



De heer M. Mol  
PvdA / GroenLinks Doesburg  
Verstuurd per mail via de griffie

10 juni 2022

Onderwerp	antwoordbrief -schriftelijke vragen art 38 RvO (zorgen omwonenden)	Behandeld door	A. van Buren
Ons kenmerk	Z/22/020946 - D/22/081044	Telefoonnummer	(0313) 48 13 65
Uw kenmerk		E-mailadres	antoon.van.buren@doesburg.nl

Geachte heer Mol,

In uw brief van 11 mei 2022 hebt u namens de fractie van PvdA/GroenLinks vragen gesteld over project Flora23 in wijk De Ooi. Aanleiding voor uw vragen is de gehouden informatiebijeenkomst in de wijk over het gepresenteerde vastgesteld stedenbouwkundig plan; de zorgen en vele vragen die dit heeft opgeleverd bij omwonenden. Onder uw vragen leest u onze beantwoording.

1. *In het huidige bestemmingsplan is voorzien in het bouwen van maximaal drie bouwlagen. Door aanpassing van dit bestemmingsplan worden dat vier bouwlagen voor vooralsnog drie woningen. Is het nodig voor slechts drie woningen het gehele bestemmingsplan te wijzigen?*

De noodzakelijke wijziging van het bestemmingsplan voor het kunnen afgeven van omgevingsvergunningen voor project Flora23 beperkt zich niet tot het kunnen realiseren van vier bouwlagen. Alleen al de toename van het aantal woningen, met gewijzigde positionering buiten het bouwvlak, en de transformatie van groen, naar wegen, naar wonen, maken een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Wij benadrukken dat het toestaan van vier bouwlagen voor een klein beperkt gedeelte van het totale projectgebied geldt, namelijk ter plaatse van het te bouwen appartementengebouw op de hoek Van Tuylplein-Prunusstraat.

2. *Met de wijziging van het bestemmingsplan wordt het in principe mogelijk in de gehele wijk hoogbouw van vier bouwlagen te maken. Is er een garantie te geven dat dit niet gebeurt?*

Deze constatering is niet juist. Alleen waar een vierde woonlaag wordt beoogd, zal het bestemmingsplan hierin voorzien.

3. *Bewoners verwachten door de hoogbouw minder opbrengst van bestaande zonnepanelen. Kunt u beargumenteerd aangeven of deze verwachting reëel is?*

Deze verwachting is niet reëel. Helaas zijn de corporatie en wij er aan de hand van getoonde schetsen tijdens de informatiebijeenkomst niet ten volle in geslaagd deze verwachting bij bezorgde



omwonenden weg te nemen. In een filmpje met uitgewerkte schaduwstudie wordt de (door enkelen geuite) veronderstelling weerlegd. In dit filmpje wordt achter elkaar het schaduwverloop van een dag in winter, voorjaar/najaar en zomer getoond, te ontsluiten via deze hyperlink:

<https://youtu.be/LjWcu1JMh84>

4. *Bewoners vrezen door de hoogbouw een aantasting van het karakter van de woonwijk. Kunt u beargumenteerd aangeven of dit een juiste aanname is?*

Dit vinden wij geen juiste aanname, maar over smaak valt natuurlijk niet te twisten. De commissie omgevingskwaliteit (de vroegere welstandscommissie) heeft -desgevraagd- positief geoordeeld over de stedenbouwkundige opzet. Als het gaat om het appartementengebouw met zijn beperkte vierde woonlaag is aansluiting gezocht bij de bebouwing aan het Burgemeester Keiserplein. Het hoogste punt in de wijk is en blijft het "Aldi – woongebouw", met zes bouwlagen. Met het incidenteel toevoegen van een vierde bouwlaag wordt een verdere differentiatie van bouwhoogten in de directe omgeving beoogd, hetgeen in de optiek van de stedenbouwkundige passend is in zijn omgeving. Wij delen deze mening.

5. *Bewoners menen dat de plannen indruisen tegen de in de Toekomstvisie geformuleerde wens voor meer woningen voor gezinnen. Kunt u beargumenteerd aangeven of dit het geval is?*

In de toekomstvisie is inderdaad geformuleerd dat er meer woningen voor gezinnen zouden moeten komen, om daarmee enigszins tegemoet te komen aan de vergrijzing. Aan de andere kant kan niet worden ontkend dat ook in een wijk als De Ooi het aandeel een- en tweepersoons-huishoudens groeiende is. Het voorliggende woonprogramma wordt gerealiseerd op het grondgebied van de corporatie. Wij respecteren de keuzes die de corporatie hierin heeft gemaakt, te weten: het toevoegen van kleinere woningen en appartementen, die deels bestemd zijn voor starters op de woningmarkt. Voor het bouwen van de gewenste eengezinswoningen zijn er andere locaties in onze stad. Met u als gemeenteraad, maar ook met andere belanghebbenden, gaan wij graag hierover het gesprek aan.

6. *Bewoners hebben de indruk dat tekeningen van de bouwplannen een vertekend beeld geven en dat daarin randaspecten als ventilatie en zonnepanelen die nog bovenop het aantal meters komen niet zijn meegenomen. Kunt u beargumenteerd aangeven of deze indruk juist is?*

Wij willen benadrukken dat hetgeen is gepresenteerd louter een stedenbouwkundig concept is. Bij de nadere uitwerking tot bouwplannen wordt aan de door u genoemde aspecten aandacht geschonken, zo ook op welke wijze de eindgevels van de appartementengebouwen, vorm worden gegeven. Naar wij hebben begrepen wil de corporatie de mening en ideeën van die bewoners die vanuit voorraam of achtertuin hierop uitkijken, graag vernemen. Voor de goede orde: Het gaat hier om vier tot vijf huishoudens op de hoek Ribesstraat-Van Tuylplein en hoek Goudenregenstraat – Prunusstraat.

7. *Gevreesd wordt dat met name in de hoogbouw geen ruimte is voor het fatsoenlijk overdekt stallingen van fietsen en scootmobielen. Klopt deze aanname en zo ja, wat kan er worden gedaan om dat te voorkomen?*



Ook deze door u gestelde vraag is prematuur. Er ligt nog geen bouwplan. Stichting WIJ zal in haar uitvraag aan conceptbouwers, dit, en allerlei andere zaken in een programma van eisen opnemen. Daarnaast dient het bouwplan tenminste te voldoen aan de technische voorschriften uit het Bouwbesluit 2012, waarin een buitenruimte voor nieuwe woningen verplicht wordt gesteld.

8. *Er zijn ook zorgen over parkeerproblemen in combinatie met de leefbaarheid van de wijk. Welke oplossingen gaat het college aandragen om enerzijds tegemoet te komen aan de parkeerbehoefte van de wijkbewoners en anderzijds zorg te dragen voor een zo groen en zo leefbaar mogelijke wijk?*

Het aantal parkeerplaatsen dat wordt aangelegd moet voldoen aan de normen die u als gemeenteraad heeft vastgesteld in het paraplu bestemmingsplan parkeren. Bij de toetsing van de plannen wordt door ons erop toegezien dat de norm van 1,6 tot 1,8 parkeerplaats per woning wordt gehaald. Voor wat betreft het openbaar groen in de wijk, hebt u kunnen constateren dat dit wordt uitgebreid, en dat de corporatie over de invulling ervan het gesprek wil aangaan met zowel toekomstige bewoners als omwonenden.

9. *Hoe beoordeelt u de bezwaren van bewoners dat zij niet in brede zin zijn betrokken bij inspraak bij dit project?*

Wij delen deze mening niet, hoewel wij uiteraard de commotie die is ontstaan betreuren. Omwonenden zijn gekend in het voornemen om woningen te vervangen. Zij hebben gelijktijdig met u als raad hierover een brief ontvangen, en in die brief is verwezen naar het stedenbouwkundig plan, dat enkele weken later door de raad unaniem is vastgesteld. Omwonenden krijgen nog volop de gelegenheid om desgewenst in te spreken op de plannen wanneer deze concreter worden.

10. *Is het college bereid om samen met Woonservice IJsselland en bewoners in gesprek te gaan om een oplossing te zoeken voor de ontstane onvrede?*

Tot een goed en verhelderend gesprek zijn wij altijd bereid. Desalniettemin vinden wij dat de corporatie als initiatiefnemer van de vervangende nieuwbouw in dit stadium van planontwikkeling het voortouw moet nemen, en, dat gaat zij ook doen, omdat zij het vanzelfsprekend vindt om hier verantwoording in te nemen (zo heeft zij ons laten weten). Stichting WIJ heeft naar aanleiding van de vragen van bewoners een zonnestudie laten uitvoeren (zie ons antwoord op vraag 3). Ook heeft zij 3D- schetsen laten maken vanuit verschillende gezichtspunten om daarmee te verduidelijken in hoeverre er bij omwonenden sprake is van inkijk vanuit de nieuwbouw. Deze schetsen kunnen het beste worden ervaren met een 3D-kijker. De corporatie laat weten dat omwonenden en andere geïnteresseerden welkom zijn om deze schetsen bij haar op kantoor in te zien. Verder gaat de corporatie binnenkort vier conceptbouwers vragen om binnen de door u vastgestelde kaders (én met de opbrengst uit de informatiebijeenkomst) bouwschetsen te maken. Deze conceptbouwers worden uitgenodigd om op kantoor van de corporatie hun conceptplan te presenteren en toe te lichten. Een delegatie van bewonerscommissie en bewonersraad (voorheen: huurdersplatform) zijn bij deze overleggronden aanwezig en vormen met medewerkers van Woonservice IJsselland en professionals een adviescommissie. Ook zoekt de corporatie naar een manier om tevens huurders en omwonenden bij de keuze te betrekken in de vorm van het uitbrengen van een publieksstem. Met de aanbieder aan wie de opdracht wordt gegund, worden de bouwschetsen uitgewerkt tot een



definitief ontwerp. Dit ontwerp wordt uiteindelijk in procedure gebracht voor het verkrijgen van de nodige omgevingsvergunning(en).

Tot zoverre onze antwoorden op uw vragen.

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders van Doesburg,

P. Werkman | Gemeentesecretaris

drs. L.W.C.M. van der Meijs | Burgemeester

*Dit document maakt onderdeel uit van een digitaal proces en is daarom niet ondertekend.*

- Kopie aan: alle raadsleden van de gemeente Doesburg