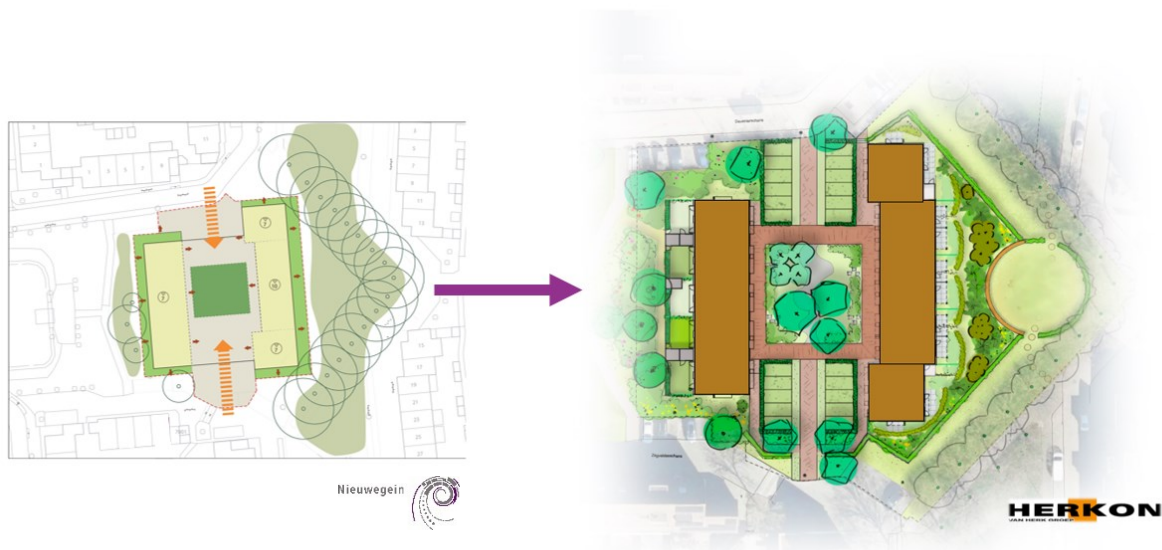


Inhoudelijk verslag inloopavond Deventerschans | informeren en ophalen

Donderdagavond 12 oktober, 19.30 tot 20.30 uur

Verslag door: Mirjam Wolting en
Harmen van Doorn

De gemeente organiseerde voor omwonenden van de Deventerschans een inloopavond om mensen bij te praten en om inbreng op te halen. Deze avond, donderdagavond 12 oktober, kregen wijkbewoners meer te horen over het bouwplan dat de gemeente heeft gekozen voor de Deventerschans. Ook gaf de gemeente meer informatie over de planning. De betrokken omwonenden van de bouwlocatie konden deze avond aangeven hoe volgens hen de bouwperiode zo prettig mogelijk kan verlopen.



De keuze voor de Deventerschans als woningbouwlocatie

In het voorjaar van 2023 startte voor woningbouwlocatie Deventerschans een zogenoemde tenderperiode: ontwikkelaars mogen een voorstel indienen. Een team van de gemeente boog zich over alle voorstellen. Drie voorstellen mochten verder uitgewerkt worden, waar er één van is gekozen: het bouwplan van ontwikkelaar Herkon. Bij de selectie maakte het team een zorgvuldige afweging, waarbij voortdurend rekening werd gehouden met de wensen en voorkeuren van de omgeving. De gemeente denkt daarom dat het plan zal aansluiten en ook een meerwaarde biedt voor de omgeving.

Het college (het bestuur van de gemeente) nam begin oktober een officieel besluit over of het met ontwikkelaar Herkon in zee wilde gaan. Waarom het gekozen plan voor de woningbouw Deventerschans in de omgeving past vatte de gemeente voor de mensen die naar de inloopavond kwamen samen in 10 punten:

1. Herkon geeft bewoners van de wijk Fokkesteege voorrang bij de koop. Herkon wil dat er ook voor de huurwoningen voorrang komt. Hierover heeft ze al afspraken gemaakt met een woningcorporatie. De gemeente zoekt uit welke regels voor het plan gelden, de precieze details voor het geven van voorrang zijn nog niet vastgelegd.
2. De 16 woningen worden een mix van koop (5 woningen aan de westzijde en 2 woningen aan de oostzijde) en sociale huur (alleen aan de oostzijde).

3. De 7 koopwoningen zijn voor ouderen (50+). De 3 sociale huurwoningen op de begane grond zijn ook voor ouderen. De 6 bovenwoningen zijn voor starters, waarbij een (mantel)zorgconcept mogelijk is. De starterwoningen zijn groot genoeg voor tweepersoonshuishoudens: 83m².
4. Er komt een concept zorgen/ontmoeten voor de 16 woningen. Centraal staat daarin het hofje. De bewoners tekenen een 'sociaal contract'.
5. In het bouwplan is ruimte gemaakt voor veel groen. Er komt deels groenbedekking op de daken en rondom de bebouwing zijn verschillende hagen en ander groen.
6. De ontwikkelaar wil de omwonenden betrekken bij de invulling van de openbare ruimte.
7. In het voorstel van het bouwplan geeft de ontwikkelaar nadrukkelijk aan rekening te houden met alles wat nieuw is aangelegd in de buurt. De ontwikkelaar is zich bewust van de omgeving waarin ze komt werken.
8. De ontwikkelaar heeft in hun voorstel een concreet plan gemaakt om de buurt goed op de hoogte te houden tijdens de bouwperiode, onder meer door gebruik van de BouwApp, waardoor ze snel updates kunnen delen en buurtbewoners snel een melding kunnen doen. De app is al te downloaden door in de app-store van uw telefoon te zoeken op BouwApp en dan in de app te zoeken naar De Groene Redoute. Hier kunt u aangeven dat u het project wilt volgen en allerlei voorkeuren aangeven. Er volgen ook andere manieren om op de hoogte gehouden te worden.
9. De aannemer beperkt het overlast door onder meer een efficiënte, korte bouwtijd. Hoe lang de bouwtijd zal zijn is nog lastig aan te geven.
10. Bewoners hebben voldoende parkeerplaatsen op het terrein. Het aantal parkeerplaatsen is volgens de parkeernorm van de gemeente berekend. De koopwoningen krijgen een eigen parkeerplaats met een elektrische laadpaal.

Naast deze punten voldeed het plan van Herkon het meest van alle plannen aan de duurzaamheidscriteria van de gemeente en sluit het voorstel stedenbouwkundig het beste aan op het beeldkwaliteitskader. Over het uiterlijk van het bouwplan is bovendien met zorg nagedacht, om het geheel er aantrekkelijk uit te laten zien.

De ontwikkelaar presenteert het plan uitgebreid op maandagavond 13 november.

Wensen voor een prettige bouwperiode

Het doel van de inloopavond was ook om alvast vooruit te kijken naar de bouwperiode. Er is in de afgelopen jaren al flink gewerkt in de omgeving. Dat zorgt voor overlast. Ook deze woningbouw zal overlast veroorzaken. Wel vindt de gemeente het belangrijk dat de bouwperiode zo prettig mogelijk zal zijn. Welke punten zijn door de aanwezigen ingebracht?

Veiligheid (kinderen)

Er wonen veel kinderen in de wijk. Kinderen moeten veilig naar school kunnen en veilig kunnen spelen. De bewoners vragen om dit goed mee te nemen bij de plannen, bijvoorbeeld door:

- Het bouwterrein aan alle kanten goed af te sluiten, zodat kinderen niet op het terrein kunnen komen en met bouwmaterialen in aanraking kunnen komen.
- Met verkeersbewegingen rekening te houden met de tijden waarop kinderen naar school gaan (8.15 uur) en uit school komen (14.15 uur).
- De speeltuin open te laten
- De aanrijroute niet langs de speeltuin te plannen.



Geluidsoverlast

De afstand tussen de bouwlocatie en de bestaande woningen is beperkt. Daardoor maken bewoners zich zorgen over de geluidsoverlast die zij zullen ervaren tijdens de bouwperiode. Ze vragen om rekening te houden met de bewoners. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om:

- Heien: omwonenden geven aan de voorkeur te geven aan boren, omdat heien voor veel geluidsoverlast zorgt en voor schade kan zorgen (alles gaat schudden). Als er toch geheid moet worden kunnen geluidsbeperkende installaties op heimachines de overlast verminderen (zoals bij de torenflats van City Plaza is gebruikt), net als dat het op bepaalde momenten plaats zou kunnen vinden: liever niet in de vroege ochtend en niet in de weekenden.
- Bouwverkeer en de route die zij zullen gebruiken. Het is niet prettig als er 's ochtends vroeg met zwaar verkeer door de straten wordt gereden.
- Lawaai van werkende bouwvakkers: omwonenden vragen of 's ochtends vroeg de geluidsoverlast beperkt kan zijn.

Eventuele schade (voorkomen)

Bewoners vinden het belangrijk dat een goede nulmeting bij de woningen wordt gedaan voor als er schade ontstaat. Ook wordt voorgesteld om trillingsmeters te gebruiken bij het heien. Hiermee kan de sterkte van de trillingen worden gemeten en daarmee worden bekeken of het binnen de marges blijft.



Een nette omgeving

Omwonenden vinden het belangrijk dat er goed opgeruimd wordt, bijvoorbeeld door extra veegmachines door de straten te laten rijden om de eventuele rommel van de werkzaamheden op te ruimen. Ook vragen ze om, als dat nodig is, de wegen na afloop van de werkzaamheden te herstellen.

Het advies is om niet in de winterperiode te bouwen, omdat dit de natste periode is.

De punten dragen we over aan ontwikkelaar Herkon. Deze ontwikkelaar werkt met een aannemer die onder dezelfde holding valt: Stout. Voor de bouw begint moet er een BLVC-plan worden gemaakt. Daarin staat hoe de aannemer omgaat met Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie. De aannemer mag niet beginnen met bouwen voor dit plan is goedgekeurd door de gemeente. De gemeente wil deze punten (zoveel als mogelijk) verwerkt zien in het BLVC-plan.

Opmerkingen

Een aantal omwonenden benoemden punten die we graag in dit verslag delen, om duidelijkheid te geven.

- De woningen worden 10 meter hoog en dat zou 9 meter hoogte worden?

In het (voorbereiden van het) bestemmingsplan is altijd sprake geweest van 10 meter. Een deel van de woningen wordt 10 meter hoog (inclusief dak), wat in lijn is met de rest van de wijk.

Een ander deel van de woningen wordt 7 meter hoog (inclusief dak).



- Er zouden alleen sociale huurwoningen komen?

In de (voorbereiding van de) plannen heeft altijd gestaan dat minimaal de helft van het bouwplan uit sociale huur moest bestaan. En dat er een mix van koop en huur mogelijk is. De ontwikkelaar biedt 9 sociale huurwoningen (3 voor ouderen en 6 voor starters) en 7 koopwoningen (voor ouderen).

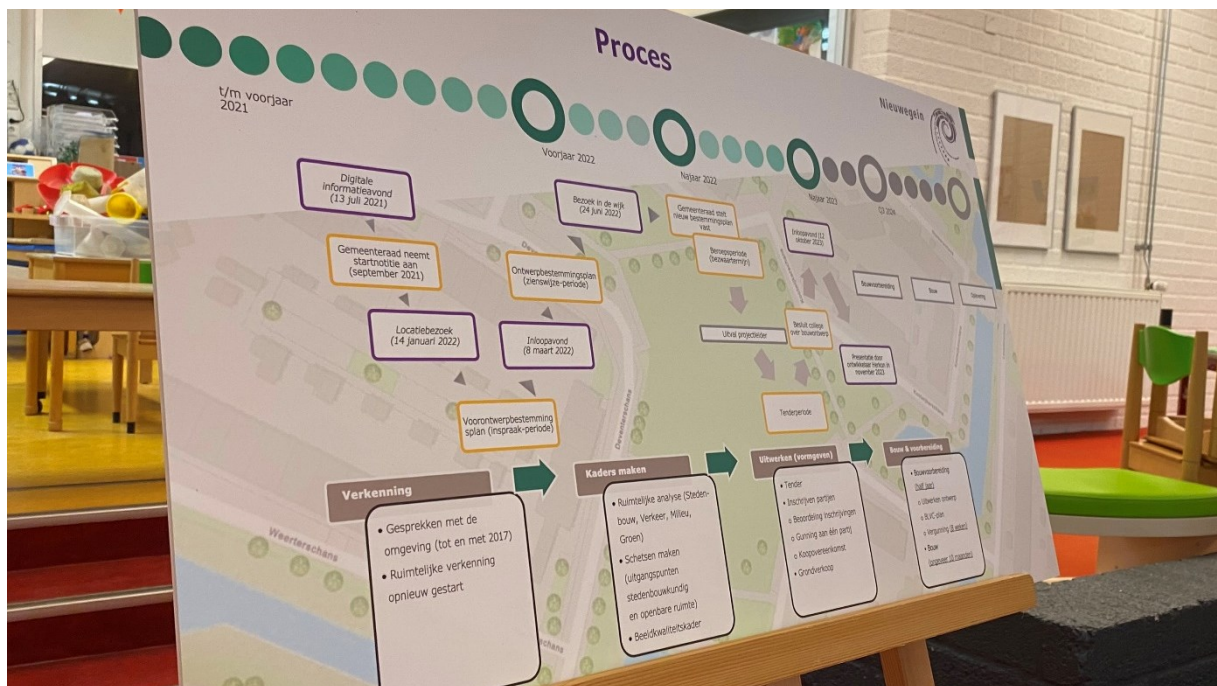
- Klopt de tekening van het bouwplan aan de noordkant wel met de werkelijkheid?

Herkon kijkt, naar aanleiding van deze opmerking, hier nog specifiek naar. Op dit moment is er een tekening Voorlopig Ontwerp, die verder uitgewerkt wordt. Daarbij wordt ervoor gezorgd dat het ontwerp aansluit op de werkelijke situatie.

Planning

Het proces ziet er als volgt uit: de komende periode vindt de verdere uitwerking en afstemming van bouwplan plaats. Het ontwerp moet in deze periode ook nog goed door andere afdelingen van de gemeente bekeken worden en door de ontwikkelaar van een Voorlopig Ontwerp verder uitgewerkt worden tot een Definitief Ontwerp.

Hierna zal de bouwvoorbereiding beginnen en maakt de ontwikkelaar een Technisch Ontwerp, wat ongeveer een half jaar zal duren. Daarna begint de bouwperiode, van ongeveer 10 maanden. Er gaat dus nog wat tijd overheen voor de bouw daadwerkelijk zal starten.





Presentatie door de ontwikkelaar

Benieuwd naar de details van het plan? En naar hoe de ontwikkelaar de communicatie met buurtbewoners wil doen? Of naar waar ruimte is voor omwonenden om mee te werken aan een aantal openstaande zaken? Kom dan naar de inloopavond in 't Veerhuis (Nijemonde 4) op maandagavond 13 november, 19.00 tot 21.00 uur. U hoeft zich voor deze avond niet aan te melden.

Vragen en/of op de hoogte blijven

Heeft u nog vragen? Kijk gerust op de website bij de Veelgestelde vragen: www.nieuwegein.nl/deventerschans. Misschien staat uw vraag ertussen. U kunt ons ook een e-mail sturen via deventerschans@nieuwegein.nl.

Wilt u op de hoogte blijven van de ontwikkelingen? Meld u zich dan aan voor de maillijst via een e-mail naar deventerschans@nieuwegein.nl. We ontvangen bij uw aanmelding graag ook uw postcode.