



Notulen overleg bewonerscommissie Flora 23

Datum: 31-10-2022

Aanwezig:

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

Namens Bewonersraad: E.J. ter Braake

Namens Gemeente Doesburg: Antoon van Buren

Namens bewoners pege-woningen: mevr. A. Nieuwenhuis (tevens lid Bewonersraad), mevr. M.

Arendsen, mevr. S. Günes-Yagci, dhr. S. Ayan, dhr. F.J. Lemson

Afwezig: dhr. E.J. Wolsink, mevr. G.M. Hermens, mevr. W.T.H. Ligtle

1. Welkom / Mededelingen / Vaststelling agenda

Aukje heeft contact gehad met mevrouw Hermens en de heer Wolsink. Mevrouw Hermens wil heel graag bewonerscommissielid blijven van Flora 23 maar kan op de maandagen niet aanwezig zijn bij de overleggen. Haar vraag is of de mogelijkheid bestaat om te vergaderen op een andere dag? De heer Wolsink heeft zich bedankt als lid van de bewonerscommissie.

Voor het jaar 2023 staat de eerste vergadering op een dinsdag gepland. Na een kort overleg hierover wordt besloten toch op de maandagen te blijven overleggen.

Het plan om de woningen in de Ooi aardgasvrij te maken (PAW) is (voorlopig) van de baan zoals u wellicht vernomen heeft. Voorwaarde vanuit WIJ was dat het aardgasvrij maken van de woningen betaalbaar en duurzaam moet zijn. Nu blijkt dat er met de beschikbaar gestelde subsidie minder woningen op het warmtenet kunnen worden aangesloten is door de gemeente besloten niet verder te gaan met het ontwikkelen van een warmtenet in deze vorm.

2. Verslag 26 september 2022

Mevr. Arendsen wil graag een toelichting geven op haar onderbouwing waarom zij de zienswijze heeft ondertekend en ziet dit graag aangepast in de notulen. Zij zal de aanpassingen per mail sturen.

Mevrouw Günes-Yagci en de heer Lemson kunnen zich wel vinden in de tekst zoals beschreven in de notulen van 26 september 2022.

Antoon van Buuren heeft ook een aanvulling op de notulen over de besluitvormingsprocedure (De tekst zal worden toegestuurd zodat dit aangepast kan worden).

De opmerkingen zijn met beide personen kortgesloten, verwerkt in de notulen en zullen vervolgens op de site worden geplaatst.

3. Leidraad aanbesteding

De leidraad en de vraagspecificatie zullen donderdag naar de vier geselecteerde aannemers verstuurd worden. Alle vier de aannemers zijn nog steeds geïnteresseerd.

In de leidraad staat de uitgangspunten voor de aanbesteding. Hierin staat ook genoemd dat wij het plan opgesplitst hebben in 2 percelen en uitgelegd wat hier de reden van is.



De overlegondes zullen plaats vinden op 4 dagen in december. Vooraf kunnen de aannemers schriftelijke vragen stellen binnen een bepaalde termijn. Wanneer de overlegondes plaats gaan vinden is afhankelijk wanneer de stedenbouwkundige(n) van de Gemeente kunnen.

Tot en met medio januari krijgen de aannemers de tijd om hun plan te presenteren. Vervolgens vindt er een beoordeling plaats door een publieksjury (omwonenden en huurders) en deskundigen. Daarna volgt er een beoordeling door WIJ over GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn). GPR is een hulpmiddel voor duurzaam beleid op de gebieden energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. WIJ daagt aannemers uit om een gemiddelde score van een 8,5 te halen.

De plannen worden aan de publieksjury gepresenteerd zonder bedrijfslogo. Het is belangrijk dat er een objectieve beoordeling plaatsvindt.

Flora en Fauna

Tussen het ongeschikt maken van verblijfplaatsen van vleermuizen en het slopen van de woningen zit een verplichte periode van 2 weken.

Het ongeschikt maken moet in het najaar tussen 15 september en 15 oktober plaatsvinden en in het voorjaar vanaf 1 april. Dit betekent dat er in het najaar vanaf 1 oktober gestart mag worden met de sloopwerkzaamheden en in het voorjaar betekent dit dat er vanaf half april gestart mag worden met sloopwerkzaamheden.

Elke aannemer zal zijn plannen toelichten op presentatieborden. Afgesproken is dat elke aannemer gebruik maakt van maximaal 3 borden.

Het gaat voor nu alleen om de Notenstraat en de Betulastraat.

Op de site van de Gemeente staat dat er gesproken wordt over twee of drie woonblokken. Dit is overgenomen van de ruimtelijke analyse, opgesteld in december 2021 door buro SRO. We zijn inmiddels verder in het proces en hebben de keuze gemaakt om in de Notenstraat en de Betulastraat drie woonblokken te gaan bouwen. De grootte van de woningen verschilt tussen de Betulastraat en de Notenstraat. Dit heeft te maken met de verschillende PMC's (Product-Markt-Combinatie).

De kaders stellen we iets ruimer in het bestemmingsplan. Er wordt dus gesproken over twee of drie woonblokken. Het valt nog steeds binnen het kader.

In de uitvraag is aangegeven dat de risicoregeling van toepassing is. Als de kosten meer dan 5% zakken of stijgen dan zal bij stijging WIJ extra moeten betalen maar bij zakken geld terug krijgen.

We hebben een bouwkostenraming gemaakt op basis van o.a. eerder gerealiseerde projecten, tevens blijven we goed de huidige marktontwikkelingen volgen. Het moet wel betaalbaar blijven.

Het totale project is in twee fases geknipt. Verbeteringen worden verwerkt in de vraagspecificatie voor het van Tuyllplein, de Ribesstraat en de Prunusstraat.

4. Formuleren vraagspecificatie

In de vraagspecificatie staat precies benoemd hoe groot de woningen zullen worden in de Notenstraat en de Betulastraat.



In de vraagspecificatie staat benoemd wat het bouwprogramma is en welke PMC we teruggebouwd willen zien en wat het woonstandaard is. We hebben ook nog een technisch programma van eisen en een korte lijst van producten die we terug willen zien in de voorraad zoals deurbeslag, binnendeuren en kranen enz.

Deze week komt er een advertorial over duurzaamheid in de regiobode. Zo is bouwcirculairiteit een item wat actueel is. Dit betekent dat er bouwmaterialen uit de te slopen woningen weer hergebruikt kunnen worden. De aannemers krijgen de opdracht dit mee te nemen in hun vraagspecificatie.

Ook willen we graag CV ketels, sanitair en keukenblokken van circa 4 of 5 jaar gaan hergebruiken. Deze moeten gedegen gedemonteerd worden zodat ze kunnen worden hergebruikt.

Als we warmtepompen gaan gebruiken dan hebben wij vier merken die wij graag willen gaan gebruiken. GEAS voert het onderhoud uit. Ook gebruik van PVT-warmtepomp (PhotoVoltaic Termical) zou een optie kunnen zijn. Bij gebruik van PVT worden technieken gecombineerd met als doel warm water te maken en stroom duurzaam op te wekken, waarbij geen gebruik meer wordt gemaakt van een buitenunit.

De woningen moeten voldoen aan hele hoge duurzaamheidseisen, koelmogelijkheid wordt niet in de uitvraag meegenomen.

Ventilatie: Welke systemen willen wij graag hebben en welke maatregelen moeten er getroffen worden bij de afzuigkap. Is er ook rekening gehouden met spuiventilatie? Nee dat is er niet.

Is het zo dat er groene erfafscheidingen moeten komen? Vooralsnog staat dit niet specifiek genoemd in de vraagspecificatie. Dit zal Eric nog toe gaan voegen aan de vraagspecificatie.

Bergingen moet zo gemaakt zijn dat er een scootmobiel geplaatst kan worden.

De aannemers moeten de ontwerpen in kaart brengen door middel van rapportcijfers te geven. Voor de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

5. Planning en ontwikkelingen

De verwachting is nog steeds dat wij eind volgend jaar gaan slopen en nieuw gaan bouwen aan de Betulastraat en vervolgens de Notenstraat.

In de planning is opgenomen dat de start van de daadwerkelijke bouw zal zijn vanaf november 2023, Conceptueel bouwen heeft onze voorkeur. Houtskeletbouw, betonplaatbouw of andere methodes zijn niet specifiek voorgeschreven.

6. Volgende vergadering 28 november en 16 januari 2023

De mensen die in de adviescommissie zitten zullen voor de vier dagen in december zo snel mogelijk een uitnodiging gaan ontvangen.

Mocht mevrouw Hermens n.a.v. het verslag op en of aanmerkingen hebben dan horen wij dat graag en zullen wij deze meenemen in het verslag.

7. Rondvraag en sluiting

Geen vragen.