

## **Verslag van de 3<sup>e</sup> bijeenkomst van de Klankbordgroep Woningbouw Halve Maanweg**

**Datum overleg:** 25-09-2019

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

**Aanwezigen:** Dirk te Loo (Wijkraad Binnenstad en bewoner F.D Rooseveltsingel), Marion Berends & Joop Jansen (Stichting Gehandicaptentraad), Arie Hoogeveen (ondernemer), Miriam van de Loo, Robert Dahlhaus, Peter Gossink, Wilfried Schlieff (bewoners Juliana van Stolberglaan), Piet Vree en Edwin Stuart (bewoners F.D. Rooseveltsingel)  
Maarten Venhorst (Architectengroep Gelderland),  
Saskia Hakstege (voorz) , Rik ter Welle, (Stichting Woonservice IJsselland),  
Antoon van Buren (gemeente Doesburg)

**Afwezigen (m.k.):** Liesbeth Bok (Wijkraad Binnenstad), Anita Nieuwenhuis (Huurdersplatform), Vincent Kreileman (Brandweer), Arnou Holleman (Architectengroep Gelderland),

---

### **1. Vaststellen Agenda**

Saskia Hakstege opent de vergadering. Het agendavoorstel wordt ongewijzigd vastgesteld.

### **2. Mededelingen**

Bericht van verhindering is ontvangen van Liesbeth Bok en Anita Nieuwenhuis.

Hans Maters vervangt Vincent Kreileman, die een betrekking elders in den lande heeft aanvaard.

### **3. Verslag 2<sup>e</sup> bijeenkomst**

Onderstaande opmerkingen worden gemaakt op het verslag van de bijeenkomst van 6 februari 2019:

#### Tekstueel:

- Blz 2 onder 5h: 2 woonlagen aan de Halve Maanweg moet zijn: 3 lagen.
- Blz. 2 onder 5g: 'parkeergarage uitsluitend te gebruiken door bewoners' vervangen door: 'te gebruiken door bewoners en mogelijk verhuur aan derden.'
- Blz. 3 onder 6g: mini vrachtwagens vervangen door vrachtwagens met een lengte van 10 meter.

#### Inhoudelijk:

- Blz 2 onder 6e: Het gaat hier niet alleen om galerijverlichting, maar om de verlichting in z'n algemeenheid en om de lichtintensiteit.
- Blz. 2 onder i: de genoemde afstandsmaat Rooseveltsingel is de maat gemeten van gevel tot gevel. De afstandsmaat Halve Maanweg is van midden weg tot gevel. Hieraan wordt toegevoegd dat de afstand van de nieuwbouw tot de vleermuiskelder 7,5 meter is en ter hoogte van de parkeerkelder 5 meter. Deze afstand wordt door de ecologen als voldoende gezien.

Voor het overige is het verslag akkoord en wordt als zodanig vastgesteld.

### **4. Uitwerking stedenbouwkundig schetsplan (woningbouw en terreininrichting)**

Maarten Venhorst licht toe dat naast allerlei uitgevoerde onderzoeken (zie onder 5, avb) een drietal onderwerpen verder zijn uitgewerkt, te weten: parkeren, verlichting en de hoogtes van de

woongebouwen ten opzichte van zijn directe omgeving. Deze drie onderwerpen worden met beelden verduidelijkt.

### Parkeren

- Naar aanleiding van de vorige bijeenkomst is met de heer Hoogeveen een afspraak gemaakt over de inrichting van het parkeerterrein en de mogelijke beperkingen die dit oplevert voor zijn bedrijfsvoering. Dit onderzoek ter plekke heeft geleid tot de constatering dat vóór de loods en vóór de brandweerkazerne een strook van 16 meter vrij moet blijven voor manoeuvreren en inparkeren. Direct gevolg hiervan is dat parkeerplaatsen moeten worden geschrapt. Daarnaast moet er voldoende parkeergelegenheid zijn voor de vrijwillige brandweerlieden. Onder geen omstandigheden mag het parkeren, maar ook het uitrukken van de brandweer worden gehinderd door bezoekers parkeren. De hier af te geven garantie heeft er toe geleid dat een fysiek scheiding is aangebracht tussen bedrijfs parkeren en bezoekers parkeren. Met het vrijgeven van vrije parkeerplaatsen onder het woongebouw kan het bezoekers parkeren worden geoptimaliseerd.
- Hans Maters van de brandweer wil graag nader bezien wat de gevolgen van de ingetekende parkeerplaatsen zijn voor de bedrijfsvoering van de brandweer. Corporatie zorgt ervoor dat hij hier nader over wordt geïnformeerd (Rik ter Welle).
- Op de schets zijn 9 formele parkeerplaatsen ter hoogte van de nieuwbouw aan de Halve Maanweg ingetekend. Deze kunnen nu gelijktijdig met de rioolwerkzaamheden worden gerealiseerd. Consequentie van deze aan te leggen parkeerplaatsen is dat het parkeren aan de overzijde van de weg dan niet meer mogelijk is. Door enkele klankbordgroepleden wordt opgemerkt dat hierdoor het aantal parkeerplaatsen langs de Halve Maanweg juist minder wordt terwijl er juist behoefte zou zijn aan méér parkeerplaatsen.
- Met bedrijfs parkeren en bezoekers parkeren komt het totaal aan parkeerplaatsen op 49. Het is aan de politiek uiteindelijk om te besluiten of dit resultaat voldoende is (uitgangspunt zijn 50 vrije parkeerplaatsen). Gemeente is bezig de parkeerbehoefte voor de gehele binnenstad te inventariseren, waarbij ze onderscheid maakt tussen bewoners parkeren en bezoekers parkeren. Het liefste zou ze zien dat bezoekers van de binnenstad uitsluitend op de parkeerplaatsen rondom de binnenstad parkeren, zodat voor bewoners voldoende parkeerplaatsen beschikbaar blijven.
- Opgemerkt wordt dat het trapje vanaf de parkeerplaats naar de Rooseveltsingel een sluiproute wordt voor onder andere mensen uit wijk De Ooi. Hierover wordt opgemerkt dat een ontsluiting hier wel moet komen voor mensen die hun auto parkeren. Eerder is over deze route gesproken in combinatie met een hangplek (schuilen onder het gebouw); dit is nu niet aan de orde, omdat het gebouw rondom volledig wordt afgesloten.

### Galerijverlichting

Verlichting van de galerij is uit veiligheidsoverwegingen noodzakelijk, maar kan vanuit de directe omgeving als hinderlijk worden ervaren. Als compromis wordt gekozen voor verlichtingsarmaturen die alleen de galerij aanstralen, waardoor de lichtintensiteit beperkt kan blijven. De toe te passen verlichting is voorgelegd aan een ecooloog, omdat de verlichting ook geen versturende werking mag hebben op de nabij gelegen vleermuiskelder. Door de ecooloog is dit geadviseerd.

### Doorsnede profielen

Om een beter inzicht te krijgen van de bouwhoogtes worden er profielen getoond van het woongebouw aan de Halve Maanweg en Rooseveltsingel. De parkeerplaats onder het gebouw komt te liggen op het huidige maaiveld. Om de totale bouwhoogte 'te drukken' is de minimaal vereiste hoogte aangehouden van de parkeerlaag. Verder moet per woonlaag rekening worden

gehouden met een bruto hoogte van 3 meter. Omdat de Halve Maanweg sterk afloopt is alhier een gemiddelde weghoogte aangehouden

- **Aan de zijde Halve Maanweg** wordt de hoogte van het woongebouw t.o.v. bovenkant wegdek 11.30 m. Het dakvlak loopt naar achteren op tot 12.70 m.
- **Aan de zijde Rooseveltssingel** komt de bovenkant van het parkeerdek nagenoeg gelijk te liggen met de hoogte van de weg. De dakrand bevindt zich op circa 12,90 m boven bovenkant weg. Op de hoek, waar 4<sup>de</sup> bouwlaag wordt gerealiseerd wordt de hoogte ten opzichte van bovenkant weg circa 15,90 m.
- **Suggestie** wordt meegegeven om dakrand te verhogen waardoor minder zicht komt op de zonnepanelen, hierdoor wordt de dakrand wel hoger. De architect geeft aan dat de zonnepanelen op zuid-westelijke richting georiënteerd zijn en vanuit de Rooseveltssingel niet zichtbaar zijn.
- Op de vraag waarom de parkeerkelder niet dieper wordt aangelegd, wordt geantwoord dat dit een te kostbare aangelegenheid is. Dit valt niet binnen de financiële kaders van sociale woningbouw. De woningen worden volgens afspraak met de gemeente verhuurt voor € 650 tot maximaal € 720 per maand.
- Opgemerkt wordt dat door de hoogbouw een stuk privacy verloren gaat als gevolg van inkijk. Hierover wordt opgemerkt dat elk bouwwerk in een verstedelijkt gebied gevolgen heeft voor de omgeving. Door geen balkons maar loggia's te realiseren aan de straatzijde en galerijen aan de binnenzijde (georiënteerd op de achtertuinen van de Juliana van Stolberglaan) wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de privacy.

## 5. Stand van zaken met betrekking tot de verschillende vooronderzoeken

- a. **Archeologie** Voorafgaande aan de bouw moet archeologisch onderzoek plaatsvinden. Hiervoor zijn een paar proefsleuven gegraven. Tijdens het onderzoek zijn naast de reeds in kaart gebrachte 17<sup>de</sup> eeuwse stadsgracht (door de Fransen gedempt) oude vloeren gedetecteerd. Nader onderzoek (gepland rond de jaarwisseling) moet uitwijzen waar deze destijds voor zijn gebruikt, waarbij verschillende opties denkbaar zijn, zoals werkvloer leerlooierij, wasplaats, of kade voor aanleg schepen.
- b. **Bodemsanering.** 100 m3 met kolengruis vervuilde grond is afgevoerd
- c. **Onderzoek bedrijfsgeluid.** Het geluid afkomstig van brandweer en activiteiten bedrijfsloods Hoogeveen is niet zodanig dat hierdoor extra akoestische maatregelen moeten worden getroffen. Het buiten oefenen van de brandweer veroorzaakt wel wat meer lawaai dan doorgaans, maar omdat dit max 10 x per jaar voorkomt, is dit acceptabel. Wel moeten er met de brandweer afspraken worden gemaakt over het gebruik van sirenes bij het uitrukken.
- d. **Vleermuiskelder.** De nieuwbouw heeft geen negatieve gevolgen voor de vleermuiskelder mits voldoende afstand in acht wordt genomen en rond het gebouw alleen gedempt licht wordt aangebracht. De 7,5 meter die nu is gedacht tussen woongebouw en kelder (5 meter ter hoogte van parkeerkelder) wordt als voldoende afstand gezien. Tijdens het veldonderzoek is geconstateerd dat de populatie is terug gelopen als gevolg van een te droge kelder. Met de vleermuiswerkgroep wordt bezien hoe het beste de kelder vochtig kan worden gehouden; bijvoorbeeld door regelmatig een laagje water op de vloer te spuiten.
- e. **Waterhuishouding.** Het regenwater afkomstig van daken en verharding wordt rechtstreeks geloosd op de gracht. Gemeente bekijkt of ook het regenwater afkomstig van de loods van Hoogeveen en van de brandweerkazerne kan worden afgekoppeld. Het vuil water wordt via een persriool afgevoerd. De aanwezige pompcapaciteit blijkt hiervoor meer dan voldoende.
- f. **Japanse Duizendknoop.** Deze bevindt zich langs en op de ontwikkelingslocatie. Gemeente en corporatie gaan bekijken hoe deze het beste kan worden bestreden. Met grond en al moet

de JDK worden afgevoerd, en elders gecontroleerd gestort of (thermisch) gereinigd. Het is bij de gemeente bekend dat de JDK zich op meerdere plekken bevindt (zo ook achter de brandweerkazerne). De totale omvang wordt buiten de reikwijdte van dit project in beeld gebracht. Voor nu richt de aandacht zich alleen op die locatie die de nieuwbouw bedreigt.

## **6. Informeren van derden over bouwvoornemen**

Het plan is om aanstaande novembermaand college en gemeenteraad te informeren en achtereenvolgens de plannen kenbaar te maken aan een ieder. Corporatie en gemeente plaatsen het bouwplan / inrichtingsplan op hun websites.

## **7. Planning**

1. Corporatie maakt het ontwerp definitief. Samen met de verschillende uitgevoerde ruimtelijke onderzoeken vormt dit de basis voor de bestemmingsplanprocedure.
2. Corporatie verwacht dat de procedure hiervoor kan worden opgestart rond de jaarwisseling. De start van de procedure wordt gepubliceerd in de Regiobode. Afgesproken wordt dat de leden van de klankbordgroep via een E-mailbericht hiervan op de hoogte worden gesteld (actie: Antoon van Buren).

## **8. Rondvraag**

- In november worden de plannen op de website geplaatst. Tot dat moment is het verzoek aan de leden van de klankbordgroep om geen tekeningen (waarvan foto's gemaakt) aan derden te tonen. Een te vroege openbaarheid kan het plan schaden. Zeker omdat een aantal zaken waaronder het parkeren nog nader moet worden ingevuld.
- Moet niet eerst de uitkomsten van het nader onderzoek archeologie worden afgewacht, alvorens de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan op te starten? Neen, dit is niet nodig. Beide acties kunnen heel goed parallel lopen, omdat dit onderzoek niet bepalend is voor de (financiële) haalbaarheid van het bouwplan.

## **9. Volgend overleg**

Wanneer het definitief ontwerp gereed is, zal een 4<sup>de</sup> bijeenkomst worden georganiseerd (een datum hiervoor kan nog niet worden bepaald).

Deze 4<sup>e</sup> bijeenkomst is waarschijnlijk de laatste bijeenkomst. In het vervolgtraject (van verdere planvoorbereiding tot uitvoering) zal de gemeente via mailberichten de leden op de hoogte houden van de vorderingen (actie: Antoon van Buren).

## **10. Sluiting**

Saskia Hakstege sluit de vergadering en dankt de aanwezigen voor hun inbreng.