

# Verlag

## 1<sup>e</sup> bijeenkomst van de Klankbordgroep Woningbouw locatie Halve Maanweg

Datum overleg: **19 september 2018**

Locatie: Kantoor Stichting Woonservice IJsselland, De Linie 1 te Doesburg

Aanwezig: **Wijkraad Binnenstad:** Dirk te Loo (DL) (tevens omwonende) en Liesbeth Bok (LB)  
**Stichting Gehandicaptenraad:** Marion Berends (MB) en Joop Jansen (JJ)  
**Huurdersplatform:** Anita Nieuwenhuis (AN) en Joke Tiecken (JT)  
**Brandweer Doesburg:** Vincent Kreileman (VK)  
**Ondernemer:** Arie Hoogeveen (AH)  
**Bewoners Juliana van Stolberglaan:** Miriam van de Loo (ML), Robert Dahlhaus (RDa), Peter Gossink (PG), Wilfried Schlieff (WS)  
**Bewoners F.D. Rooseveltsingel:** Dirk te Loo (DL) (tevens vertegenwoordiger Wijkraad)  
**Stichting Woonservice IJsselland:** Henri Esselink (HE) en Rik ter Welle (RW)  
**Bureau SRO:** Guido Yntema (GY)  
**Gemeente:** Antoon van Buren (AB)

Afwezig: Piet Vree (PV) bewoner Rooseveltsingel, Ron Droste (RD) van Stichting Woonservice IJsselland

---

### 0 Inleiding

Henri Esselink, directeur/bestuurder van Stichting Woonservice IJsselland treedt vanavond op als gastheer en voorzitter. Hij heet de aanwezigen van harte welkom. Hij vertelt dat de corporatie tot 12 jaar geleden op de Halve Maanweg gehuisvest was en daarna zijn intrek heeft genomen in een nieuw kantoorgebouw op De Linie. In dezelfde periode is in opdracht van de corporatie Het Mauritsveld gebouwd, waarbij de afspraak is gemaakt over het parkeren op ontwikkelingslocatie Halve Maanweg. Het oude kantoorgebouw is een tijd verhuurd geweest totdat dit onhoudbaar werd als gevolg van een illegale hennepkwekerij. Om erger te voorkomen is toen besloten het gebouw te slopen. Recent hebben corporatie en gemeente een ontwikkelingsovereenkomst gesloten. Hij vraagt de aanwezigen vertrouwen te hebben in het proces en het uiteindelijk op te leveren resultaat. Eerdere projecten zoals Hanzehave en Mauritsveld zijn in goed overleg met en tot tevredenheid van omwonenden gerealiseerd.

### 1. Korte voorstelronde aanwezigen (wat verwacht men van de bijeenkomsten)

- **Joke Tiecken** (huurdersplatform) zou graag zien dat hier betaalbare huurwoningen worden gerealiseerd
- **Anita Nieuwenhuis** (huurdersplatform) wil vooral meer inzicht krijgen in het ontwikkelingsproces
- **Liesbeth Bok** (wijkraad Binnenstad) wenst eveneens meer inzicht te krijgen
- **Dirk te Loo** (omwonende) wil graag meepraten over het uiterlijk van de bebouwing en zou graag zien dat de woningen worden gerealiseerd in het hogere segment
- **Miriam van de Loo** (omwonende). Omdat de plannen invloed hebben op het woongenot van de omwonenden wil zij hier graag over meepraten.
- **Wilfried Schlieff** (omwonende) sluit zich aan bij vorige spreker. Ook hij wil dat het woongenot gehandhaafd blijft.
- **Robert Dahlhaus** (omwonende) wil dat de privacy van omwonenden zoveel mogelijk gehandhaafd blijft.
- **Arie Hoogeveen** (ondernemer) vraagt om met de woningbouwplannen rekening te houden met zijn magazijn en dat er voldoende ruimte overblijft voor hem om in en uit te rijden. Hij geeft aan vaak 's-Nachts te vertrekken en dat dit zou kunnen leiden tot enige vorm van geluidhinder.

- **Marion Berends** (Gehandicaptenraad) vindt het belangrijk dat gebouw en zijn omgeving toegankelijk wordt voor mensen met handicap. Maar ook dat er voldoende invalidenparkeerplaatsen komen.
- **Joop Jansen** (gehandicaptenraad): sluit zich aan bij hetgeen is verwoord door Marion.
- **Vincent Kreileman** (Brandweer): Is vooral benieuwd hoe in de woningbouwplannen rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van de brandweerkazerne en de overlast die hiervan kan worden ervaren bij het uitrukken.
- **Guido Yntema** (Stedenbouwkundige) heeft in opdracht van de gemeente de visie voor het ontwikkelingsgebied opgesteld. Hem is gevraagd hier vanavond een nadere toelichting op te geven.
- **Antoon van Buren** (Projectleider stedelijke vernieuwing bij de gemeente). Hij verwacht en hoopt dat uiteindelijk een mooie invulling aan het gebied wordt gegeven met een zo groot mogelijk draagvlak hiervoor bij alle belanghebbenden.
- **Peter Gossink** (omwonende) sluit zich aan bij hetgeen is gezegd door zijn medebewoners. Hij vraagt met de nieuwbouw rekening te houden met de bebouwing in de historische binnenstad. Een heel modern gebouw zou hier niet passen..
- **Rik ter Welle** is manager vastgoed bij Stichting Woonservice IJsselland. In die hoedanigheid is hij tevens projectleider voor de nieuwbouw aan de Halve Maanweg.

Henri Esselink reageert op hetgeen zojuist is ingebracht door de leden van de klankbordgroep:

- De woningen zullen worden geëxploiteerd in het duurdere huursegment: € 650 of hoger.
- Historiserend bouwen wordt moeilijk indachtig de eis van gasloos en bijna energie neutraal gebouw waarbij zonnepanelen onvermijdelijk lijken en de eis van 50 extra parkeerplaatsen.
- De toegankelijkheid van het gebouw voor minder validen en aanleg van invalidenparkeerplaatsen worden aan de architect als basiseisen meegegeven.

## 2. Mededelingen

Antoon van Buren geeft aan dat de omwonenden met projectwethouder Ellen Mulder een vooroverleg hebben gehad. Daarin is het proces van planvoorbereiding zoals het is gelopen en wat de nodige onrust bij omwonenden teweeg heeft gebracht, uitvoerig aan de orde gekomen.

## 3. Stand van zaken betreffende planvoorbereiding

### a. Gemeente (visie, projectplan, ontwikkelingsovereenkomst)

- Antoon van Buren geeft aan dat de Gemeenteraad op 26 april 2018 de ruimtelijke kaders (visie' heeft vastgesteld met betrekking tot onder andere de hoogte, beeldkwaliteit en het programma (maximaal aantal woningen en minimaal aan te leggen aantal parkeerplaatsen. Hij benadrukt dat het alleen gaat om de locatie van Stichting Woonservice IJsselland. Het aangrenzende gebied van de gemeente wordt in de planvorming betrokken om aan de parkeerdoelstelling te kunnen voldoen
- Voor elke ontwikkeling in de gemeente, waarbij de gemeente initiatiefnemer dan wel in participeert wordt een zogenaamd projectplan opgesteld. Dit is het gemeentelijk spoorboekje waar langs de gemeente opereert. In dit plan is ook een hoofdstuk opgenomen over hoe de gemeente communiceert met belanghebbenden, maar ook hoe zij de omgeving in de plannen betreft, bijvoorbeeld in de vorm van een klankbordgroep. Hij attendeert de aanwezigen erop dat de planning in het projectplan te ambitieus is. De hierin genoemde termijnen dienen minstens met een half jaar te worden verlengd.
- De gemeente heeft met de corporatie voor de nieuwbouw Halve Maanweg een ontwikkelings-overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst staan de over en weer te leveren prestaties en haalbaarheidsonderzoeken beschreven. Wanneer de plannen ruimtelijk en financieel-economisch haalbaar zijn, wordt een vervolgovereenkomst gesloten, een zogenaamde realisatieovereenkomst.

### b. Corporatie

- Rik ter Welle geeft aan dat er voor de nieuwbouw al onderzoeken zijn uitgevoerd met betrekking tot bodem, geluid en flora en fauna. Zonder hierin nog concreet te kunnen zijn, is de verwachting dat het

woongebouw wat verder van de Halve Maanweg af moet komen te liggen in verband met geluid van het wegverkeer. Uit bodemonderzoek is vast komen te staan dat de bodem plaatselijk ernstig verontreinigd is met, kolen, gruis en een restverontreiniging van de fabrieken die in het verleden op het Mauritsveld gevestigd waren. Flora en Fauna onderzoek moet o.a. meer inzicht geven over de, vleermuizenkelder en op welke wijze de nieuwbouw met de aanwezige kolonie rekening moet houden.

#### **4. Aanleiding instellen Klankbordgroep / Rol van de Klankbordgroep**

Antoon van Buren geeft aan dat het instellen van een klankbordgroep voort vloeit uit paragraaf 4.5 van het door het college vastgestelde projectplan. Hij benadrukt dat de klankbordgroep een adviserende rol heeft. Adviezen worden voorgelegd aan de besluitvormers binnen Corporatie en Gemeente. Wanneer adviezen en/of aanbevelingen van de Klankbordgroep niet of slechts deels worden opgevolgd, zal dit beargumenteerd worden aangegeven. De plannen voor bebouwde en onbebouwde ruimte worden alvorens definitief vast te stellen gepresenteerd aan belanghebbendtijdens een inloopavond

#### **5. Toelichting op de gehouden bewonersenquête (Miriam van de Loo)**

Miriam van de Loo – initiatiefnemer van de enquête- geeft aan dat circa 50 enquête formulieren zijn verspreid onder omwonenden. 25 omwonenden hebben de enquête ingevuld. De vragenlijst is opgesteld en verspreid naar aanleiding van de onrust die onder omwonenden is ontstaan na gehouden presentatie van de visie afgelopen januarimaand (**uitkomsten van enquête zijn bij dit verslag gevoegd**). Vele aanwezigen hadden het gevoel dat alles als vast stond en de omwonenden geen invloed hier meer op konden uitoefenen. Men voelt zich niet serieus genomen. Uit de enquête blijkt dat omwonenden zich met name zorgen maken over de hoogte van de nieuwe woongebouwen en de invloed die dat heeft op bezonning en privacy. Maar ook vindt men in z'n algemeenheid dat de stijl passend moet zijn (niet te modern). Ook het voorstel van een vlonder waaronder geparkeerd wordt zien omwonenden niet zitten. Het vormt een mogelijke hangplek. Miriam van de Loo benadrukt dat omwonenden niet tegen bebouwing zijn, maar zij willen wel dat met belangen van omwonenden rekening wordt gehouden

#### **6. Toelichting op vastgestelde visie (Guido Yntema)**

- De toelichting wordt gegeven aan de hand van een presentatie (**is bijgevoegd**). Guido Yntema geeft aan dat de visie (ruimtelijke kaders) moet worden gezien als een nadere uitwerking van de ruimtelijke structuurvisie Doesburg 2030. De in deze structuurvisie opgenomen collage geeft alleen enkele principes aan. Er komt woningbouw, de omgeving blijft groen, er komt extra parkeren, en waar mogelijk wordt de beleving van het water versterkt. De woonbebouwing moet deze bijzondere plek markeren zonder dat het de omgeving overschaduwet.
- De door de gemeenteraad vastgestelde visie is een verfijning van deze principes. Het geeft onder andere kaders voor de hoogte van het gebouw, het woonprogramma en de aanleg van een surplus aan bezoekersparkeerplaatsen. Guido Yntema benadrukt dat ook de hier getoonde beelden louter bedoeld zijn ter inspiratie, zo ook de houten vlonder, waarover nogal wat commotie is ontstaan. Het idee achter de vlonder is dat de toekomstige bewoners een mooie directe looproute krijgen naar de binnenstad via de Rooseveltsingel. Door het gebouw hoger te positioneren ontstaat er ruimte om hieronder te parkeren. Uiteindelijk is het aan de architect om een concreet plan te ontwerpen, dat rekening houdt met alle hieraan te stellen technische eisen. Ook de positionering van het gebouw is onderwerp van nader onderzoek, mede ingegeven door de aanwezige vleermuiskelder en de in de nabijheid gelegen druk bereden singel en de hiervan te ervaren geluidhinder.
- Dirk te Loo vraagt goed te kijken naar de ontsluiting van het woongebouw op de Rooseveltsingel. Een vlonder, bereikbaar vanaf de Rooseveltsingel zou gebruikt kunnen worden als verkorte route richting wijk Zuidelijk Molenveld met daarbij mogelijk overlast voor bewoners en omwonenden.

- Anderen vragen in hoeverre in het ontwerp voor het woongebouw al rekening wordt gehouden met de twee andere woongebouwen. Daarbij is men met name benieuwd in hoeverre de vlonderconstructie in de eerste bouwfase wordt doorgezet. Antoon van Buren antwoordt hierop dat het gebouw op zichzelf 'af' moet zijn. Ook omdat het nog maar de vraag is of deze twee andere woongebouwen er komen, dan wel gepositioneerd worden conform de schets van de stedenbouwkundige.

## **7. Vervolgproces en planning**

Corporatie geeft aan dat zij doorgaan met het doen van allerlei onderzoeken op locatie, waaronder een nader bodemonderzoek met aanvullend een archeologisch proefsleuvenonderzoek. Daarnaast is zij van plan meerdere architecten te benaderen om op basis van de gestelde kaders met een eerste schetsontwerp te komen. De in deze vergadering besproken aandachtspunten worden ook aan de architecten meegegeven.

De inschatting wordt gemaakt dat op z'n vroegst rond de jaarwisseling tot een architectenkeuze wordt gekomen. Bedoeling is om de schetsen te bespreken in de klankbordgroep. Deze zou mogelijk in februari 2019 kunnen plaatsvinden.

## **8. Afsluiting**

Henri Esselink dankt een ieder voor zijn inbreng. Antoon van Buren maakt een verslag van deze bijeenkomst en zal deze met onderstaande bijlagen de deelnemers (aanwezigen / afwezigen) toesturen.

### **De bijlagen:**

5.1.	Samenvatting van aandachtspunten uit gehouden bewonersenquête
6.1	Presentatie van stedenbouwkundige (toelichting op vastgesteld kader)