

Aan de gemeenteraad van de gemeente Doetinchem
Postbus 9020
7000 HA Doetinchem

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Augustinuspark Gaanderen

Gaanderen, 26 januari 2024

Beste gemeenteraadsleden van de gemeente Doetinchem,

Hierbij treft u mijn zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan 'Augustinuspark Gaanderen'.

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Augustinuspark is een uitwerking van het schetsontwerp van de gemeente van juni 2022. Deze zienswijze is dan ook m.n. gebaseerd op dit schetsontwerp en mijn eerdere reacties hierop. Overigens heb ik, 25 jaar ervaring in projectmanagement / -ontwikkeling, naast een Autocad -meten=weten- reconstructie van het schetsontwerp, ook een eigen planvisie voor deze locatie opgesteld (dit n.a.v. een artikel in de Gaanderbode van november 2021). De bijlagen bij deze brief zijn op basis van gegevens van de gemeente en naar eigen inzicht opgesteld.

Zienswijze

Mijn conclusie is dat het ontwerp bestemmingsplan niet voldoet aan de wensen cq. behoeften (ref. enquêtes wensen / behoeften) en ook niet aansluit op het gewenste woningprogramma zoals gesteld in de Woonvisie gemeente Doetinchem 2023 - 2036 (nb. deze enquêtes komen nagenoeg overeen met het programma in de woonvisie). Voor dit ontwerp bestemmingsplan lijkt (te) veel nadruk te zijn gelegd bij de 'openbare parkstructuur' en is het woningprogramma hieraan ondergeschikt gemaakt. Naar mijn mening moet juist het woningbouwprogramma -afgestemd op de wensen en woonvisie- hier het leidend uitgangspunt zijn. Concreet betekent dit grotere bouwvlakken cq. grondkavels, een evenwichtigere verhouding woningen versus appartementen en parkeren bij / nabij de eigen woning. Dit beeld wordt bevestigd na mijn analyse met andere vergelijkbare locaties binnen uw gemeente. Bovendien, de in het beeldkwaliteitsplan Augustinuspark opgenomen sfeerimpressiebeelden tonen vrijwel allemaal ruimere eenheden dan de op de proefverkavelingen ingetekende bouwvlakken. Ter vergelijking heb ik mijn 'natuurinclusieve' planvisie (a la de Kwekerij) als alternatief opgenomen.

Toelichting

Ik ben zeker bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten; ook met een eventueel gesprek op donderdag 8 februari 2024 tussen 10.00 en 11.00uur (nb. in het Vizier van 19 december stond 2023).

Tot slot wens ik uw raad alle wijsheid in deze!

Met vriendelijke groet,

Indiener zienswijze 3

Bij deze brief zijn 3 bijlagen toegevoegd:

- bijlage A: analyse schetsontwerp gemeente / planvisie RB
- bijlage B: woonwensen en behoeften in Gaanderen
- bijlage C: vergelijking schetsontwerp en opmerkingen schetsontwerp

Bijlage B: woonwensen en behoeften in Gaanderen

Enquête Woonwensen Gaandernaar d.d. 10.01.2022 (bron: Dorpsraad Gaanderen)

Resultaten enquête (totaal aantal reacties: 52 met 137 voorkeur keuzes)

- tweekap woning	27	20%
- appartement	22	17%
- rij woning	21	15%
- vrije kavel	21	15%
- levensloopbestendige woning	13	9%
- vrijstaande woning	11	8%
- hofjes woning	10	7%
- patiowoning	8	6%
- uuthuuske / tinyhouse	4	3%
totaal	137	100%

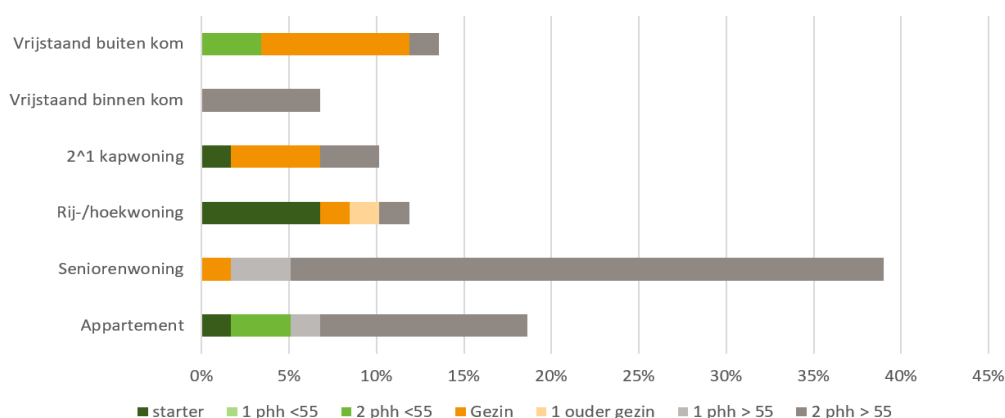
opmerkingen: alle reacties hebben een 1^e en 2^e keuze aangegeven en ruim de helft een 3^e keuze
 71% van de reacties zijn geïnteresseerd in koop en 29% in huur
 woningtype uuthuuske / tinyhouse is ingegeven vanuit 'als-dan-eventueel'
 4 reacties zijn geïnteresseerd in CPO

Toedeling enquête resultaten

categorie: 'toegankelijk' typering: goedkoop (G) / betaalbaar (B) / duur (D)	appartement (17%) levensloopbestendige woning (9%) hofjes woning (7%) patiowoning (6%)	39%
categorie: 'rijwoning' typering: goedkoop (G) / betaalbaar (B)	tweekap woning (20%) rijwoning (15%) uuthuuske / tinyhouse (3%)	38%
categorie: 'vrijstaand' typering: duur (D)	vrije kavel (15%) vrijstaand (8%)	23%

Enquête Woningbehoefte in Gaanderen d.d. 7.02.2020 (bron: Companen)

Welk woningtype heeft de 1e keus?



Bijlage C: vergelijking schetsontwerp en opmerkingen schetsontwerp

Vergelijking schetsontwerp gemeente / planvisie RB / Fokkenkamp / Wijnbergen de Kwekerij

	Augustinus - Sensire Gaanderen schetsontwerp gemeente	Augustinus - Sensire Gaanderen planvisie RB	Fokkenkamp Wehl	Wijnbergen de Kwekerij Doetinchem (variant SO 01 A)
locatie typering	Dorps wonen Wonen in het groen*	Dorps wonen Wonen in het groen*	Dorps wonen	Wonen in het groen
totaal terrein (m2)	23.740	23.740	32.644**	82.390
uitgeefbaar deel (m2)	6.228 (26%)	9.564 (40%)	14.908 (46%)	37.105 (45%)
wegen / paden (m2)	4.032 (17%)	2.682 (11%)	17.736 (54%)	45.285 (55%)
parkeren (m2)	1.478 (6%)	737 (3%)		
groen (m2)	12.002 (51)	10.757 (46%)		
eenheden woningen	21 (27%)	28 (48%)	52 (100%)	135 (100%)
eenheden appartementen	58 (73%)	30 (52%)	0	0
parkeerplaatsen	117 (0 eigen terrein)	87 (28 eigen terrein)	95 (39 eigen terrein)	252 (106 eigen terrein)
dichtheid per hectare	33,3	24,4	15,9	16,4
gem. kaveloppervlak (m2)	79	165	287	274

* vlg. 'Gebiedsvisie Gaanderen met buitengebied' van 10 juli 2020 is de locatie typering 'Wonen in het groen'

**excl. paardrijvereniging (ca. 6.000m2)

Opmerkingen schetsontwerp gemeente juni 2022

Stedenbouwkundig:

- de doorgaande weg werkt ongewenst sluipverkeer in de hand; bovendien gaat het extra oppervlak ten koste van het groen en is een doorgaande weg duurder
- de doorgaande weg zorgt voor meer druk op de aansluiting aan de van Damstraat
- de centrale parkeerplaatsen hebben extra wegen, paden en lange looproutes tot gevolg; bovendien gaat het extra oppervlak ten koste van het groen en zijn centrale parkeerplaatsen, wegen en paden duurder dan parkeren op 'eigen terrein' (nb. parkeren op eigen terrein geeft veel meer waarde voor de bewoners)
- de situering cq. verdeling van de centrale parkeerplaatsen t.o.v. de woningen / appartementen is niet optimaal (hierdoor dus nog langere looproutes)
- als gevolg van de vele wegen, paden en parkeerplaatsen wordt het groen versnipperd (gevolg: hogere onderhoudskosten)
- de openbare parkuitstraling, de centrale parkeerplaatsen en het centrale groengedeelte geven extra risico op hangplekken en 'ongewenste' bezoekers
- het verloop van de wegen en paden werkt spontane 'nieuwe' paden -door het groen- in de hand (ook in Gaanderen kiezen mensen de kortste route)
- de in elkaar overlappende openbare en private delen, de centrale parkeerplaatsen, wegen en paden maken een nauwkeurige afstemming noodzakelijk: wat is nu van wie? (altijd lastig: 'recht van overpad', onderhoud?, wie is waarvoor verantwoordelijk? etc.)
- de bereikbaarheid voor hulpdiensten tot aan de woning / appartement is lastig te realiseren
- aandachtspunt: voorzieningen t.b.v. afvalinzameling

Woningbouw:

- door de vele paden is de privacy rondom de woningen en appartementen minimaal (mogelijk gevolg: ongewenste erfafscheidingen e.d.)
- de kavels zijn (te) klein en (te) smal waardoor ook de buitenruimte minimaal is (gevolg: privacy- / geluidsproblemen)
- een aantal bouwblokken staan te dicht op elkaar en zijn naar elkaar toe gericht (mogelijk gevolg: ongewenste erfafscheidingen e.d.)
- een aantal bouwblokken is op het noorden gericht (energetisch niet wenselijk)
- veel woningblokken hebben een (te) kleine / smalle plattegrond waardoor een inpanning buitenberging niet mogelijk is (mogelijk gevolg: ongewenste buitenbergingen, tuinhuisjes e.d.)
- veel woning- en appartementenblokken hebben een (te) kleine / smalle plattegrond waardoor deze niet toegankelijk zijn (nb. gangbare toegankelijke woningen -bv. Knarrenhof en seniorenwoningen van Sité- gaan uit van tenminste een gelijkvloerse plattegrond van circa 60 a 70m2 en een separate buitenberging)
- het aandeel grondgebonden woningen is (veel) te laag en het aandeel appartementen is (veel) te hoog
- het schetsontwerp voldoet niet aan de behoeften en wensen (ref. enquêtes Woonwensen Gaandernaar en Woonbehoefte in Gaanderen); bovendien zal hierdoor ook de gewenste doorstroom binnen Gaanderen onvoldoende op gang komen (ref. hoogleraar Peter Boelhouwer)
- het schetsontwerp voldoet niet aan de Woonvisie gemeente Doetinchem 2023 - 2036
- vraag: komen er ook vrije kavels cq. mogelijkheden voor Collectief Particuliere Ontwikkeling (CPO)?