJssel wordt gebruikt. Wellicht heeft u in de krant gelezen dat deze optie financieel niet haalbaar zou zijn. Gekeken wordt nu naar alternatieve manieren om een warmtenetwerk te realiseren.

Kopgevels

Er zijn een aantal kopgevels waarbij Woonservice IJsselland wil kijken hoe er gezorgd kan worden voor een niet te stenig geheel. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld een groene gevel of muurschildering.

Daar waar de privacy in het geding komt van omwonenden door eventuele raampartijen of balkons zullen we in overleg blijven met elkaar. Mogelijk kan een hoge plaatsing van glas en/of de plaatsing van matglas privacy waarborgen.

Huurprijzen

De appartementen willen we graag onder de 1^e aftoppingsgrens houden (in 2022 € 633,25) en een gedeelte voor starters onder de kwaliteitskortingsgrens. De kwaliteitskortingsgrens is in 2022 € 442,46. Dit appartementencomplex voor jonge starters krijgt geen liftvoorziening en de appartementen worden voorzien van een Frans balkon.

Vier woningen in de Notenstraat en twee woningen in de Prunusstraat gaan wij verhuren als vrije sectorwoningen. Dit houdt in dat deze woningen een huurprijs krijgen boven de liberalisatiegrens (€ 763,47 in 2022). Mogelijk met een huur van circa € 850,00.

De woningen aan de Ribesstraat hebben een huurprijs van circa € 630,00 – € 680,00 (prijspeil 2022).

In eerste instantie hebben de terugkerende huurders voorrang bij de toewijzing van de nieuwbouw. Net als bij vorige nieuwbouwprojecten zullen de woningen daarna naar verwachting geadverteerd worden met als criteria voorrang voor doorstromers uit Doesburg. De gemeente Doesburg ziet overigens ook graag mensen uit andere regio's naar Doesburg komen.

Leegstaande woningen

Momenteel staan er al meerdere woningen leeg. Woonservice IJsselland wil zoveel mogelijk woningen tijdelijk gaan verhuren.

Gemeenteraad

Er waren veel opmerkingen over de gestapelde bouw en met name een vierde bouwlaag. Daarom zal de raad de nieuwbouwplannen voor Flora 23 opnieuw bespreken. Er zijn moties ingediend en die zullen donderdag in stemming worden gebracht. Deze moties betreffen met name de 4^e bouwlaag en aandacht voor klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Het idee van omwonenden was dat er vanavond gesproken zou worden over de vierde bouwlaag. Blijft het plan zoals het is?



WIJ
WOONSERVICE IJSSELLAND

De gemeenteraad is het hoogste democratische orgaan in een gemeente. Als zij door het aannemen van moties aangeeft dat de planvorming van Flora 23 anders moet dan zal hier zorgvuldig naar gekeken moeten worden.

Waarom meer woningen?

Bij de laatste opgeleverde nieuwbouwwoningen zijn minder woningen teruggebouwd. Dit had als reden dat er toen het idee bestond dat er krimp zou komen in Doesburg en onze regio.

Op dit moment is de situatie dat er grote krapte is op de woningmarkt. Woonservice IJsselland heeft onder andere als maatschappelijke taak meer woningen te bouwen. Binnen het stedenbouwkundig kader is er gekeken wat mogelijk is.

Zonnepanelen woningeigenaren

Heeft de schaduwwerking van de nieuwbouw effect op de werking van de zonnepanelen op bergingen aan de Goudenregenstraat? Dit zal worden uitgezocht, maar lijkt niet aan de orde.

Belendingen onderzoek

Voordat er gestart wordt met de sloop- en bouwwerkzaamheden wordt er een belendingen onderzoek uitgevoerd. Een belendingen onderzoek is een technische opname van belendingen (aanliggende woningen)

en omvat het vastleggen van de huidige toestand. Er hebben inmiddels al sonderingsonderzoeken plaats gevonden. Vanuit die onderzoeken wordt gekeken hoe de woningen en appartementen gefundeerd gaan worden. Een mogelijke schade aan belendingen na de nieuwbouw kan dan ook goed worden vastgesteld.

Schaduwsimulatie

Het filmpje van de schaduw simulatie gedurende de jaargetijden zal gepubliceerd worden op de website van Woonservice IJsselland. Hierin wordt aangetoond dat omwonenden geen schaduwvorming hebben in hun tuinen of woningen.

Persoonlijke gesprekken

Met enkele omwonenden is afgesproken om persoonlijk langs te gaan omdat zij vragen hebben die betrekking hebben op hun individuele situatie. Dhr. Wanders zal afspraken gaan plannen met deze omwonenden.

Tips en afsluiting

Laat mensen zelf hun opmerkingen noteren tijdens een informatiedag. Op deze manier worden alle opmerkingen meegenomen.

Er zijn waardevolle opmerkingen gemaakt waar nog niet aan gedacht was.

Tot slot willen wij u bedanken voor uw aanwezigheid en uw inbreng.