

Verslag omgevingsdialogoostartervilla's Saronix-terrein Doetinchem

5 oktober 2022

Gehanteerde middelen:

Via een brief zijn de omwonenden geïnformeerd met de mogelijkheid om op de plannen te reageren.

Aangeschreven adressen:

De brief is op 23 adressen bezorgd, waarvan er 3 onbestelbaar waren (zie bijlage aangeschreven adressen). Verder is de brief nog gemaïld naar Sité Woondiensten.


Aantal reacties:

Er zijn in totaal drie reactie ontvangen

De inhoudelijke punten uit de reacties zijn in onderstaand overzicht samengevat en van een reactie voorzien. De omwonenden die een reactie hebben ingediend ontvangen een afschrift van dit verslag.

Bijlage:

- brief aan omwonenden + sfeerbeelden
- aangeschreven adressen

Opmerking	Reactie
<p>Op de stedenbouwkundige plattegrond worden aan de westkant slechts 11 nieuwe parkeerplekken geteld. De Parkeernorm Doetinchem vereist 1,9 parkeerplaats per woning, dus 19 nieuwe parkeerplaatsen voor de 10 nieuwe woningen. Verzoek is om ten minste dit aantal nieuwe parkeerplaatsen in het plan te verwerken.</p> <p>Klopt het dat de parkeerplaatsen aangelegd worden t.h.v. Philipsstraat woning 8 of te wel plaatje zicht vanaf de Heelweg.</p> <p>In de brief staat 'Parkeren vindt deels plaats aan de zuidkant en aan de westkant worden extra parkeerplaatsen aangelegd'. Parkeren aan de zuidkant is nu al lastig. Er wordt zo een parkeerprobleem gecreëerd. Bewoners van de philipsstraat, ijsselstraat maken gebruik van deze parkeerplaatsen, maar ook de medewerkers, bewoners van Estinea. Waarom is hier niet meer rekening mee gehouden? Nu worden extra parkeerplaatsen gecreëerd aan de westkant, terwijl de parkeerplaatsen t.h.v. philipsstraat 2 dichterbij zitten. Het zorgt ervoor de bewoners die naast de parkeerplaatsen wonen, aan de westkant moeten parkeren wat niet de bedoeling is ook gezien dat er woningen tussen zitten voor mensen met een handicap. Een oplossing om de parkeerproblemen te voorkomen is om bijvoorbeeld de bergingen anders te plaatsen waardoor de bewoners van</p>	<p>Op grond van de 'Nota Parkeren Auto en Fiets' volgend, is de parkeernorm voor de categorie 'rijtjeswoning' (tussen- hoekwoning) in de rest van de bebouwde kom 1,9 parkeerplaatsen per woning. De gemeente heeft aangegeven dat het bezoekersdeel daarvan (0,3 pp/woning) buiten beschouwing kan worden gelaten, zij kunnen op de openbare weg parkeren aangezien het veelal 30 kilometerwegen zijn. Er dienen dus in totaal $10 \times 1,6 = 16$ parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.</p> <p>Aan de westzijde van het plangebied worden nog 6 parkeerplaatsen aangelegd (zie het gele vlak in onderstaande afbeelding). Deze zijn niet aan andere ontwikkelingen in de omgeving gekoppeld en kunnen voor de startervilla's gebruikt worden. De resterende opgave betreft daarmee de realisatie van 10 parkeerplaatsen.</p> 

<p>de startersvilla meer gedwongen worden om de parkeerplaatsen aan de westkant te gebruiken.</p> <p>Hoeveel extra parkeerplaatsen worden er aangelegd aan het eind van de Philipsstraat?</p>	<p>Vanuit de gewenste groene en open uitstraling van het beperkte onbebouwde deel van het terrein, dat daarmee aansluit op de openbare groenstrook aan de noordzijde, is het niet wenselijk om direct rondom de startervilla's op eigen terrein te parkeren.</p> <p>Aan de zuid- en zuidwestzijde van het plangebied zijn al een drietal parkeerstroken met in totaal 29 parkeerplaatsen aanwezig (zie oranje vlakken op de afbeelding).</p> <p>Om inzicht te krijgen in de bezetting van deze parkeerplaatsen is er een parkeerdruk onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat op het drukste moment er 11 van de 29 parkeerplaatsen bezet waren. Daarmee waren er in alle situaties minimaal 18 parkeerplaatsen beschikbaar (ruimschoots meer dan de benodigde 10 parkeerplaatsen voor de startervilla's). Er zijn geen andere ontwikkelingen in de omgeving die gebruik gaan maken van deze parkeerplaatsen (de woningen aan de westzijde parkeren op eigen terrein).</p> <p>Hiermee wordt een sluitende parkeerbalans voor de ontwikkeling gerealiseerd en past de gewenste herontwikkeling binnen het parkeerbeleid van de gemeente Doetinchem.</p>
<p>Op de sfeerbeelden is zichtbaar dat de woningen in een lichte steenkleur worden weergegeven. Aangezien de huidige woningen in de IJsselstraat en Philipsstraat in rood-bruine bakstenen zijn gebouwd lijkt het wenselijker om voor de nieuwe woningen ook deze kleur te kiezen.</p>	<p>Startervilla is een alzijdig woonconcept waarbij 3 of 4 woningen samen een vrijstaand geheel. Er is door de architect voor gekozen de woningen onderscheidend vorm te geven. Het ontwerp is afgestemd met de gemeente. De gemeente heeft aangegeven dat de startersvilla's wat betreft uitstraling en ligging, goed passen in het beeld van de vrijstaande villa's die langs de Keppelseweg staan. De startervilla's zorgen volgens de gemeente voor continuïteit langs de Keppelseweg en daarmee voor een sterk beeld.</p>
<p>Verzoek is om in het plan een uniforme containerombouw per woning op te nemen zodat straks niet alle klike's de kleine terrassen ontsieren of afbreuk doen aan de groene uitstraling van de gezamenlijke tuin.</p>	<p>Er komt aan de zuidwestzijde een gezamenlijke bergruimte waarin de verzamelcontainers komen te staan. Er komen geen klike's.</p>
<p>Drie paden komen uit op de parkeerplaatsen t.h.v. Philipsstraat 2. Waarom is gekozen om drie paden richting deze parkeerplaatsen te doen, dit zorgt ervoor dat het nog logischer is</p>	<p>De startervilla's worden aan alle zijden ontsloten, niet alleen richting het zuiden. Op deze wijze zal ook het gebruik van de parkeerplaatsen en het wandel- en fietsverkeer zich spreiden.</p>

<p>om deze parkeerplaatsen te gebruiken en dat er t.h.v. Philipsstraat 2 meer drukte is.</p> <p>De toegangen naar alle villa-woningen en schuurtjes komen uit op de parkeerplaats achter de woningen van IJsselstraat 10 en 12. In de praktijk zal dit betekenen dat iedere toekomstige bewoner hier zijn/haar auto(s) zal gaan parkeren (want een mens is lui) en vrijwel al het fiets en wandelverkeer zal ook hier doorheen gaan. Men zal niet de parkeerplaatsen achterin de Philipsstraat gaan gebruiken, want dat is in de huidige situatie nu namelijk ook al het geval.</p> <p>De omwonenden zouden graag zien dat de paden uit komen aan het eind van de Philipsstraat (aan de zijde van de Maria Montessori straat), waar ook de extra parkeerplaatsen worden aangelegd, en aan de IJsselstraat.</p>	
<p>Is het mogelijk om het woonblok met 3 woningen iets verder naar achter te plaatsen? Dit zorgt voor iets meer privacy.</p>	<p>Er zijn veel zaken waarmee rekening dient te worden gehouden bij de positie van de woningen. Voorbeelden hiervan zijn de breedte van ontsluitingspaden en de heggen (minimum breedte vanwege de vogels), de omvang van de wadi's voor de opvang van hemelwater en een minimale afstand tot de supermarkt. In overleg met de gemeente is hier zorgvuldig naar gekeken. Door alle vereisten kan dit woonblok niet opgeschoven worden. Wel zullen we in overleg met Sité en de bewoners van IJsselstraat 10 een erfafscheiding plaatsen vanuit privacy oogpunt.</p>
<p>Er gaat rond volgend jaar april 2023 gestart worden met bouwen. Hoe wordt ervoor gezorgd dat de overlast voor de bewoners zo min mogelijk is? Te denken is aan aanvoer van bijvoorbeeld materialen/graven/muziek/zand/tijdstip van beginnen. De</p>	<p>De onderdelen van de woningen zullen voor een groot deel al in de fabriek in elkaar gezet worden (prefab-woningen). Dit zorgt ervoor dat de benodigde tijd op de bouwplaats zo kort mogelijk is en het aantal transportbewegingen beperkt blijft.</p> <p>We streven er naar het zware bouwverkeer zoveel mogelijk via de IJsselstraat de bouwplaats op te laten rijden. Als het niet anders kan zal de Philipsstraat gebruikt worden.</p>

<p>Philipsstraat en het terrein waarop gebouwd gaat worden is namelijk niet vrij groot.</p> <p>Tijdens de bouw zou de omwonende graag zien dat het bouwverkeer een eigen oprit heeft vanaf de IJsselstraat naar het bouwterrein. En dus niet door en via de Philipsstraat. Dit om de overlast van het bouwverkeer te voorkomen en dat de klinkerbestrating van de Philipsstraat niet kapot wordt gereden door zwaar bouwverkeer.</p>	
<p>Verzoek is om van de haag die nu ingetekend staat, met een doorgang van de startersvilla's naar de Philipsstraat achter de woningen IJsselstraat 10 en 12, een volledig dichte en doorgetrokken haag te maken. Dus zonder enige doorgang en met een gaas-hekwerk erin, zodat er ook geen doorgang kan gaan ontstaan.</p>	<p>Dit kan niet omdat de toekomstige bewoners dan niet bij hun bergingen kunnen. De startervilla's worden aan alle zijden ontsloten, niet alleen richting het zuiden. Op deze wijze zal ook het gebruik van de parkeerplaatsen en het wandel- en fietsverkeer zich spreiden.</p>
<p>Het alleen kunnen reageren op de plannen per email in een zeer beperkte tijd van slechts twee weken, om vervolgens via email of brief terug te horen of de gedane suggesties en ideeën zijn verwerkt in de plannen, wordt erg onpersoonlijk gevonden.</p> <p>Verzoek is om een informatie bijeenkomst te organiseren waarin de plannen worden toegelicht en er ruimte is om vragen te stellen en zienswijzen te delen.</p>	<p>Dat er woningbouw komt op het voormalig Saronix terrein is reeds lange tijd bekend. Wij wilden de omwonenden informeren over de invulling van de strook naast de supermarkt. De manier waarop is vormvrij volgens de handreiking van de gemeente. Wij hebben er voor gekozen om dit door middel van een informatiebrief te doen met de gelegenheid om te reageren. Daar hebben een aantal omwonenden gebruik van gemaakt. We hebben er gezien de beperkte omvang van het plan niet voor gekozen een aparte informatie bijeenkomst te organiseren.</p>

Bijlagen

1. brief aan omwonenden
2. sfeerbeelden
3. aangeschreven adressen

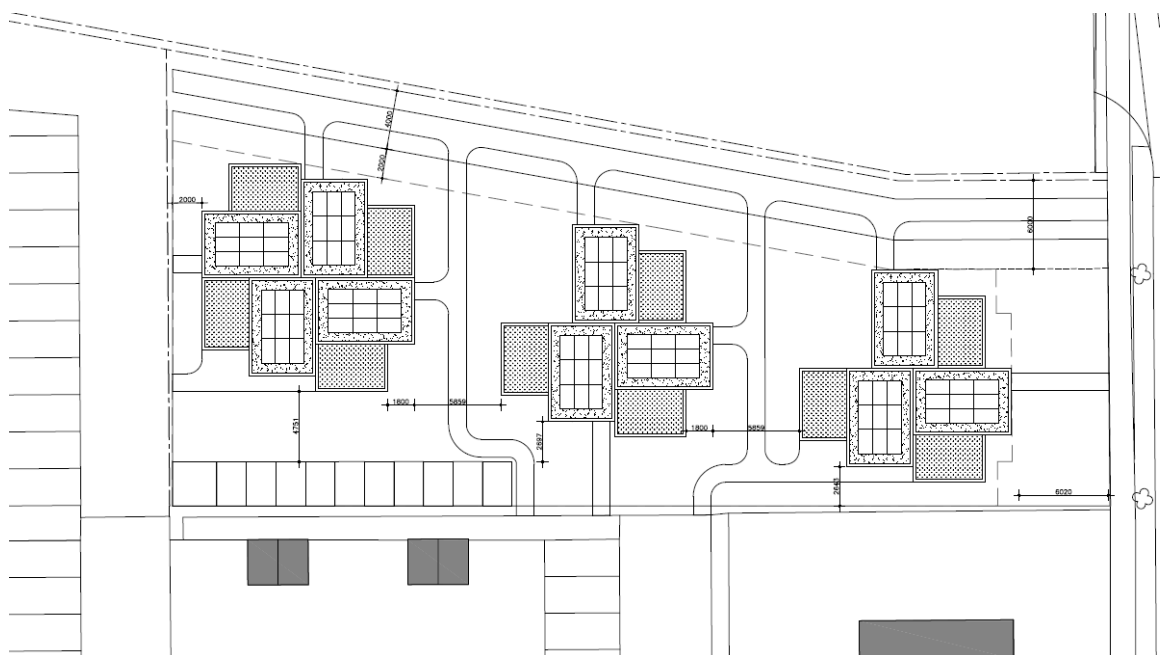
Aan de bewoner(s) van dit pand

Datum 4 juli 2022
onderwerp Informatiebrief realisatie Startervilla's

Geachte heer/mevrouw,

De transformatie van het voormalige Saronixterrein in Doetinchem van industrieterrein naar woonwijk is al grotendeels uitgevoerd. Alleen de strook braakliggende grond ten zuiden van de supermarkt aan de Keppelseweg moet nog ingevuld worden. De gemeente had hier plannen voor één vrijstaande woning met daarnaast Tiny Houses, maar dit plan gaat niet door. Wij hebben voor deze locatie nu een plan ontwikkeld dat ziet op de realisatie van tien woningen in de vorm van drie woonvilla's. De woningen zijn bedoeld voor jonge starters.

Het is een bijzonder woonconcept waarbij 3 of 4 compacte woningen samen een vrijstaande villa lijken. We noemen dit concept Startervilla.



Afbeelding 1: stedenbouwkundige plattegrond

De bewoners van een Startervilla hebben een klein privéterras, de rest van de buitenruimte delen ze. Door deze buitenruimte lopen enkele paden om bij de woningen te komen. De rest van de grond wordt ingezaaid met bloemrijk grasmengsel, zodat het geheel een groene uitstraling krijgt. Aan de randen komen op enkele plekken lage heggen. Aan de zuidkant komen kleine bergingen voor de woningen. Parkeren vindt deels plaats op de bestaande parkeerplaatsen aan de zuidkant. Aan de westkant worden voor de nieuwe bewoners nog extra parkeerplaatsen aangelegd.

Om een indruk te geven hoe de woningen er ongeveer uit gaan zien treft u in de bijlage een aantal sfeerbeelden aan.

De gemeente heeft vorig jaar besloten om in principe medewerking te willen verlenen aan het de opzet met drie startervilla's. Aan de hand van dit besluit zijn de plannen verder uitgewerkt. De realisatie van de drie startervilla's is niet geheel mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Omdat de gemeente het wel als een wenselijke ontwikkeling ziet, wordt er medewerking verleend via een herziening van het bestemmingsplan. De gemeente verwacht dat dit proces ongeveer een jaar gaat duren.

De planning is dat de woningen in het 2^e/3^e kwartaal van 2023 gerealiseerd zullen worden. Aan de website www.startervilla.nl wordt nog gewerkt, die zal nog dit jaar in de lucht zijn.

Hebt u naar aanleiding van deze brief vragen, wensen of suggesties over de plannen, zou u dit dan uiterlijk twee weken na ontvangst van deze brief kenbaar willen maken door een bericht te sturen aan r.postma@rinx.nl. De vragen die worden gesteld zullen wij vervolgens beantwoorden. Van ontvangen suggesties en wensen zullen wij aangegeven hoe deze worden verwerkt in de plannen. Als we een suggestie of wens niet hebben verwerkt in het plan, dan zullen wij aangeven waarom.

Van alle vragen, wensen en suggesties en de antwoorden daarop wordt een verslag gemaakt. Dit verslag wordt aan de gemeente gestuurd, samen met alle andere stukken voor de herziening van het bestemmingsplan. De gemeente neemt de inhoud van de omgevingsdialog mee in de besluitvorming over de plannen. Mocht de gemeente een positief besluit nemen, dan zal de wettelijke procedure voor het herzien van het bestemmingsplan worden opgestart. De gemeente is hiervoor verantwoordelijk, de bekendmakingen worden onder andere gedaan via de gemeentepagina in de krant.

Wij hopen u zo voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Rinkjan Postma

Rinx – Startervilla



Bijlage : sfeerbeelden.



zicht vanaf de IJsselstraat



zicht vanaf het midden van de Philipsstraat



zicht vanaf de Heelweg

Straat	Huisnummer	Huisletter	Toevoeging	Postcod	Post	Woonplaats
1 IJsselstraat	1			7001	CP	Doetinchem
2 IJsselstraat	3			7001	CP	Doetinchem
3 IJsselstraat	5			7001	CP	Doetinchem
4 IJsselstraat	7			7001	CP	Doetinchem
5 IJsselstraat	9			7001	CP	Doetinchem
6 IJsselstraat	10			7008	AA	Doetinchem
7 IJsselstraat	11			7001	CP	Doetinchem
8 IJsselstraat	12			7008	AA	Doetinchem
9 IJsselstraat	13			7001	CP	Doetinchem
10 IJsselstraat	14			7008	AA	Doetinchem Estinea
11 IJsselstraat	15			7001	CP	Doetinchem
12 IJsselstraat	17			7001	CP	Doetinchem
13 Keppelseweg	49			7001	CE	Doetinchem
14 Keppelseweg	51			7001	CE	Doetinchem
15 Maria Montessoristraat	25			7008	CA	Doetinchem
16 Maria Montessoristraat	27			7008	CA	Doetinchem onbezorgbaar
17 Maria Montessoristraat	29			7008	CA	Doetinchem
18 Maria Montessoristraat	31			7008	CA	Doetinchem onbezorgbaar
19 Maria Montessoristraat	33/35			7008	CA	Doetinchem onbezorgbaar
20 Philipsstraat	2			7008	AA	Doetinchem
21 Philipsstraat	4			7008	AA	Doetinchem
22 Philipsstraat	6			7008	AA	Doetinchem
23 Philipsstraat	8			7008	AA	Doetinchem