

Verslag Bewonersbijeenkomst Ontwikkeling Terborgseweg

22.02.2023 Restaurant Groeskamp – Doetinchem

Gespreksleider avond: [REDACTED]

Ontwikkelaar: [REDACTED] WBC Projekten

Architect: [REDACTED]

Projectleider gemeente: [REDACTED]

Aanleiding bijeenkomst

Principebesluit door gemeente Doetinchem vastgesteld op 31.01.2023.

Ontvangst avond

- Bij binnenkomst hadden aanwezigen de mogelijkheid om op eigen gelegenheid langs een 11tal panelen lopen (gepresenteerd op schildersezels). Hier waren de huidige ontwerpen + plattegronden op te zien. Hierop waren de huidige & vorige ontwerpen te zien.
- Daarna nam iedereen plaats en werd de avond geopend door [REDACTED]

Opening door [REDACTED]

- Hij benadrukt dat het een informatiebijeenkomst n.a.v. het principe besluit dat de gemeente Doetinchem heeft gegeven op het plan.
- Als u uw e-mailadres hebt achtergelaten ontvangt u een verslag + de presentatie van de architect na de bijeenkomst per mail.
- De formele inspraak en procedure volgt nog. [REDACTED] van de gemeente Doetinchem licht dit later op de avond verder toe.
- Zodra procedure start krijg je hiervan schriftelijk (per mail) bericht van ontwikkelaar. Dit geldt ook voor eventuele grote wijzigingen die worden aangebracht in het plan. Er is nog geen exacte datum/tijd te koppelen aan de start van de bestemmingsplanprocedure. Dit is afhankelijk hoelang het proces van o.a. de ruimtelijke onderbouwing duurt. Als alles goed gaat is dit na verwachting in de periode tussen juli – december 2023.
- Deze avond is het einde van de 'beginspraak'. In totaal 3 bijeenkomsten; 2 eerdere participatiebijeenkomst en vanavond is de 3^e bijeenkomst. Voor het vervolg van het proces kunt u zich wenden tot de gemeente via het indienen van officiële zienswijzen en/of bezwaren. (wordt later deze avond verder toegelicht door [REDACTED] van gemeente Doetinchem.

[REDACTED] vertelt over de stand van zaken en wat er in de tussentijd is gebeurd (tussen participatiebijeenkomst 2021 en nu)

- Wensen bewoners n.a.v. eerder bewonersbijeenkomsten aanpassen in het plan. Onder andere ontsluiting parkeerkelder is gewijzigd n.a.v. eerdere bewonersbijeenkomsten.
- Bomenonderzoek + flora fauna onderzoek gedaan – er blijven verschillende belangrijke bomen staan en enkele worden gekapt. Dit gaat op korte termijn gebeuren (naar waarschijnlijkheid najaar 2023). - Welstand plan voorgelegd
- Dit heeft geleid tot het huidige plan voor te leggen aan de gemeente en is in grote lijn akkoord

- Geleid tot een principebesluit van Burgemeester en Wethouders van gemeente Doetinchem op 31.01.2023

Presentatie door [REDACTED] (architect) Hij presenteert (middels PowerPoint) het plan a.h.v. de tekeningen & plattegrond zoals ook gepresenteerd zijn op de schildersezels. Hij laat duidelijk zien welke wijzigingen in het plan zijn aangebracht t.o.v. de het vorige ontwerp. De wijzigingen zijn aangebracht op basis van de wensen van de bewoners n.a.v. de eerdere participatiebijeenkomst en door de randvoorwaarden die de gemeente stelt aan het plan. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Appartementenblok 5 is gedraaid. Hiermee blijft het wegprofiel van de Frans Halsstraat hetzelfde en kijken mensen aan de overkant niet zo het binnenterrein in, maar naar de voorgevel van de woningen aan blok 5 die even laag zijn als de tegenoverliggende woningen van de Frans Halsstraat.
- De twee losse appartementsblokken III en IV zijn 1 blok geworden. Hierdoor kunnen meer bergingen in de kelder kwijt en meer appartementen naar elkaar. Hierdoor woon je niet naast een berging.
- Noklijn van het hoogste deel van het complex is hierdoor ook een stukje lager geworden - Diverse bomen moeten gespaard blijven (n.a.v. uitgevoerde bomen-effecten analyse). [REDACTED] laat zien om welke bomen het gaat.
- De helling naar de kelder ligt niet meer op de Frans Halsstraat, maar de helling en ingang liggen nu aan de zijkant op eigen terrein
- Parkeren op het maaiveld moet nog verder worden uitgewerkt samen met de inrichting van het gehele binnenterrein.
- De voorkeur heeft om de inrichting van het binnenterrein samen in te richten met alle betrokken (jullie als aanwezigen), de gemeente en met deskundigen van Flora & Fauna. Intentie is om het binnenterrein zo groen mogelijk te houden en zo min mogelijk te verstenen en verharderen.

Welstand heeft op grote lijnen goedkeuring gegeven op dit plan. De uitwerking van het binnenterrein en de 2 grondgebonden woningen aan de Terborgseweg moeten nog worden uitgewerkt. Deze 2 woningen krijgen mogelijk een eigen inrit aan de Terborgseweg. Net als de bestaande woningen aan de Terborgseweg. Dit moet nog nader worden uitgewerkt. [REDACTED] sluit af en geeft aan na afloop extra uitleg te willen geven bij de panelen op de schildersezels als daar behoefte aan is.

[REDACTED] geeft tot slot informatie over het verloop van het proces en een korte toelichting op de stand van zaken van de herinrichting van de Frans Halsstraat (een ander project van de gemeente Doetinchem).

- Informatie over de herinrichting van de Frans Halsstraat. [REDACTED] (projectleider gemeente Doetinchem) gaat een klankbordgroep formeren met een aantal bewoners uit de Frans Halsstraat om samen met hun te kijken hoe de staat er dadelijk uit komt te zien. De uitgangspunten zijn:
 - i. De Frans Halsstraat wordt sowieso een 30km zone
 - ii. Bijzondere aandacht verbinding met de Spoorstraat.[REDACTED] deelt hoe het proces er nu verder uitgaat zien voor dit plan:
 - i. Stedenbouwkundig is het plan, ook de hoogte, voor de gemeente nu acceptabel mede doordat blok 5 lager is en gedraaid is waardoor het in lijn ligt met de andere woningen aan de Frans Halsstraat.
 - ii. Ontwikkelaar laat nu een Ruimte Onderbouwning maken. Hierin wordt o.a. aangegeven waarom er wordt afgeweken. Deze Ruimtelijke onderbouwning is

- de basis voor het bestemmingsplan. Hierin wordt gemotiveerd waarom wordt meegewerkt aan de herziening van het bestemmingsplan.
- iii. Procedure voor ontwerp bestemmingsplan volgt. Hier kan je als bewoner tegen ageren (zienswijze indienen).
 - iv. Dan stelt de Raad vast (rekening houdend met jullie zienswijzen) De zienswijzen moeten zijn voorzien van een goede motivering. Let op: je kan wel of geen gelijk krijgen.
 - v. De Raad stelt vast
 - vi. Dan kan je als bewoner bezwaar maken bij de Raad van State. De hoogste rechter bepaald dan of de gemeente of de bewoner(s) gelijk krijgen. Ook voor bezwaren geldt een goed onderbouwde motivering.

Afsluiting bijeenkomst door [REDACTED]

Vragen/Reacties van bewoners uit het publiek

1. Opmerking: Herinrichting van de straat staat los van dit bouwproject.
 - a. Dit wordt bevestigd door [REDACTED]. Het is op deze avond enkel ter info.
2. Opmerking: het voelt ergens tegenstrijdig dat je in een doodlopende rustige straat zoveel appartementen erbij wil zetten.
3. Vraag: wat zijn de 2 'punttorens'?
 - a. Antwoord [REDACTED]: Dat zijn de stijpunten met lift en trappenhuis.
4. Komen er ramen in deze torens?
 - a. Antwoord [REDACTED]: Er hoeven geen ramen in deze torens te zitten
5. Opmerking: uitwerking van de 2 grondgebonden wel belangrijk, want mijn tuin grenst daaraan.
6. Vraag: Zitten er aan het hoge gebouw alleen balkons aan de Terborgseweg of ook aan de achterkant?
 - a. Antwoord [REDACTED]: Nee, aan de achterkant zit de galerij. Daar loop je enkel overheen
7. Vraag: Waarom losse punttorens i.p.v. inpandiges stijpunten?
 - a. Antwoord [REDACTED]: We kiezen voor een galerij ontsluiting en dan zie je vrijwel altijd stijpunten los van het gebouw. Het voordeel van een galerijontsluiting is dat je op deze manier met 1 lift en 1 trap meer woningen kan ontsluiten
8. Vraag: Waarom is het blok 5 gedraaid, want nu krijg ik de koplampen in mijn woonkamer.
 - a. Antwoord [REDACTED]: rekening gehouden met de wens van de bewoners n.a.v. de eerdere bewoners om niet op het binnenterrein wilde kijken en het was een wens van welstand.
9. Vraag: wat is de doelgroep? Welke mensen komen er te wonen?
 - a. Antwoord [REDACTED]: Doel is om een aantal hele goedkope woningen (in blok 2) te verkopen aan jongeren en starters en dus individueel verkocht worden.
10. Opmerking: De 9 kleine appartementen met de Franse balkons hebben direct uitzicht op mijn tuin. Daar heb ik zorgen over.
11. Opmerking: Zorg over een grote partij die alles op kan kopen en dan doorverhuren.
 - a. Antwoord [REDACTED]: Dit is niet mogelijk, want dit wordt schriftelijk vastgelegd in een anterieure overeenkomst.
12. Opmerking De grootsheid van het pan is voor ons als bewoners het grootste probleem. Ons gemeenschappelijk belang van de Frans Halsstraat is de hoeveelheid en de hoogte van de woningen. Het is gewoonweg te groots op deze plek. Verminder het aantal woningen bijvoorbeeld met de helft.

- a. Antwoord [REDACTED]: Omwille van de haalbaarheid van het plan is enkel een aantal grondgebonden woningen op dit perceel niet mogelijk. Daarbij is er een groter belang, namelijk het grote woningtekort. Dit plan levert een bijdrage aan het toevoegen van woningen. Dat is ook het belang van de gemeente Doetinchem.
13. Vraag: En wat als er we er dan 1 laag tussenuit halen?
- a. Antwoord [REDACTED]: Dit zou dan om 6 appartementen gaan. Dat maakt wel degelijk uit voor de haalbaarheid van dit plan
 - b. [REDACTED] vult aan: We hebben begrip voor jullie opmerking betreffende de hoogte, maar er zijn diverse plannen in het verleden geweest voor de stuk grond. Telkens bleek het niet haalbaar te zijn voor dergelijke projectontwikkelaars. We zijn het daarom nu zelf gaan doen en we zijn continu aan het sleutelen om het haalbaar te maken zonder het doel uit het oog te verliezen: goedkope appartementen en bijdrage aan (betaalbare) woningen i.v.m. het woningtekort. 1 laag ertussenuit halen kan ik dan ook niet toezeggen. Dat kan echt de haalbaarheid van het plan in het geding brengen. Daarbij is het bouwplan al aanzienlijk ingedikt n.a.v. de vorige participatiebijeekkomsten in 2021. We kijken straks naar de bezwaren en als het plan dan niet haalbaar lijkt dan blijft er straks een stuk groen liggen of bestaat er de kans dat de grond verkocht wordt aan een andere ontwikkelaar en er bv. een grote zorginstelling komt.
14. Opmerking: Bewoner maakt zich zorgen over blok 2 i.v.m. bezonning in haar tuin.
15. Vraag: Hoeveel appartementen zitten er in blok 5?
- a. Antwoord [REDACTED]: 8 met aan 1 kant galerij en 1 kant balkons
16. Vraag: Waarom wijkt gemeente Doetinchem af van de parkeernorm. Er is al parkeergebrek in de Frans Halsstraat.
- a. Antwoord [REDACTED]: Wij hebben voor dit plan een parkeerplan ingediend conform het parkeerbeleid van de gemeente inclusief een motivering. De verkeerskundigen van de gemeenten konden zich hier in vinden.
17. Vraag: Hoe wordt er omgegaan met de ontsluiting met de Kennedylaan?
- a. Antwoord [REDACTED]: Dit wordt meegenomen in de herinrichting. Dit is een goed onderwerp om te bespreken in de klankbordgroep. Breng dit punt vooral daar in, zodat daar iets meegedaan kan worden.
18. Vraag: Zit de hellingbaan naar de parkeerkelder nou aan de zijkant van gebouw 5?
- a. Antwoord [REDACTED]: Ja, ik zal dat na afloop bij de panelen op de schildersezels nog even goed laten zien.
19. Vraag: Dhr. [REDACTED] destijds hebben we het gehad over de grond. Kan ik de schutting al 10 meter verder zetten?
- a. Nee, daar is nog geen duidelijkheid over. Het gestreepte stuk grond op het ontwerp heeft nog invulling gekregen.
20. Vraag: Waarom is de ontsluiting aan de Frans Halsstraat een niet aan de Terborgseweg bijvoorbeeld.
- a. Dat is een wens van de gemeente. Ontsluiting aan de Terborgseweg is vanaf het begin geen optie geweest voor de gemeente.
21. Vraag: Kan er gekeken worden naar het verplaatsen van de hellingbaan naar de andere kant van blok 5 (op binnenterrein)
- a. Antwoord [REDACTED]: Gaan we naar kijken.