

Aan de bewoners en omwonenden van Flora 23

Datum
5 oktober 2022

kenmerk
AJ/RD

Onderwerp: 3^e nieuwsbrief Flora 23 voor huurders en omwonenden

Infomarkt en informatieavond

Op 7 mei heeft er een eerste informatiemarkt op het van Tuylplein over het voorgenomen bouwprogramma plaatsgevonden. Naast enthousiaste reacties werden er door de bezoekers ook de nodige bezwaren en knelpunten aangegeven.

Dit betrof vooral:

- Schaduwwerking door nieuwbouw;
- Met een vierde bouwlaag wordt het gebouw te hoog;
- Privacy in verband met zichtlijnen vanuit de nieuwbouw;
- Toename verkeersintensiteit en parkeerproblemen;
- Toename van het aantal (sociale) huurwoningen in de buurt;
- Meer overlast door hondenpoep en hangjongeren;
- Minder zicht en horizonvervuiling.

Voor de informatiebijeenkomsten op 27 juni zijn een aantal aspecten nader onderzocht. Door een schaduw simulatie werd aangetoond dat er in alle jaargetijden geen sprake is van schaduwwerking voor de bebouwde omgeving. Met computersimulaties over zichtlijnen werd ook duidelijk dat vanuit de nieuwbouw niet in tuinen en/of kamers van woningen in de omgeving kan worden gekeken en dat dus de privacy van omwonenden niet in het geding is. In een drietal bijeenkomsten is met omwonenden en huurders over de nieuwbouw en de aangegeven knel- en bezwaarpunten gecommuniceerd.

Moties in de gemeenteraad

Ondanks dat de gemeenteraad het stedenbouwkundig kader, waarin o.a. de vierde woonlaag was aangegeven, eerder had goedgekeurd, werden er in de vergadering van 30 juni 2022 twee moties over Flora 23 ingebracht.

In een eerste motie “Daadwerkelijk duurzame buitenruimte” werd het college opgedragen er bij het inrichtingsplan voor de openbare ruimte voor te zorgen dat er aandacht is voor diverse duurzaamheid aspecten. Daarbij werden genoemd: biodiversiteit, klimaatadaptatie, hittestressbestendigheid, uitnodigen tot bewegen, spelen en sociaal contact. De inhoud van deze motie sluit naadloos aan bij de intentie van Woonservice IJsselland en de gemeente Doesburg voor de inrichting van de buitenruimte. Wij zien de motie dan ook als een ondersteuning van het plan.

In een tweede motie “Geen vierde laag”, draagt de gemeenteraad het college op bij Woonservice IJsselland kenbaar te maken dat zij een vierde woonlaag zoals voorzien in de stedenbouwkundige visie van Flora 23 ongewenst vinden. Ook moet het college met de verdere beoordeling van de conceptplannen met dit standpunt van de raad rekening houden. De aanneming van deze motie is door de wethouder ontraden en ook

Woonservice IJsselland was en is niet blij met de inhoud hiervan. Architectonisch en financieel heeft het laten vervallen van een 4^e bouwlaag (3 appartementen) consequenties en ook kunnen hierdoor drie huishoudens minder aan een woning worden geholpen.

Beide moties zijn met een ruime meerderheid door de gemeenteraad aangenomen. Over het laten vervallen van de vierde woonlaag heeft er vervolgens bestuurlijk overleg tussen de directeur-bestuurder van WIJ en de wethouder plaatsgevonden. De wens van de gemeenteraad is daarbij zeer serieus gewogen en dit heeft geleid tot afspraken over de consequenties van het niet realiseren van een vierde bouwlaag. Op basis daarvan heeft WIJ besloten dat de vierde bouwlaag vervalt. Stedenbouwkundig zal het plan daarvoor worden aangepast en in de uitvraag naar de geselecteerde aannemers wordt dit meegenomen.

Zienswijze algemeen bezwaar

Ruim 60 omwonenden, waaronder 8 huurders van WIJ, hebben bij de gemeente tegen het ontwerp bestemmingsplan "Partiële herziening Molenveld en De Ooi" een zienswijze ingediend. Daarin zijn de volgende aspecten naar voren gebracht:

- De identiteit van de wijk gaat verloren door de uitbreiding van grondgebonden woningen naar gestapelde bouw/appartementen;
- De uitbreiding van het aantal woningen met 25 door het toevoegen van appartementen;
- De toenemende parkeerbehoefte die nu al in de wijk te wensen overlaat;
- De toename van verkeer en daardoor de afname van verkeersveiligheid;
- De toename van overlast in het algemeen, waarbij moet worden gedacht aan galerijen, balkons, fietsen stalling, onoverzichtelijke en beperkt toegankelijke parkeerplaats;
- Het verlies van privacy en woongenot door gestapelde bebouwing.

Daarnaast vinden de indieners dat het belangrijk is dat de raadsleden bij de verdere uitwerking van de plannen de volledige controle behouden.

College heeft nog geen besluit genomen over de beantwoording van de zienswijzen.

Omwonenden en huurders behouden natuurlijk het recht om tegen het definitieve bestemmingsplan, maar ook tegen de, nog af te geven omgevingsvergunning, bezwaar te maken.

Wijziging plan voor parkeren, verkeer en inrichting groen

Op basis van de gesprekken met de bewonerscommissie, omwonenden en (toekomstige) bewoners van de nieuwbouw en de aangenomen motie in de gemeenteraad is er opnieuw gekeken naar de mogelijke invulling van de buitenruimte rondom en in de omgeving van de nieuwbouw. Daarvoor is een eerste opzet gemaakt die een basis vormt voor vervolgesprekken met belanghebbenden.

Bijgaand ontvangt u de brief van 6 september van de gemeente Doesburg zoals die aan omwonenden en huurders die direct zicht hebben op het appartementencomplex in de 3^e fase is verstrekt. Daarin vindt u ook u een plattegrond waarin door bewoners geopperde de ideeën van een gewijzigde invulling van de buitenruimte zijn opgenomen.

Dit is dus een voorlopig plan dat in het op te starten participatieproces nog kan worden gewijzigd! In de brief van de gemeente is benadrukt dat met het hierin opgenomen kaartje geen uitgewerkt plan wordt gepresenteerd. Maar dat dit de basis vormt om met bewoners hierover in gesprek te gaan. In een uitgebreide participatie krijgen alle bewoners de kans zich hierover uit te spreken. Naar verwachting zal dit proces in het 1^e/2^e kwartaal 2024 worden gestart.

De ideeën:

1. Parkeren méér in het zicht. Het binnenpleintje van de nieuwbouw krijgt een groen karakter met elementen zoals aangegeven in de motie "Daadwerkelijk duurzame buitenruimte" en geen parkeerplaatsen. Zij wordt ontsloten door wandelpaden langs de drie appartementsgebouwen.
2. Ter compensatie worden extra parkeerplaatsen in de vorm van insteekhavens gerealiseerd. Dit langs de appartementen en in het groen van het van Tuylplein. De uitvoering is bij voorkeur met een half verharding. Hierbij wordt de norm van 1,8 parkeerplaats per nieuwe woning behaald wat helpt bij de aanpak van de genoemde parkeerproblemen in de wijk.



3. De groenstroken worden versterkt door aanplant van bomen en hagen. Dit helpt tegen hittestress en zij fungeren dan meer als groene longen. Het meest noordelijke pleintje zou daarbij deels als omheinde honden-uitlaatplek kunnen worden ingericht.
4. De parkeerplaats naast de Aldi, door bewoners genoemd als locatie waar regelmatig overlast is, wordt aan de noordzijde ontsloten. Hierdoor ontstaat een doorgaande weg met meer (toe)zicht op het parkeren.
5. Door uitbreiding van het eenrichtingsverkeer worden het parkeren en de verkeersstromen beter begeleid. We introduceren rondrijden met de klok mee en kunnen diagonale logische insteekparkeerplaatsen realiseren. Door eenrichtingsverkeer en diagonaal parkeren kan de rijbaan worden versmald (4 meter) en er meer aandacht aan groenstroken worden gegeven.

Planning

De opzet van Woonservice IJsselland is begin november de uitnodiging en de aanbestedingsstukken aan de vier geselecteerde aannemers te versturen. Tot medio januari kunnen dan de plannen worden ontwikkeld. In dit proces zullen in de dialoogronden leden van de bewonerscommissie ook met de aannemers overleggen. In januari kan dan de beoordeling van de door de bouwers ontwikkelde plannen plaatsvinden. Bewoners en omwonenden kunnen ook aangeven wat zij het beste plan vinden.

Voorbereiding voor het zoeken van een aannemer

We zijn volop bezig met voorbereidingen zodat we begin volgend jaar een ontwikkelaar/ aannemer die onze plannen gaat uitvoeren kunnen selecteren. Heel veel informatie hiervoor is opgenomen in een "initiatieffasedocument". In dit interne document zeggen we o.a. iets over wat er allemaal al bekend is, wat we nog moeten doen en hoe we alles gaan betalen. Bij de beoordeling welke ontwikkelaar/aannemer het beste aanbod doet betrekken we ook enkele leden van de bewonerscommissie. Pas na de keuze voor het beste plan kunnen wij u, samen met de ontwikkelaar/aannemer, tekeningen e.d. van de nieuwe woningen laten zien. We verwachten dat dit eind dit jaar kan.

Vragen?

We houden u zo goed mogelijk op de hoogte. Hebt u vragen of opmerkingen dan kunt u altijd contact met ons opnemen. Mailadres: algemeen@stwij.nl Telefoon 0313-490800.

Met vriendelijke groet,

Ron Droste
Adviseur woondiensten

Deze brief is in een geautomatiseerd systeem aangemaakt en daarom niet ondertekend.

