



Verslag bewonersbijeenkomst Deventerschans

Dinsdag 13 juli 2021, 19.30-20.30 uur

Projectleider René Eldering

René Eldering heet de aanwezigen welkom en geeft een toelichting op het programma. Het programma is als volgt:

- toelichtingen op de aanleiding van de bijeenkomst
- welke plannen/ideeën er nu zijn
- toelichting van stedenbouwkundig ontwerper Reina Bos
- de planning voor Deventerschans
- vragen van aanwonenden; deze worden behandeld tijdens de presentatie en tijdens de vragenronde. Alle vragen en antwoorden worden gepubliceerd op www.nieuwegein.nl/deventerschans

In het verleden stond hier een basisschool die in 2009 is gesloopt. Mensen die hier langer wonen, weten wellicht nog dat de bedoeling was om het terrein in te zetten voor woningbouw. Enkele jaren is er weinig gebeurd, al zijn er wel wat plannen geweest. Nu is de gemeente opnieuw van start gegaan. Dat heeft ermee te maken dat in Utrecht, zoals in alle provincies in Nederland, hard wordt gewerkt aan versnelling van woningbouw. Dit vanwege het woningtekort. Daardoor komen ook dit soort plekken weer in beeld.

Vandaar dat wij in maart zijn begonnen met een verkenning. We vinden het belangrijk om daarbij heel goed met u te overleggen en te communiceren. Er zijn altijd uitgangspunten, zoals bestaande regelgeving en ook ambities, zoals klimaatadaptatie en circulair bouwen.

Zorgcirkel

Deze plek ligt in een zogenoemde zorgcirkel. Dat is een gebied waarbinnen voorzieningen aanwezig zijn. Bijvoorbeeld winkels of andere voorzieningen die belangrijk zijn in de nabijheid van mensen die qua mobiliteit wat minder sterk zijn. Denk aan kwetsbare groepen, ouderen die misschien moeilijker ter been zijn. Dat betekent dat wij in de loop van de verdere plannenmakerij over aan een aantal dingen extra goed na moeten denken, zoals toegankelijkheid.

Aantallen en type

Aantallen woningen weten we eigenlijk op dit moment niet. Wij weten wel dat we hier graag woningen willen bouwen die goed in de omgeving passen. Er komt laagbouw, dus woningen zoals die hier in de omgeving zijn. Twee lagen met een kap. Het gaat om woningen getypeerd voor ouderen, ook om doorstroming te krijgen zodat eensgezinswoningen waarin zij mogelijk nu wonen weer beschikbaar komen voor gezinnen. Het is nog pril, maar bij ouderen denken we aan 55 à 60-plussers. En een mengeling van huur en koop, zodat we zoveel mogelijk mensen kunnen bedienen op deze plek.

We willen woningen realiseren die enigszins ruim van opzet zijn, met groen. Het parkeren moet geregeld worden in het plan. Zodat er geen extra beroep wordt gedaan op de omgeving waar parkeren soms al best lastig is.

Om u mee te nemen naar de uitgangspunten en de randvoorwaarden waar u ook tevreden over bent, geef ik het woord aan mijn collega Reina Bos.



Stedenbouwkundig ontwerper Reina Bos

Wij willen op deze locatie invulling geven aan de ambities van de gemeente zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie. De vier pijlers ziet u op de hoeken van het beeld.

Verbonden met elkaar-Verbonden met de stad

Fijne en groene stad en levendig centrum

Ruimtelijke Kwaliteit

Veiligheid



Duurzaamheid

Gezondheid

Toekomstbestendige stad voor jong en oud

Een bedrijvige stad in een sterke regio

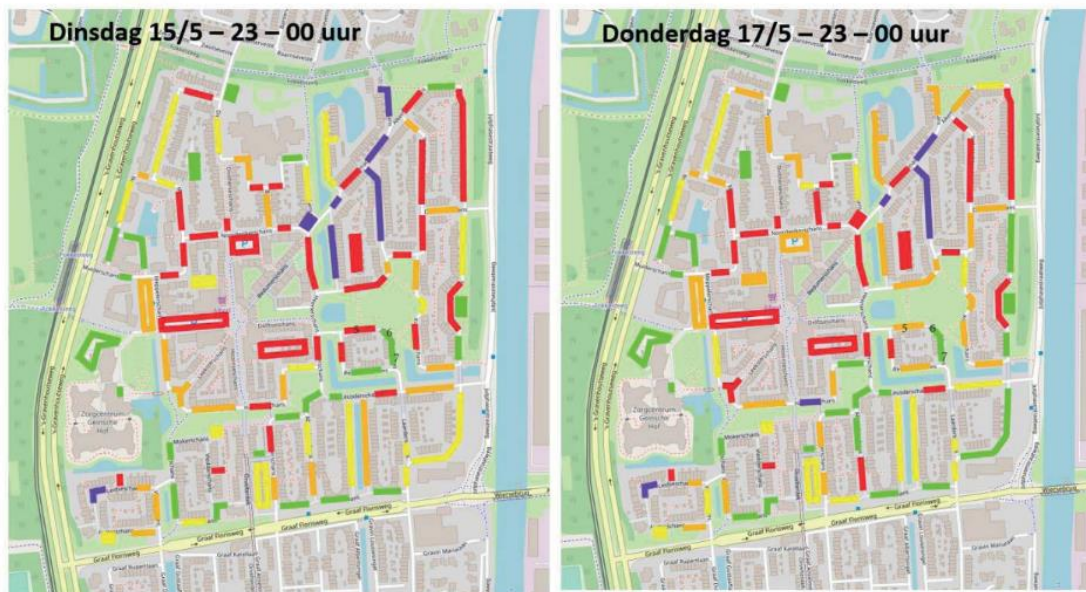
Niet alle ambities kunnen gerealiseerd worden op deze plek. Mijn collega's vanuit 'groen' en de wijkopbouw hebben een aantal buurtbijeenkomsten gehad om te kijken hoe er beter en functionelere speelplekken in een wijk gerealiseerd kunnen worden. Ik begreep dat dat aan het eind van dit jaar verder wordt opgepakt. Rond deze locatie zijn er nu twee initiatieven. Daarin proberen we samen met de gemeenschap invulling te geven aan die plekken. In die overleggen is overigens steeds gezegd dat dit de locatie was waar ooit nog woningbouw zal komen.



Er heeft ook parkeeronderzoek plaatsgevonden.

Parkeren – Dinsdag 15/5 22-23 uur

- **groen** ; parkeerdruk < 50% - **geel** ; parkeerdruk 50% - 75% - **oranje** ; parkeerdruk 75% - 90%
- **rood** ; parkeerdruk 90% - 100% - **paars** ; parkeerdruk > 100%



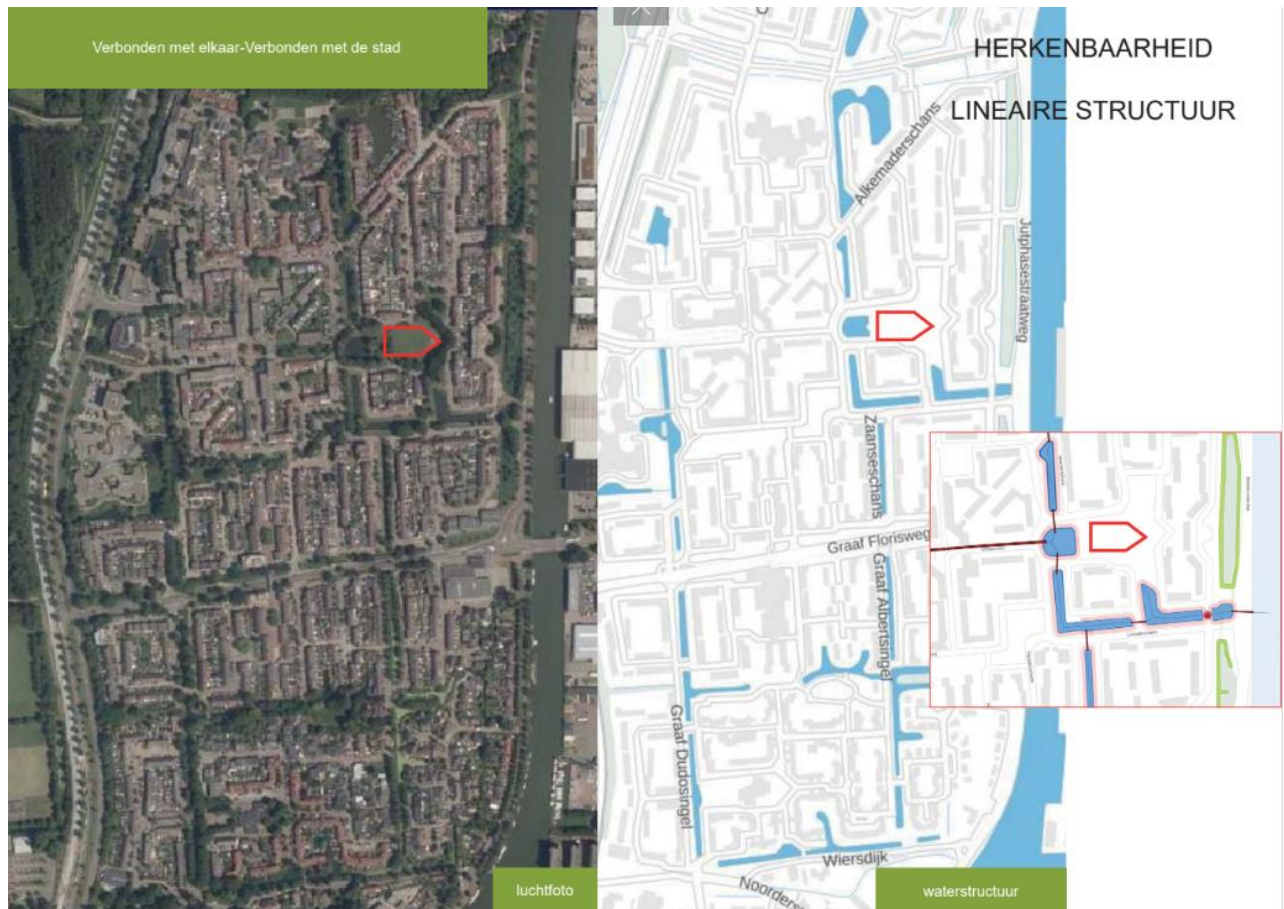
Aanvankelijk was het idee dat we een beroep kunnen doen op de openbare ruimte, maar er is zeker in het noordelijk deel van het gebied best een hoge parkeerdruk.

Historie

'Verbonden met de stad' is voor een groot deel in de Omgevingsvisie vertaald met de historie van de plek en Fokkesteeg. Dat is een oude polder geweest. Om de landerijen te kunnen bewerken is een lineaire slotenstructuur aangebracht om al het water te kunnen afvoeren.

In de opbouw van de wijk zit nog steeds een lineaire structuur. Een ander belangrijk uitgangspunt in die Omgevingsvisie, en waar wij als gemeente ons hard voor willen maken, is het behouden van de bestaande groen- en waterstructuren.

Dit is een doorgaande lineaire structuur die in de huidige opzet van de wijk nog goed te herkennen is. Op de voorste driehoekige structuur staan forse eiken. Wij willen die boomstructuur behouden.



Op wijkniveau vormen de waterstructuren ook groenstructuren. Rond de vijver aan de westzijde staan forse bomen en op de oostelijke driehoekige structuur staan forse eiken. Wij willen deze groenstructuren behouden. Op buurtniveau is er ook nog een kleine ruststructuur, dus buurtgroen. Ook die willen we zoveel mogelijk behouden. Het is wel zo, dat we daar ook willen kijken of bomen verplaatst kunnen worden. Het liefst kappen we geen bomen, maar dit hangt af van de mogelijkheden.

Klimaat

Als we kijken naar de ambities van de omgevingsvisie, dan gaat het ook over duurzaamheid en hittestress. En over de berging van de waterpieken. Je ziet eigenlijk dat het gebied rond de bomen een plek is waar nu ook bij flinke pieken water opgevangen kan worden. En je ziet dat de groenstructuur ook voor koele plekken in de stad zorgt. Dat moeten we zoveel mogelijk op de lange termijn zien te houden.



Doelgroep

Deze locatie is sinds 2009 in beeld als een woningbouwlocatie.

In 2015 is de locatie aangeduid als plek waar voor ouderen wordt gebouwd. Recent heeft het college aangegeven dat ze het liefste grondgebonden woningen voor ouderen wil. Grondgebonden woningen zijn woningen waar je eigenlijk je hele huiselijk leven op één (of 2) verdiepingen zou kunnen leven.

woningen voor ouderen binnen de zorgcirkel





Bouwvlak

Als we kijken naar het huidige bestemmingsplan, dan mag een groot bouwvlak tot 6 meter hoog gebouwd worden.





Via de kruimelgevallenregeling kan zelfs het dubbele gebouwd worden. Dat willen we niet; we willen meer aansluiten bij de buurt. Hoe kun je dat doen op die plek?

De woningen zouden op deze manier gepositioneerd kunnen worden. In deze opzet heb ik 16 woningen gebruikt.



Je kunt zien dat de hele groene ruimte in deze opzet vrij blijft. We kunnen met de lage zijde aansluiten, wellicht ook met een groene ruimte en datzelfde kan aan deze zijde gebeuren. We hebben parkeernormen van de gemeente. We kunnen aan de binnenkant voldoende parkeerplekken realiseren met het behoud van het bestaande aantal parkeerplekken.





Optie met binnentuin

Een andere optie zou kunnen zijn om een hofje voor ouderen te maken. Dat zou op deze manier vertaald kunnen worden.



Met een groene ruimte waar die woningen op gericht kunnen zijn, dus die krijgen een eigen groene binnentuin. Dan moet je wel echt voldoende maat creëren, dus het blok wordt naar buiten toe groter gemaakt. Je ziet dat het ten koste gaat van de openbare ruimte aan een buitenzijde van het plangebied.



Dit is een eerste verkenning van wat wij denken dat mogelijk is op die locatie, waarmee we zoveel mogelijk het groene kunnen houden.

We zouden heel graag van jullie willen weten, welke richting jullie voorkeur heeft.

En met welke dingen we rekening moeten houden qua uitgangspunten, uiteindelijk in het bestemmingsplan. Dit kan tijdens deze bijeenkomst in de chat of door te mailen naar

deventerschans@nieuwegein.nl



Vervolg projectleider René Eldering

Dan komen we nu bij de planning.

2021 start

We hebben nu het eerste gesprek met u over deze nieuwe ontwikkeling. We gaan de voorbereiding starten voor het bestemmingsplan.

Dat is de startnotitie. Dat is een gebruikelijke manier om de gemeenteraad mee te nemen in wat er gaat gebeuren op deze plek. Zoals het er nu naar uitziet, zal dat in november van dit jaar zijn.

Dan kunnen we daarna daadwerkelijk een bestemmingsplan opstellen en uiteraard bespreken met de buurt. Uiteindelijk gaat hij dan ter visie.

Mogelijk komt er eerst nog een voorontwerp. Dat betekent dat er nog een fase tussen zou kunnen komen. In het kader van woningbouwversnelling proberen we dat op een andere manier op te lossen en die fase over te slaan.

2022 bestemmingsplan

Dat betekent niet dat we dat niet met u gaan bespreken. Maar wel dat we een paar maanden winst kunnen boeken. Daar gaan we vervolgens in 2022 mee verder. Eind van dat jaar zou er een vastgesteld bestemmingsplan moeten zijn.

Van bouwondernemingen en projectontwikkelaars willen wij graag plannen ontvangen die voldoen aan de randvoorwaarden. Uit de aanbiedingen wordt een plan gekozen.

2023 omgevingsvergunning en bouw

Het bestemmingsplan en het voorbereiden van het in de markt zetten, gaan deels gelijk op.

Mei '23 gaan we het ontwerp voor het woonwijkje verder uitwerken in gesprek met u.

Dan kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Daarna start de bouw.

2024 oplevering

De oplevering staat gepland voor eind 2024.

Vragen en antwoorden tijdens de bijeenkomst

Woningen

Waarom woningen voor ouderen?

De locatie ligt in een zorgcirkel. Dat is een plek die prioriteit geeft aan woningen voor mensen die minder mobiel zijn en zo dicht bij voorzieningen kunnen wonen. Daarbij heeft de wijk al veel eengezinswoningen. Daarom is deze keuze gemaakt om op deze plek prioriteit te geven aan woningen voor ouderen. Dit bevordert ook de doorstroming; op deze wijze komen weer woningen voor jongeren en gezinnen vrij.

Waarom schuine daken, het zou immers gelijkvloers zijn?

De gemeente is nog op zoek naar wat voor type woningen er precies komen. Ouderen en laagbouw, dat zijn de uitgangspunten. We gaan voor een hoogte die past in de omgeving, niet veel hoger dan de rest.



Bij de ontwerpen staan een aantal woningen zo gepositioneerd dat ze veel zon wegnemen en inkijk hebben richting bestaande woningen. Kan dit anders?

De gemeente wil graag in overleg over wat een acceptabele afstand zou zijn, binnen het beoogde aantal woningen en wellicht kijken hoe we die kunnen positioneren.

Hoe groot worden de woningen?

Je ziet dat je in dit type op ongeveer 90 m² komt. Soms heeft dit type woning ook nog een laag erop, dan zou je op 150 m² uit kunnen komen. Soms kan het ook een kleinere studio zijn.

Hoe zit het met de betaalbaarheid?

Het is de bedoeling om een mix van koop en huur te realiseren waarbij nadrukkelijk wordt gekeken naar betaalbaarheid. In welke vorm weten we nog niet.

Hoe wordt de stem van de buurt hierin gewogen?

De gemeente werkt nu aan een verkenning om tot een plan te komen op basis van het raadsbesluit uit 2017. Tijdens de planvorming is de gemeente voortdurend met aanwonenden in gesprek. De keus voor locatie en soort woningen is het resultaat van een democratisch proces.

De buurt wordt nu opgeknapt. Bouwverkeer beschadigt de weg straks weer. Kan dit afgestemd worden?

Helaas kunnen niet alle werkzaamheden van alle projecten precies op elkaar afgestemd worden. Voor schade aan wegen en huizen is de aannemer aansprakelijk. Daar worden op voorhand afspraken over gemaakt.

Planvorming en bouw

Waarom deze plek ?

Op deze plek stond vroeger een school die is gesloopt. Het is altijd bedoeld geweest als plek voor woningbouw. De gemeenteraad heeft het 'Woningprogramma 2030' vastgesteld in 2017. Daarin staat deze plek opgenomen als plek waar woningen komen. Daarnaast is de grond in eigendom van de gemeente, waarbij dan de gemeente ook heel goed kan bepalen wat voor woningen en voor welke mensen er gebouwd wordt.

Hoe gaat de gemeente om met overlast?

Tijdens de bouw worden maatregelen genomen om de overlast zo gering mogelijk te maken. We gaan nadenken over de verkeersroute voor het bouwverkeer, zodat de overlast zo gering mogelijk is. Maar overlast zal er altijd zijn want het is midden in een woonwijk.

Hoe gaat de gemeente om met schade?

In de directe omgeving van de plek waar gebouwd wordt, wordt een nulmeting gedaan. Dat betekent dat alle bestaande huizen worden geïnventariseerd. Er worden foto's gemaakt van de situatie voor de bouw. Als op welke manier dan ook, door bouwverkeer of door heipalen slaan, schade is ontstaan aan een woning, dan is dat met die nulmeting voor die tijd vastgelegd. Dan is te zien wat voor schade dit heeft opgeleverd. Degene die de schade heeft veroorzaakt, moet dat oplossen. Wij nemen dat ook op in contracten.

Kan er ook geboord worden in plaats van geheid?

Boren in plaats van heien is altijd een optie. Maar de heitechniek is afhankelijk van de samenstelling van de grond; hoe de grond is opgebouwd en wat daarbij het beste past. Heien is over het algemeen goedkoper. Naar de beste optie wordt van tevoren onderzoek gedaan.