



Notulen derde overleg bewonerscommissie Flora 23

Datum: 06-12-2021

Aanwezig:

Namens Woonservice IJsselland: Ron Droste, Rik ter Welle, Eric Wanders, Aukje Jansen

Namens Bewonersraad: dhr. E. ter Braake

Namens Gemeente Doesburg: A. van Buren

Namens Buro SRO: G. Yntema

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

Afwezig:

-

1. Welkom

Namens Woonservice IJsselland opent Ron de vergadering en heet de aanwezigen van harte welkom. In het bijzonder Rik ter Welle en Guido Yntema van Buro SRO.

Mededelingen

Als het goed is heeft iedereen de eerste nieuwsbrief ontvangen. Anita Nieuwenhuis heeft veel vragen vanuit de buurt gekregen. Zij ziet liever dat nieuwsbrief eerder en vaker wordt verstuurd. Ron adviseert de bewonerscommissieleden de mensen in de buurt te informeren over datgene wat definitief is vastgesteld in de notulen of staat in de nieuwsbrief. Als mensen vragen hebben die niet beantwoord kunnen worden graag doorverwijzen naar ons kantoor. Mensen mogen ons altijd bellen.

2. Notulen vergadering 8 november 2021

Mevrouw Arendsen ziet graag een aanpassing in de notulen omdat zij niet kan herinneren 31 te hebben gezegd achter Flora. Dit zal worden aangepast.

Verder waren er geen op en of aanmerkingen op de notulen. De vastgestelde notulen zullen op de site geplaatst worden.

3. Presentatie Stedebouwkundige visie

Ron geeft het woord aan Guido Yntema van Buro SRO. Guido doorloopt samen met ons de schetsvoorstellen.

Er worden twee schetsen getoond. Unaniem is men het meest te spreken over de schets "De groene wig".

In het model groene wig is een compacter bouwblok gemaakt waardoor in de Prunusstraat een nieuwe, robuuste groenstructuur (wig) kan komen aansluitend op het Van Tuylplein. Aan het groen staan appartementen (tot max. 4 lagen op de hoek). Een aantal blokken rijwoningen (twee lagen met kap) maken dit model compleet. Voor de extra benodigde parkeerplaatsen is een binnenstraat in het nieuwe bouwblok toegevoegd.



Het model groen in binnengebied voegt zowel aan de bestaande straten groen toe als in een nieuw groen binnenhof. Het model bevat een grote diversiteit aan woningtypen met appartementen (3 bouwlagen) richting het Van Tuylplein en grondgebonden woningen (twee bouwlagen met kap) daarachter. In de bestaande straten worden nieuwe parkeerkofters gemaakt voor deels de bestaande en de extra benodigde parkeerplaatsen.

De getoonde schetsen zijn enkel voorstellen. Dit zijn nog niet de definitieve vastgestelde plannen.

De Notenstraat bestaat nu uit 2 blokken aan de rand van de wijk met een knik. Een rustige korte kleine straat. Voortuinen zijn iets kleiner dan de Betulastraat. We zouden hier 2 blokken terug kunnen bouwen, met eenrichtingsverkeer en een groenstrook. De andere variant bestaat uit 3 blokken x 4 woningen. Uitgaande van een iets smallere woning is ook hier een extra woning mogelijk afhankelijk van het woningtype. Guido vraagt of de groenstrook positief ontvangen wordt? Dat is zo.

Door meerdere leden van de commissie wordt het parkeerprobleem aangekaart. Hier is aandacht voor. Ook hierover gaan we in overleg met de Gemeente.

De Prunus-, Ribesstraat en het van Tuylplein zijn in de basis vergelijkbaar met de andere straten. Ook hier blokken met stenige straten. Qua ligging zijn ze interessant. Dicht bij de Aldi, bij de school de Horizon speelt ook een mogelijke herontwikkeling en er is een speeltuin. Op de tekening kun je zien dat er grote tuinen zijn. Het eerste model is De groene wig waarin een stuk groene ruimte komt dicht bij de speelplek. Aan dat groen zou je 3 blokken appartementen kunnen maken en een aantal grondgebonden woningen aan de Ribesstraat. Het winkelcentrum blijft het hoogste en de nieuwe appartementen zijn 3 hoog en op de hoeken misschien 4. Dit zijn allemaal slechts ideeën.

Met de schets 1 Groene wig gaan we van 36 naar 61 woningen op deze locatie en je kunt een mix maken van verschillende woningen. Zijn de appartementen met 2 slaapkamers of 3? Dat is allemaal nog niet bekend. Waarschijnlijk zal 70 % van de woningen worden toegewezen aan 1 en 2 persoonshuishoudens. Naar verwachting worden er geen appartementen met 3 slaapkamers gerealiseerd.

Er wordt gevraagd of er ook bergingen komen? Bij grondgebonden woningen moet een berging komen en bij appartementen ook.

Mevrouw Arendszen vraagt of in de visie de school is meegenomen? Ron zegt dat je dit los moet zien maar dat Woonservice IJsselland ook ideeën en interesse heeft in en voor deze kavel.

Tweede variant is het groene binnengebied (schets 2)

Hier zijn de blokken gedraaid waarbij je autovrije straten kunt creëren. Met hoogbouw 3 bouwlagen aan de buitenzijde en haakse parkeerhavens in blokjes van 4 tot 5 plaatsen. Aan de parkeernormen wordt voldaan in de schetsen. In deze variant zit veel variatie qua woningtypen.



Bij schets 2 wordt opgemerkt dat de mensen verder moeten lopen naar de auto bij een autoluwe straat. Guido zegt dat we het hier hebben over 20 a 25 meter. De auto staat inderdaad niet voor het huis. Ron geeft aan dat er in schets 2 ook minder woningen teruggebouwd kunnen worden.

Als bouwstijl willen we een rustige gevelopbouw zoals aan de Burgemeester Keiserplein maar wel met subtiele afwisseling.

Worden dezelfde soort stenen gebruikt als bij de Vuurdoornstraat. Rik zegt dat we zover nog niet zijn. Dit is een eerste schets hoe we zouden kunnen terugbouwen. Dit moet ook nog aan de Gemeente gepresenteerd worden. Pas later in het project wordt er gesproken met architecten en aannemers.

Nu moet er eerst bepaald worden hoeveel woningen we gaan terugbouwen, voor wie en waar?

Volgens de heer Ayan gaan we vergrijzend bouwen als we levensloopbestendig terug gaan bouwen. Ron geeft aan dat wij als corporatie in de regio veel eengezinswoningen bezitten. Rik geeft aan dat die vergrijzing er sowieso komt.

Dhr. Van Amerongen geeft de suggestie een mix van eengezinswoningen en levensloopbestendige woningen in een straat terug te bouwen. Dat is wellicht een mogelijkheid.

Eerste reactie:

In een eerste reactie heeft een grote meerderheid van de commissie de voorkeur voor de schets "de groene wig". Aspecten als een rustige uitstraling, meer ruimte en groen en parkeren op binnenplaats komen daarbij aan de orde.

Ook Anton heeft een voorkeur voor schets 1 omdat er meer woningen teruggebouwd gaan worden. Hierdoor komt er meer doorstroming. Ook omdat de appartementen de eengezinswoningen omarmen en jong en oud door elkaar heen wonen. In de toekomstvisie is de wens meer differentiatie qua soort woning en prijsklassen. Ook middenhuurwoningen van circa 760 tot 900 euro. Totale woonlasten zullen niet echt stijgen omdat de woningen energieneutraal gebouwd worden. Hoe hoog de woonlasten zijn is nog niet duidelijk.

Rik is benieuwd of de bewonerscommissie ideeën heeft hoe we andere mensen kunnen betrekken bij dit plan.

Ron stelt voor om na het overleg met de Gemeente (niet enkel nadat het College het gezien heeft) naar buiten te treden over de uitkomst van de schets.

De schets is een denkrichting/ontwikkeling die Guido gepresenteerd heeft.

Eddy ter Braake geeft aan dat de Bewonersraad nog nadenkt over de gewenste huurprijzen bij nieuwbouw.



4. Afronding Sociaal Plan

Na het vaststellen van het Sociaal Plan door Saskia Hakstege zullen wij deze naar alle huurders sturen. We nemen alle opmerkingen /aanpassingen door. Alle punten worden besproken.

Artikel 4.6 opmerking laten staan.

Wordt de verhuiskostenvergoeding jaarlijks geïndexeerd? Ja dat is bij wet geregeld.

Ron stelt voor om in de loop van december alle huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd het definitieve vastgestelde plan toe te sturen.

Bij deze is het Sociaal plan vastgesteld.

5. Volgende vergadering maandag 10 januari en 21 februari

We hopen dat we het volgende overleg weer bij elkaar kunnen komen in de avond in plaats van overdag.

Als straks de visie is uitgekristalliseerd en we weten hoeveel woningen we waar terug gaan bouwen dan gaan we met de uitgangspunten naar verschillende aannemers met als opdracht een plan te maken. Bij de beoordeling hiervan is de opzet dat enkele leden van de bewonerscommissie zullen aansluiten.

6. Rondvraag en sluiting

Dhr Ayan vraagt of de optie van kant en klare woningen (snelbouw) nog steeds een optie is? Daar wordt nog steeds naar gekeken en meegenomen in het plan.

Eddy ter Braake vraagt of er al iets bekend is over het proeftuin aardgasvrije wijk? Eric zegt nu een planning te maken. Ron geeft aan in overleg te gaan wat handig is qua starttijd. Wij hebben het idee dat de start eerder najaar 2023 wordt dan zomer. Aan de bestemmingsplanprocedures en spelregels moeten we ons houden en daardoor lijkt een start in de 2^e helft van 2023 reëler.

Iedereen bedankt voor komst en alvast hele fijne feestdagen gewenst.