

Terugkoppeling inloopavond over de bouwplannen aan de Deventerschans

Dinsdag 8 maart 2022, 19.30 – 21.00 uur

De gemeente werkt voor de ruimte tussen de Deventerschans, Kootwijkerschans en Zegveldeschans aan een nieuw bestemmingsplan. Het oude plan gaat nog over de school die er stond. Een voorontwerpbestemmingsplan is een eerste versie van het nieuwe plan. Het vertelt op hoofdlijnen wat op deze plek mogelijk is. Omwonenden werden tijdens de inloopavond op 8 maart bijgepraat over de stand van zaken.

Tussen 19.30 en 21.00 uur liepen zo'n 30 omwonenden binnen bij basisschool De Schouw. Ze bezochten de verschillende tafels. Elke tafel had een eigen onderwerp: een toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan (inzage van 8 maart tot en met 21 maart 2022), de kaders voor de buitenkant (poster met een eerste schets van het stedelijk ontwerp), verkeer en de planning. En er was volop ruimte voor vragen, om met elkaar in gesprek te gaan en om zorgen of ideeën in te brengen.



Vooraf ingestuurde vragen

Hoeveel woningen worden er gebouwd? Soms wordt gesproken over 16 woningen en soms over meer.

Hier was inderdaad enige verwarring over. Vorig jaar werd nog een bandbreedte aangehouden van 16 tot 24 woningen. In het bestemmingsplan komt te staan dat er maximaal 16 woningen gebouwd mogen worden.

Waarom wil de gemeente de woningen op deze manier plaatsen?

Dit heeft te maken met een aantal stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten. We vinden het belangrijk om zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande structuur van de wijk en daarbij ook zoveel mogelijk groen te behouden. De bouwblokken worden in de noord-zuid richting



geplaatst en de groenzone aan de zijkant blijft onbebouwd en onverhard. De grote volgroeide eiken maken onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van de wijk en dragen bij aan biodiversiteit en het tegengaan van hittestress in de buurt.

Staat het water (ten westen van de bouwruimte) wel goed in contact met aangrenzende waterlopen? Het lijkt stil te liggen en er ligt veel kroost. Een doorsteek is niet zichtbaar. Een doorgang zou ook de biodiversiteit verbeteren.

De watergangen zijn met elkaar verbonden via duikers (onder het wateroppervlakte).

De gemeente bekijkt of op de paars omcirkelde locaties een extra duiker bijgelegd kan worden (met lucht), zodat het kroos hier doorheen kan stromen naar het gemaal van het waterschap (rood omcirkeld).



Vragen van omwonenden tijdens de inloopavond

Wat wordt de uiteindelijke doelgroep voor de woningen?

De woningen zijn bedoeld en worden geschikt gemaakt voor senioren: oudere mensen, waarmee we doelen op de leeftijd vanaf boven de 50 jaar.

We hebben het liefst alleen maar koopwoningen. Dat is het beste voor de wijk. Kan dat?

Het wordt een mix van koop- en huurwoningen. We werken ernaar toe dat (minimaal) de helft, dus in elk geval 8 woningen, sociale huur wordt. Dit heeft te maken met bouwdoelstellingen die de gemeente heeft en moet behalen. De rest van de woningen kan als koop- of (vrije sector) huurwoning worden aangeboden. Het is aan de ontwikkelaar om daar een keuze in te maken.

Hoe duur worden de woningen?

De huur- of koopprijs van de woningen hangt af van veel factoren. Daar is nu nog niet veel over te zeggen. Als de (nog te kiezen) ontwikkelaar een definitief ontwerp heeft, kan de prijs worden bepaald.

Kunnen de woningen groene muren krijgen? Met name voor de omwonenden die direct op de nieuwe bebouwing uitkijken.

Het is zeker mogelijk dat de woningen groene gevels krijgen. Het is aan de ontwikkelaar om dit uit te werken. Wel kunnen we als gemeente hierin sturen, via bijvoorbeeld een beeldkwaliteitskader.

Kunnen de woningen ook duurzaam verwarmd worden?

Dat kan. Een warmtepomp ligt dan het meest voor de hand. Het is aan de ontwikkelaar om dit uit te werken. Wel kunnen we als gemeente hierin sturen, via bijvoorbeeld duurzaamheidseisen. Ook kunnen we in de beoordelingscriteria van de aanbesteding deze eisen extra laten meewegen.

Kunnen nieuwe huizen ook 'kangoeroe-woningen' worden? Zo'n woning is heel geschikt als mantelzorgwoning.

Dit zijn huizen waar twee woonruimtes met een eigen voordeur onder 1 dak worden gemaakt. Ze zijn ook met elkaar verbonden met een deur. Het is mogelijk om voor deze woningvorm te kiezen. Uiteindelijk is het aan de ontwikkelaar om een keuze te maken in het type woningen.

Zijn er genoeg parkeerplekken? Het is al zo druk in de wijk en de parkeerproblemen zijn al zo groot.

De parkeerplekken voor de nieuwe woningen komen binnen het plangebied. Hoeveel plekken dit zijn hangt af van de parkeernorm die we hanteren voor deze huizen. Het [Koersdocument parkeren 2020 -2025](#) is hiervoor leidend. Deze is voor de Fokkesteeg minimaal 1,25 parkeerplek per woning met minder dan 100 m² vloeroppervlakte. Bij 16 woningen komen dan dus minimaal 20 parkeerplekken op het bouwperceel. Dit zijn parkeerplekken voor de bewoners én hun bezoekers. Als de woningen wat meer vloeroppervlakte krijgen, dan geldt een hogere parkeernorm. Er zullen in elk geval geen parkeerplekken verdwijnen en de parkeerdruk in de omgeving zal door het plan niet toenemen.

In de wijk zijn veel hondenbezitters. Op dit moment wordt het gras gebruikt als hondenuitlaatveld. Kan hier een aangewezen veldje voor worden gemaakt? Zover mogelijk uit de buurt van de woningen, bijvoorbeeld langs het kanaal?

De bouwlocatie is nu ingericht als speelveld voor kinderen en verboden voor honden. Mensen mogen hun hond er niet uitlaten. Dat mag wel op het fietspad Fokkesteeg is losloopgebied. Overig groen mogen mensen gebruiken om hun honden uit te laten, maar de hond moet aangeliind zijn. Eventuele hondenpoep moet natuurlijk worden opgeruimd. In het nieuwe plan is geen ruimte gemaakt voor een hondenuitlaatveld. Dit schrijven we op als aandachtspunt.

Het is verstandig om dit punt in te brengen als de plannen voor de speelruimte worden voorbereid, zodat de speelruimte op zo'n manier wordt gemaakt dat mensen niet in de verleiding komen om hun hond er uit te laten. Een van de omwonenden suggereerde al om een hegje of hekje er omheen te zetten.

Waar kan ik terecht als ik een vraag heb over het Betere Buurten-project?

Voor algemene vragen kunt u contact opnemen met wijkcoördinator Els Reinking via 030-6071827 of e.reinking@nieuwegein.nl). Voor meer inhoudelijke vragen over het Betere Buurten-project kunt u contact opnemen met projectleider Reinier Prinsen via 14 030 en r.prinsen@nieuwegein.nl of schansennoord@nieuwegein.nl. U kunt ook altijd e-mailen naar deventerschans@nieuwegein.nl, dan zetten wij uw vraag of opmerking door.

Op www.nieuwegein.nl/deventerschans vindt u nog meer vragen en antwoorden, naar aanleiding van eerdere vragen van omwonenden.

Ingebrachte zorgen, wensen of ideeën

Is het mogelijk om de speelruimte zo snel mogelijk te realiseren, dus voor de bouw van de woningen?

De speelruimte valt onder het Betere Buurten-project. Zij verwachten in het voorjaar van 2022 te starten met de plannen voor de speelplaats. De realisatie ervan is waarschijnlijk in het najaar. Dat is ruim voor de geplande start van de bouw van de woningen (eind 2023).

Het projectteam van Betere Buurten wil bij de invulling van de speeltuin rekening houden met waar de kinderen in de buurt van houden. Mensen ontvangen waarschijnlijk eerst een enquête in de bus om de wensen van de kinderen door te geven. Op basis hiervan maakt een speelleverancier een aantal voorstellen, die het projectteam daarna weer voorlegt aan de betrokken ouders.



Hoe verloopt straks het uiteindelijke bouwen?

- **De afstand tot de bestaande woningen is klein, dus we maken ons zorgen over mogelijke schade door het heien.**
- **Is het mogelijk om palen te schroeven in plaats van te heien? En wat betekent de keuze voor de financiële haalbaarheid van het plan?**
- **Er wonen veel kinderen in de wijk. Hun veiligheid is voor ons belangrijk. We willen graag na 14.15 uur geen groot materiaal door de straten hebben rijden. Kan dat?**
- **Er spelen veel kinderen in de buurt. Kinderen moeten veilig kunnen blijven spelen, ook als er gebouwd wordt. Kunnen jullie zorgen voor een goede afzetting (zodat kinderen veilig kunnen blijven spelen en niet met bouwmaterialen in aanraking kunnen komen)?**
- **Hoe gaat de aanvoer van bouwmaterialen verlopen? Kunnen jullie ervoor zorgen dat dit zorgvuldig gebeurt? De bestaande wegen/stoepen hebben al te leiden onder het bouwverkeer van het Betere Buurten-project. Dit leidt tot verzakkingen. Het project gaat de openbare ruimte al vernieuwen. We willen natuurlijk dat er meer verzakkingen komen of er andere schade ontstaat aan bijvoorbeeld de nieuwe bestrating.**
- **Kunnen jullie trillingen tijdens de bouwperiode laten meten?**

Dit zijn begrijpelijke vragen. We kunnen daar nu nog geen antwoord op geven. Als er een ontwikkelaar is gekozen, werkt deze het bouwplan uit. Hiervan stellen we u als omwonenden uiteraard van op de hoogte. Vooraf willen we u op een speciaal moment de gelegenheid geven om uw wensen en zorgen over de bouwperiode kenbaar te maken. De ontwikkelaar kan deze dan al (zoveel mogelijk) verwerken in zijn plan. We zullen nu alvast noteren, al kan het geen kwaad om dit weer te melden als we het specifiek gaan hebben over de bouwperiode.

Wat wordt er allemaal meegenomen in een BLVC-plan?

De geselecteerde ontwikkelaar maakt een BLVC-plan. Hierin staat hoe de aannemer omgaat met Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie. Zo zullen ze bijvoorbeeld nadenken over de beste verkeersroute voor het bouwverkeer en waar de bouwvakkers parkeren en de bouwketen komen te staan. Heeft u hier ideeën over? Laat het gerust weten via deventerschans@nieuwegein.nl. Wat er allemaal in zo'n plan staat en kan staan leest u op blvc.nl/blvc-wat-waarom.

We vragen graag aandacht voor de minimale speelmogelijkheden voor de vele kinderen in de wijk. Het zou voor hen fijn zijn als het groen van het bouwvlak in zijn geheel publiek toegankelijk blijft, zodat dit ook door de kinderen in de wijk gebruikt kan worden om te spelen en eventueel te voetballen.

Alle grond met een groenbestemming blijft openbaar en is dus straks toegankelijk voor de kinderen.

We willen als omwonenden vaker meedenken. Dat mag ook op informele momenten tussendoor via e-mail. Graag ook dit soort inloopavonden blijven organiseren.

Dit nemen we mee in de komende periode.

Inspraakreacties

Naar aanleiding van de presentatie van het voorontwerpbestemmingsplan was het mogelijk om van 8 maart tot en met 21 maart een inspraakreactie te geven.

Een aantal omwonenden gaf op de inloopavond al een inspraakreactie (over de bouwhoogte en over de bestemming van het groen).



Contact en/of meer informatie

Wilt u verder doorpraten naar aanleiding van deze terugkoppeling, heeft vragen of wilt u iets anders over de woningbouwplannen delen met de gemeente? Neem dan contact op met Harmen van Doorn, omgevingsmanager voor de gemeente Nieuwegein voor dit project. E-mail naar h.vandoorn@nieuwegein.nl of bel 06 38 76 61 12.