



Notulen achtste overleg bewonerscommissie Flora 23

Datum: 23-05-2022

Aanwezig:

Namens Woonservice IJsselland: Ron Droste, Eric Wanders, Aukje Jansen

Namens Bewonersraad: Mevr. A. Nieuwenhuis

Namens Gemeente Doesburg: -

Namens bewoners pege-woningen: mevr. W.T.H. Ligtle, mevr. A. Nieuwenhuis (tevens lid bewonersraad), mevr. M. Arendsen, dhr. F.J. Lemson, dhr. S. Ayan, Mevr. S. Günes-Yagci, Dhr. E.J. Wolsink

Afwezig:

Dhr. E. ter Braake (Bewonersraad), Dhr. A. van Buren (Gemeente Doesburg), Mevr. G.M. Hermens

1. Welkom / Mededelingen / Vaststelling agenda

Namens Woonservice IJsselland opent Ron Droste de vergadering en heet de aanwezigen van harte welkom.

Op 7 mei is de samenwerkingsovereenkomst tussen Woonservice IJsselland en Gemeente Doesburg door wethouder de heer Boone en de directeur - bestuurder Saskia Hakstege getekend. In de samenwerkingsovereenkomst staan afspraken over onder andere de infrastructuur en parkeren. Er zal door ons nagevraagd worden bij de heer van Buren of dit document openbaar is. Zo ja dan wordt het meegestuurd met het concept verslag van vandaag. Zo niet dan bespreken we het de volgende vergadering in aanwezigheid van de heer van Buren.

Vaststelling agenda

Er zijn geen toevoegingen voor de agenda.

2. Notulen vergadering 25 april 2022

Mevrouw Nieuwenhuis ziet graag dat er bij haar opmerking bij punt 7 (driedimensionale presentatie nieuwbouw) genoemd wordt dat het om de nieuwbouwwoningen gaat aan de Koppelweg. Dit zal worden aangepast.

De heer ter Braake heeft per email enkele opmerkingen gestuurd over agendapunt 4 (besluitvorming gemeenteraad 20 april 2022). De opmerkingen hebben allen betrekking op de vrije sector woningen in de Notenstraat en hebben wij als volgt aangepast;

De heer ter Braake geeft aan dat de Bewonersraad een advies aan Woonservice IJsselland gaat uitbrengen met betrekking tot de vrije sector huur. Dit in algemene zin met betrekking tot het portefeuilleplan van Woonservice IJsselland. Specifiek gericht op de sociale aspecten van vrije sector woningen in de Notenstraat.

Ron Droste geeft aan dat in het bouwprogramma direct vanaf begin al genoemd is dat er differentiatie in woningtypes en ook in huurprijzen zou plaatsvinden (waaronder mogelijk vrije sector



woningen). Differentiatie in woningtypes en huurprijzen is akkoord. De Bewonersraad ziet liever geen vrije sector woningen binnen het project Flora 23.

De heer van Buren geeft aan dat de gemeente het liefst nog meer woningen gebouwd wil zien in de middenhuur (huur boven de liberalisatiegrens). Woonservice IJsselland heeft een eerste stap gezet door bij dit project een beperkt aantal (6 van de 85 woningen) boven de liberalisatiegrens te gaan verhuren aldus Ron Droste.

Verder zijn er geen op of aanmerkingen op het verslag. De notulen worden vastgesteld en zullen worden gepubliceerd op de website van Woonservice IJsselland.

3. Evaluatie informatiebijeenkomst 7 mei 2022

Er waren positieve maar toch ook kritische geluiden van zowel huurders als kopers. De zorgen die er waren hadden voornamelijk betrekking op de gestapelde bouw gesitueerd aan het van Tuijllplein, Prunusstraat en Ribesstraat.

Die dag zijn de nodige aantekeningen gemaakt en is er geconstateerd dat er zorgen waren over met name de volgende zaken;

- Schaduwwerking van de nieuwbouw waardoor minder (zon)licht;
- 4 bouwlagen te hoog waarmee de privacy wellicht in het geding komt en waarmee zichtlijnen vanaf de nieuwbouwwoningen in tuinen en/of kamer(s);
- Toename van verkeer waardoor parkeerproblematiek ontstaat;
- Meer groen is ook meer hondenpoep of hangplek;
- Minder uitzicht door hoge muren (horizonvervuiling) kopse kanten;
- Zorgen over de energielasten en de ontwikkeling van het PAW in de Ooi.

Over de impressiebeelden van de Betulastraat en de Notenstraat is weinig opgemerkt die dag.

Naar aanleiding van de opmerkingen die dag heeft Woonservice IJsselland aan Buro SRO opdracht gegeven een bezonningsoverzicht te maken, VR beeld met schaduwwerkingen per jaargetijde, en een beeld met zichtlijnen. Deze beelden zullen ook getoond worden aan de raadscommissieleden.

De heer Lemson wil graag een 3D impressie zien van het gebied tussen de Prunusstraat en de Ribesstraat. Dit omdat hij gehoord heeft dat de achtertuin maar 5 meter diep is en hij bang is dat hij de hele dag schaduw in zijn tuin heeft. Er moet inderdaad goed gekeken worden naar de verhoudingen van de achtertuinen ten opzichte van de parkeerplaatsen. Mogelijk gaat de diepte van tuinen van 23 meter naar 5 meter. Wel belangrijk aandachtspunt om mee te geven aan de bouwers om te kijken naar de ruimte die we hebben qua positionering maar we willen ook groen. De ruime achtertuinen zoals we die nu kennen zullen het in ieder geval niet meer gaan worden.

Ook maakt de heer Lemson zich zorgen over de parkeergelegenheid rondom de nieuw te realiseren appartementen. Op het parkeerterrein bij de Aldi is namelijk veel overlast. Er is vandalisme en er schijnt gedeald te worden. Ron Droste geeft aan dat hier aandacht voor is maar dat het niet de intentie is om prive-parkeergelegenheden te realiseren voor huurders van de appartementen.



In het bestemmingsplankaart komen de juiste afmetingen te staan.

Half september commissie VROM word bestemmingsplankaart ingediend. Medio oktober publicatie in regionaal dagblad.

Komen er balkons in het complex met appartementen? De startersappartementen willen we voorzien van een frans balkon en de overige appartementen met een loggia. Mochten er op de kopgevels ramen komen dan willen we die op dusdanige hoogte dat er daglicht in komt door hoger gelegen daglichtpartijen, dus niet op ooghoogte.

Woonservice IJsselland blijft achter het stedenbouwkundig kader staan maar probeert ook te luisteren naar haar huurders en de omwonenden. Daar waar uit de onderzoeksresultaten blijkt dat het verstandig is om er nog eens goed naar te kijken zullen wij dat zeker doen.

Het is al lang zo dat de bouwvoorschriften veranderd zijn. Zo ook de hoogte van de bouwlagen. Wordt dan de bouwlaag ook niet hoger vraagt mevrouw Arendsen? Ron Droste geeft aan dat we dit allemaal mee gaan geven aan de bouwers.

Dhr. Lemson geeft aan dat er een puntenregeling gaat komen zodat de woningen in de vrije sector niet hoger dan € 1270 euro mag komen. Woonservice IJsselland rekent een percentage van de maximaal redelijke huur.

Tot slot geeft mevrouw Nieuwenhuis aan dat het misschien handig is als medewerkers van Woonservice IJsselland een naambatch dragen bij een volgende bijeenkomst.

4. Planning en ontwikkelingen

De Bewonersraad mag ons (gevraagd en ongevraagd) adviseren en zij hebben ons ongevraagd geadviseerd over de geplande bouw van vrije sector woningen.

Zij vragen zich ten eerste af of Woonservice IJsselland er is om woningen in de middenhuur te realiseren op plekken waar al woningen staan en er dus al huidige huurders zitten. De Bewonersraad ziet dit liever gebeuren op een locatie waar nu nog geen woningen staan zoals bijvoorbeeld op de plek van de Horizon.

Waarom de Notenstraat en waarom alle 6 vrije sector woningen in deze straat? Woonservice IJsselland vindt dat de Notenstraat zich qua ligging daar het best voor leent.

Ten tweede vindt de Bewonersraad dat door 6 vrije sector woningen te realiseren in de Notenstraat er hierdoor een te grote concentratie van deze woningen plaats vindt.

Woonservice IJsselland heeft hier intern na het advies van de Bewonersraad naar gekeken en vervolgens besloten 4 eindwoningen in de Notenstraat en 2 hoekwoningen in de Prunusstraat vast te stellen als vrije sector woningen. Zo hebben wij geprobeerd tegemoet te komen aan het advies van de Bewonersraad.



Woonservice IJsselland vindt dat zij als corporatie er ook zijn voor de middenhuur. En dat zij een kleine bijdrage leveren door 6 van de 85 nieuw te bouwen woningen hiervoor in te zetten.

Voorgenomen bouwprogramma

De Bewonersraad heeft gevraagd om samen met de mensen uit de Notenstraat te kijken naar het voorgenomen bouwprogramma in die straat. Ron Droste, Eric Wanders en Aukje Jansen zullen dit samen met de huurders gaan bespreken. Afgesproken is een aantal data door te mailen naar mevrouw Nieuwenhuis zodat zij het weer kan overleggen met de mensen in haar straat. Afgesproken dat dit vanaf half juni zal zijn. Mevrouw Ligtleer geeft aan dat zij op de dinsdag sowieso niet kan.

Mevrouw Nieuwenhuis wil als bewoner gezegd hebben het niet eerlijk te vinden dat op de plek waar haar woning nu staat een vrije sector woning gesitueerd is. Dit betekent een veel hogere huur in de nieuwe situatie. Op het moment van de woonwensengesprek is nooit gesproken over een vrije sector woning. Ron Droste geeft aan dat dat toen ook nog niet bekend was. Hij kan zich goed voorstellen dat het teleurstellend is als men niet terug kan naar huidige plek maar kan daar weinig aan veranderen. Al in de eerste vergaderingen van de bewonerscommissie is aangegeven dat dit mogelijk het geval kan zijn.

Mevr. Arendsen geeft aan dat er in het woonwensengesprek is gevraagd om bereidwillig te zijn om mee te werken aan het sloopbesluit/nieuwbouwplan. Toen wist zij ook nog niet dat er een appartementencomplex zou komen. Als zij dat had geweten had zij misschien toen wel bezwaar aangetekend. Ron Droste benadrukt nogmaals dat op dat moment nog niet bekend was wat er gebouwd zou gaan worden. Dit is ook benoemd in de keukentafelgesprekken.

We streven nog steeds om in juni de vraagspecificatie te sturen naar een 4-tal ontwikkelende aannemers. De inschrijvers gaan beoordeeld worden op basis van de beste prijs-kwaliteitsbeoordeling. De inschrijfprijs is in deze tijden een heel belangrijk component. In een nota van inlichtingen kunnen nog zaken aangepast worden.

De geplande sonderingen zijn inmiddels uitgevoerd. Tevens heeft een adviesburo een akoestisch onderzoek ingesteld naar de geluidsbelasting door wegverkeer op het (deels) hogere appartementengebouw. De watertoets is inmiddels ook uitgevoerd. In de toekomstige situatie wordt 50% verharding (exclusief bebouwing) aangehouden.

Een schaduwstudie en VR beelden ontvangen we begin juni.

Het concept bestemmingsplan ontvangen we hoogstwaarschijnlijk ook deze week.

Dan hebben we bijna alle documenten binnen die meegestuurd gaan worden met de uitvraag naar de ontwikkelende aannemers.

5. Volgende vergadering 4 juli en 22 augustus

Dhr. Ayan kan 22 augustus niet aanwezig zijn.

6. Rondvraag en sluiting

Dhr. Lemson heeft een vraag over de infrastructuur. Het openbaar vervoer zou daar ook beter op aangesloten moeten worden. Op de Ooi loopt op dit moment na 18.00 uur geen bus meer. Dit zal teruggekoppeld worden naar de Gemeente.



Naar aanleiding van de notulen, en de vraag over het busvervoer:

Niet mag worden verwacht dat de busdienst wordt uitgebreid, en dit heeft alles te maken met het gebruik ervan ná 18.00 uur. Eerdere verzoeken van gemeente aan de provincie (zij gaat hierover) om de dienstregeling uit te breiden (niet zozeer specifiek in De Ooi, maar over de gehele linie) zijn steeds afgewezen met als argument dat het rendement te laag is.

Mevrouw Arendsen heeft een vraag gekregen van iemand. Als mensen net 2 maanden wonen en dan een huurverhoging krijgen. Mag dat? Alleen bij 1^e jaar na oplevering heeft Woonservice IJsselland tot nu toe geen huurverhoging in rekening gebracht. Maar voor alle andere woningen geldt de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli.

Na een tweede vraag over duurdere huurwoningen wordt een toelichting over het passend toewijzen en de huurprijsbepaling gegeven.