

Verslag van de Wijkinformatieavond 14 september 2020

Locatie Akkergeelster

Tijd: vanaf 18:30 uur



Aanwezigen organisatie / projectteam:

Nazzareno Mediati (Initiatiefnemer Terranova Vastgoedontwikkeling & -beheer)

Marcel Martensen (Architect)

Marius ten Voorde (gemeente Brummen)

Maarten Bosman (Dutchplanners, begeleider informatieavond namens initiatiefnemer)

Marouscha Hogeslag (Notulist van Dutchplanners)

Inleiding

Door initiatiefnemer Nazzareno Mediati (Terranova) is in het afgelopen half jaar in goed overleg met de gemeente gewerkt aan een inpassingsplan op de locatie Akkergeelster. De tussenstand, een schetsontwerp, is op 14 september 2020 toegelicht op locatie aan geïnteresseerden, die zich op uitnodiging voor deze wijkinformatieavond hebben aangemeld. Deze uitnodigingen zijn huis-aan-huis verspreid op ruim 40 adressen. Tijdens deze bijeenkomst waren 15 buurtbewoners (10 woonadressen) aanwezig.

Tijdens de bijeenkomst werd een presentatie gehouden over het schetsontwerp voor de nieuwe ontwikkeling op de locatie. Er was voor de bewoners ruimte om vragen te stellen, zodat een aanvullende toelichting kon worden gegeven op het ontwerp, de doelgroepen, het bestemmingsplan, bezonning/schaduwwerking et cetera.

Samenvatting

Getracht is om een voor de doelgroep starters, alleenstaanden of eenoudergezinnen, een inpasbaar en duurzaam plan te ontwikkelen. De schetsplannen zijn eerst gedeeld met de buurt om reacties op te halen en input te verzamelen voor verdere uitwerking. Gemiddeld genomen is positief gereageerd het initiatief om de buurt vroegtijdig te informeren. Ook reageerde men overwegend positief op het ontwerp en de mate waarin rekening is gehouden met de omgeving. Op basis van de toelichting is inzichtelijk geworden hoe de mogelijkheden in het huidige bestemmingsplan zich verhouden tot het ontwerp en andersom. Wel is aandacht gevraagd voor meer gebiedsspecifieke zaken als de afhandeling van het bouwverkeer, parkeren en het doelgroepenbeleid in bredere zin.

Toegezegd is dat de buurt ook in een later stadium geïnformeerd wordt over de voortgang / ontwikkelingen van het bouwplan. Over de gebiedsspecifieke zaken wordt in overleg getreden met de gemeente.

Aangegeven is dat een aparte toelichting is/wordt gegeven aan Veluwonen, Philadelphia en een bewoonster die meldde niet aanwezig te kunnen zijn op de informatieavond (in aanvulling op het verslag):

Het ontwerp is positief ontvangen. Bevestigd wordt de aanwezige behoefte aan, en zoektocht naar woonruimte voor de doelgroep waarvoor wordt gebouwd. Philadelphia heeft bij verdere uitwerking specifiek aandacht gevraagd voor hun bewoners in relatie tot prikkels uit de omgeving (met name positionering van de toegang) en ook het parkeeraspect is benoemd (zie ook dit verslag).

De bewoonster was met name geïnteresseerd in het ontwerp van het woongebouw, de plattegronden en prijzen (tevens aangevuld in het verslag voor zover onbesproken op de avond zelf). Een positieve feedback volgde op de wijze van informeren en het ontwerp.

Schetsontwerp

Het schetsontwerp biedt ruimte aan 10 woningen aan de Akkergeelster, 5 appartementen op de begane grond en 5 appartementen op de verdieping. Het wordt gebouwd voor starters, alleenstaanden en 1-ouder-gezinnen, de doelgroepen die nu moeilijk aan een woning kunnen komen in Brummen. Nu is het uitgangspunt dat de benedenwoningen worden verkocht (circa € 180-230.00 VON), de bovenwoningen worden verhuurd (circa € 700-720, onder de liberalisatiegrens) en gezamenlijk in 1 VvE (Vereniging van Eigenaren) komen. De woonlasten worden zo laag als mogelijk gehouden door in te zetten op energiezuinige woningen (bijvoorbeeld: zonnepanelendak als energievoorziening voor alle appartementen en bouwkwaliteit niet alleen in ontwerp maar ook in techniek). Via de VvE wordt de te realiseren kwaliteit ook naar de toekomst toe duurzaam geborgd.

De bovenwoningen krijgen op de begane grond een toegangsdeur naar hun gezamenlijke berging en tevens opgang naar hun woning, te bereiken via het dakterras. Deze laatste wordt meeontworpen en ingericht voor gezamenlijk gebruik. Bewust is ervoor gekozen om niet aan de achterzijde ook een balkon of andere verblijfsruimte buiten te maken en daarmee de privacy van zowel de beneden- als achterburen tegemoet te komen. De benedenwoningen hebben allemaal een eigen berging achter de woning. De exacte locatie van de genoemde toegangsdeur is nog punt van nader onderzoek.

Naast een eerste beeld van de plattegronden is ook inzichtelijk gemaakt hoe 'woongebouw Terranova' zich verhoudt tot de omgeving. Op de begane grond wordt de lijn van de weg gevolgd en op de verdieping is de lijn aangehouden van de voorgevels van de vrijstaande woningen aan de Akkergeelster. De achtergevel is minder ver op het perceel geplaatst dan de vrijstaande woningen aan de rechterzijde, enerzijds in verband met de al genoemde privacy en anderzijds om minder schaduwwerking naar de achterburen te creëren. Ook in de hoogte zijn de grenzen niet gemaximaliseerd door niet hoger dan 2 lagen te bouwen. Daarmee blijft het gebouw ongeveer op het niveau van de dakgoot van omringende panden. Wel komt er een kleine opstaande rand om het zicht te ontnemen op de zonnepanelen op het dak.

Het huidige bestemmingsplan biedt ruimte aan 2 vrijstaande of 2-onder-1-kap-woningen en het bouwvlak loopt in lijn met de voorgevels van de vrijstaande woningen richting het bouwblok waar Philadelphia is gehuisvest. Tot aan de zijperceelsgrenzen kan een berging worden gebouwd (verdiepingshoogte) en vanaf 3 meter daar vandaan kan naar goot- en nokhoogte gegaan worden, vergelijkbaar met de vrijstaande woningen aan de Akkergeelster. Om een haalbaar en kwalitatief hoogwaardig / duurzaam gebouw te realiseren voor de doelgroep is een plan ontwikkeld met 10 appartementen, echter zijn niet de maximale maten opgezocht. Dit omwille van voornoemde redenen ten aanzien van privacy, bezonning en ook inpasbaarheid (massa) van het gebouw. Dit betekent dat het noodzakelijk is om het bouwvlak licht te vergroten in de punt aan de zijde van Philadelphia en op de verdiepingvloer iets meer ruimte te claimen dan in het huidige bestemmingsplan mogelijk is. In ruil daarvoor wordt echter niet de maximale diepte en niet de maximale hoogte als in het huidige bestemmingsplan opgezocht.

Vragen en antwoorden gedurende de avond

[voor een aantal vragen geldt dat deze prima te duiden zijn als men aanwezig geweest is. Geen extra uitleg is geschreven voor de afwezigen]

Vragen	Antwoorden
Is het terras op de eerste verdieping in het ontwerp alleen bedoeld voor de bewoners van het gebouw?	Ja, het terras is uitsluitend te gebruiken door de bewoners van de bovenste verdieping. Het terras is op het dak van de begane grond gesitueerd. Het dak van de eerste verdieping wordt gebruikt voor een zonnepaneelinstallatie (niet als terras).
Als het gaat om een toevoeging van tien woningen, betekent dit dat er vijf woningen op de begane grond worden toegevoegd en vijf op de eerste etage?	Ja, dit klopt.
Is het terras niet te groot of te breed?	Ja, het is een groot en breed terras, maar het is geschikt voor het gebruik van vijf appartementen (i.p.v. een individuele tuin).
Zitten de onderburen van het pand, dan niet erg dichtbij het perceel van de omliggende woningen?	Nee, alleen de bovenste bouwlaag maakt gebruik van het terras en zal daarom niet te dichtbij zitten. Alle benedenwoningen hebben beschikking tot een eigen tuintje aan de achterzijde.
Gedurende de dag hebben deze achtertuinen geen zonuren?	Dat aantal uren is inderdaad beperkt, maar zij hebben de zon wel een groot deel van de dag op de voorgevel.
Waar staan de ingetekende blokken aan de achterkant van het woonblok voor links, rechts en midden onder op de tekening?	Dat zijn bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan.
Klopt het dat aan de voorkant van de woningen de rooilijn gelijk komt te liggen met de naast gelegen woningen, maar aan de achterkant de rooilijn tegen de erfgrans aan komt?	Niet geheel. De achtergevel ligt circa een meter terug uit de achtergevel van de naastliggende bebouwing. De voorgevellijn ligt in het huidige bestemmingsplan in het verlengde ligt van de bestaande woningen. In het nieuwe plan wordt hier van afgeweken: er wordt gestart (rechts) bij de bestaande lijn en volgt vervolgens de richting van de straat richting de hoek van het pand van Philadelphia (links).
Het hoogste gebouw is even hoog als het gebouw hiernaast?	Nee, het ontworpen gebouw komt met de maximale hoogte ongeveer ter hoogte van de goothoogte van de omliggende buurpanden.
Is er een tuin aan de voorkant van het gebouw getekend of komt de uitbouw van de eerste woningen gelijk te liggen aan de buurtuinen?	De tuin loopt ongeveer gelijk met die van de naastgelegen woning.
Krijgt u geen last van een geluidskwestie wanneer u de bergingen van alle woningen aan de binnenkant van het gebouw oplost? Is het niet beter om de bergingen aan de buitenkant van de gevel op te lossen?	Doel is om een compact gebouw te maken zonder veel losse bergingen. Dergelijke akoestische aspecten kunnen vandaag de dag goed worden opgelost. De exacte locatie is punt van nader onderzoek.
Heeft u al nagedacht over het realiseren van de bergingen aan de buitenkant van het pand?	Ja, maar het is mooier om alles inpandig in te passen. Zo blijft de gevel schoon. Een inpandige oplossing is makkelijker voor gebruik en beheer. Wel krijgen de benedenwoningen hun eigen bergingen in de achtertuin.
Is het dakterras voor gezamenlijk gebruik bedoeld?	Ja, de bewoners van de bovenwoningen zullen het terras gezamenlijk gaan gebruiken. De kwaliteit wordt gewaarborgd via onderhoud door een op te richten VvE (Vereniging van Eigenaren).
Wat is het diepte van het dakterras?	Ongeveer 8 meter aan de breedste zijde.
Als de bewoners bijvoorbeeld een hekje plaatsen, hoe wordt daar dan mee om gegaan?	Het wordt niet toegestaan dat bewoners zelf een hek of schutting plaatsen of anderszins zaken aan het gebouw bevestigen. Er wordt zo veel als mogelijk meeontworpen.

Worden de woningen verhuurd?	Vooralsnog is het uitgangspunt dat de bovenwoningen worden verhuurd, de benedenwoningen verkocht. Dat hangt af van de verdere uitwerking van het ontwerp en vooral ook het animo vanuit het dorp binnen de doelgroep.
Dus terugkomend op uw eerder antwoord, er mogen ook geen zonneschermen worden aangebracht aan de ramen die uitkijken over het terras?	Nee, dat wordt collectief geregeld, want ook dit hoort bij het uiterlijk van het pand. Bij de uitwerking van de inrichting van het dakterras wordt bijvoorbeeld nagedacht over hoe het terras een collectieve plek kan blijven, maar het toch op een bepaalde manier privé kan voelen (bijvoorbeeld door beplanting of afscherming/beschutting).
Wat wordt er gedaan om het parkeren op te lossen, komen er 10 tot 15 parkeerplaatsen bij?	Dat aantal wordt niet direct onderschreven. Wel heeft een verkeerskundige van de gemeente gekeken naar de parkeersituatie en daar kwam uit dat er met de huidige parkeerplekken ook met toevoeging van deze appartementen straks voldoende ruimte aanwezig is.
Bewoner: "Ik heb het niet zo met de verkeerskundige van de gemeente Brummen, ik zie het niet zitten dat er vijftien auto's bijkomen in de openbare ruimte".	Zie vorige antwoord (en volgende).
Bewoners: "Maak bijvoorbeeld van de groenstrook parkeergelegenheid, daar zouden een aantal bewoners erg blij van worden. Het parkeren is een zorg hier".	We nemen dit mee in onze gesprekken met de gemeente, maar het is ook genoteerd door de heer Ten Voorde (aanwezig namens de gemeente).
Hoe gaat het bouwverkeer straks bewegen door de wijk?	Daar is nog niet over nagedacht. We gaan van tevoren met de aannemer in gesprek over wat de slimste manier van bouwen is en daarbij zal dit onderwerp van gesprek zijn. Heeft u een suggestie?
Aan het Stroomdal en de Akkergeelster is al tien jaar lang niks anders dan bouwverkeer geweest. "Het is continu bouwverkeer en ik ben er klaar mee", zegt een bewoner. "Ik zou willen dat het bouwverkeer via de Zutphenseweg/Meengatstraat hierheen rijdt". "De bocht op de Akkergeelster is niet te maken". "Destijds is met de straten hierachter een afspraak geweest dat er geen bouwverkeer zou rijden door die straten". "Die afspraak kunnen we nu ruilen".	We nemen dit mee in onze gesprekken met de gemeente, maar het is ook genoteerd door de heer Ten Voorde (aanwezig namens de gemeente).
Hoe zal de afvalinzameling geregeld worden voor de nieuwe panden? Er is al wel een verzamelpunt in deze buurt, maar dat is ver lopen.	We gaan met de gemeente kijken naar de mogelijkheden van een centraal verzamelpunt, wat voor meer woningen gebruikt zal kunnen worden.
Een vraag over de positionering van het gebouw: Had je de lijn van de zijgevel van de achterliggende woning niet moeten worden aangehouden? Staat het gebouw niet te dicht op de naastliggende woning?	De zijgevel is op de begane grond ruim uit de erfgrans getekend, circa twee meter, terwijl het huidige bestemmingsplan toestaat dat hier tot op de erfgrans een berging van verdiepingshoogte mag komen te staan. De verdiepingsvloer ligt daar recht boven en komt dan ongeveer 1 meter dicht bij de erfgrans (2 ipv 3) dan nu planologisch is toegestaan. Samen met het feit dat het voornemen is om het gebouw lager te maken dan wat nu planologisch mogelijk is, heeft dit gemiddeld genomen een gunstig effect op de naastliggende woning(en).
Een bewoner: "Ik ben bang voor de geluidoverlast van tien extra gezinnen in de buurt die vast ook hun eigen feestjes zullen vieren". "Hetzelfde type bebouwing als wat hierachter al is gerealiseerd past beter". Iets wat meer lijkt op de bebouwing elders in de wijk of in het beeldkwaliteitsplan van Elsbos past beter, volgens de bewoners.	Door het zo te bouwen kunnen we de huur/koop laag houden en toch een gebouw ontwikkelen waarbij de kwaliteit gewaarborgd wordt zonder dat we de doelgroep uit het oog verliezen of andersom kunnen we met dit aantal en voor deze doelgroep bouwen zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit van het gebouw.
Bewoner: "De gemeente is in mijn optiek laks geweest, ik heb niet gezien dat de kavels hieromheen te koop staan".	Wij gaan niet over de keuze van gemeente Brummen. Wij hebben wel rekening gehouden met de hoogte,

“Er zijn plannen geweest voor twee onder een kap woningen op deze plek, maar dat is afgewezen”. “Dat plan wordt afgewezen en dit plan wordt wel toegestaan, dat is toch vreemd”?	zodat in dit plan de zon in de achtertuinen achter deze kavel zo veel als mogelijk behouden blijft. Verder sluit dit aan op het volkshuisvestelijke beleid van de gemeente Brummen.
Bewoner: “Ik heb de gemeente Brummen al gevraagd hoe het zit als ik zonnepanelen op mijn dak wil aanbrengen, wanneer een nieuw pand gebouwd wordt”.	Wij denken dat het huidige ontwerp daar geen belemmering voor vormt.
Wat wordt de huurprijs van de woningen?	We blijven onder de liberalisatiegrens.
Bewoner: “We worden omringd door allerlei instanties en nu ga je een bepaalde doelgroep aantrekken die kan zorgen voor meer overlast”. “De buurt wordt ontwricht”. “Hoe gaan de voorzieningen worden voor de nieuwe kinderen bijvoorbeeld”?	Er zal een toevoeging van tien kleine woningen voor starters en eenoudergezinnen komen. Dit zijn mensen die nu al in Brummen wonen en geen plek kunnen vinden. Wij willen niet stellen dat de doelgroep gelijk staat aan een bepaalde mate van overlast.
Bewoner: “Ik ben bang voor een doelgroep die overlast veroorzaakt in de buurt zoals drugsoverlast”.	Je kan niet zeggen dat er per definitie een overlastprobleem ontstaat. Deze groep kan juist ook kwaliteit brengen aan de buurt.
Bewonersreactie op het antwoord van de vorige vraag: “Je kan de kwaliteit ook niet met zekerheid waarborgen”.	Dat klopt. Als de kwaliteit van het gebouw hoger is, dan levert dat wel een bijdrage in positieve. Nogmaals voorkomen dat er bepaalde mensen in komen wonen, kunnen we niet altijd, maar als eigenaar heeft de initiatiefnemer daar in ieder geval invloed op.
Een bewoner geeft hierbij naar aanleiding van de huisvesting van instanties nog extra aan: “Het geeft de buurt een naar gevoel van de gemeente Brummen, maar men start geen discussie”.	We horen wat u zegt, echter richt u zich meer op zaken uit het verleden. We nemen dit ook mee naar gemeente Brummen.
Komt er een bepaalde regeling voor groenvoorzieningen die worden geplaatst aan de voorkant van het pand?	De inrichting rond en op het pand (begane grond en dakterrassen), waaronder groen, wordt zo veel als mogelijk meeontworpen. Zo ver zijn we echter nog niet.
Hoe zit het met het tijdsbestek?	Er wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Dat begint met het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan en de noodzakelijke onderzoeken. Dit komt ter inzage te liggen voor een periode van 6 weken en daarna wordt het aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd. De bouw zal ongeveer 9 maanden duren. We hopen te kunnen medio 2021 te kunnen starten met bouwen.
Wat behelst het participatieve proces?	Deze kennismaking vormt de eerste stap van het participatieproces. Op basis van de opmerkingen wordt er een afweging gemaakt worden over welke aspecten nog vervolgoverleg nodig is. Deze avond vormt de eerste graadmeter. We hebben vanavond veel positieve reacties gehoord op het bouwplan, en tegelijkertijd ook veel gebiedsgerichte aspecten aan de orde gehad die we eerst ook met de gemeente zullen bespreken.
Bewoner: “Er bestaan ook processen waarbij je gezamenlijk naar een eindproject werkt, daar ben ik benieuwd naar”.	We zitten nu nog op het niveau van informeren en raadplegen. Vraag: ‘wat zou u daar concreet aan willen bijdragen?’
Antwoord Bewoner: “Kan ik de verhoudingen nu zo zien, dat we tot een gezamenlijk plan komen”? “Welke verwachting kan ik daarbij hebben”?	We zitten nu op het participatieniveau informeren en raadplegen, en niet op samenwerken of samen beslissen. Daarvoor is niet in eerste instantie gekozen. Vraag: ‘heeft u dan een bepaalde verwachting?’

Antwoord Bewoner: “Kunnen we in een vervolg stap samen nadenken over een verdere invulling van het plan”? “Als bijvoorbeeld het parkeren niet wordt opgelost in het eindontwerp, in hoeverre hebben wij dan invloed op het proces”?	Er zijn participatieve processen die zonder tekening worden gestart, maar daarvoor leent een plan als deze, zeker voor deze doelgroep en in het kader van haalbaarheid van het totaal, zich slecht. Toch wordt het schetsplan nu wel aan als eerste aan u gepresenteerd om ook kennis te kunnen nemen van uw reacties. Niet alleen het parkeren, maar ook een aantal van de andere benoemde onderwerpen, meer gebiedsgericht, nemen we mee in onze besprekingen met de gemeente. We komen daar zeker op terug.
Vraag vanuit Dutchplanners: “Hoe wilt u verder in dit proces en is de groep met bewoners compleet”?	Het is volgens de bewoners een prima bijeenkomst.
Samenvattende opmerking van Nazzareno.	Het gaat om twee hoofdzaken binnen dit plan, het blok (bouwwolume) en de inpassing in het gebied. De inpassing in het gebied is iets waar we met elkaar over moeten nadenken en waar de gemeente en initiatiefnemer over gaan doorpraten. We begrijpen de opmerkingen die de bewoners hebben en de problemen die zij in de buurt herkennen en inzien. We nemen dat zeker mee in het vervolg.
Opmerking bewoner: “Zet dit pand ergens anders, daar past het beter”. “Hier is al een wijk met een beeldkwaliteitsplan, maak hier iets wat past bij de buurt en zet dit pand aan de overkant”. Opmerking andere bewoner: “Past het beter op een andere plek”? “Dat doet niks af aan de schets die hiervoor ligt”. “Er zitten een paar neveneffecten aan: overlast, parkeren en beeldkwaliteit”. “Met name de plaatsing van Philadelphia heeft overlast veroorzaakt en maakt de buurt dat het anders tegen dit plan aankijkt”. “Philadelphia werd door de strot geduwd”.	Antwoord vanuit de gemeente: “We nemen het mee, ik kan de keuzes van de tijd toen deze wijk gebouwd werd niet achterhalen”.
Bewoner: “Ik heb een vraag over inkijk, kunnen de nieuwe bewoners de slaapkamer of de tuin inkijken”?	Ja, zeker niet meer (eerder minder) dan wanneer conform het huidige bestemmingsplan wordt gebouwd. De gevel wordt immers minder ver naar achteren geplaatst. (dit wordt direct bevestigd door de vraagsteller: ‘eens’).
Opmerking bewoner: “We kennen de financiële staat van de gemeente: als ze de grond kunnen verkopen dan doen ze het”.	Opmerking wordt ter kennisgeving meegenomen.
Bewoner: “Ik mis een inpassing op het totale gebied” (bovenaanzicht).	Dat wordt bij verdere uitwerking uiteraard inzichtelijk gemaakt (onderdeel bestemmingsplan).
Bewoner: “Er zit hoogteverschil in het gebied, welk pijl wordt aangehouden”?	Dank voor het aandachtspunt. Dat nemen we mee bij verdere uitwerking.
	Opmerking Architect: We hebben gestuurd op het privacy gevoel, we hebben bijv. geen balkon aan de achterkant. Maar het is een spel tussen privacy en woonkwaliteit van de nieuwe woning.
Wat is de volgende stap?	Initiatiefnemer: “Mijn gevoel zegt dat het meer gaat om de omgeving en de inpassing”. “De vervolgstap hangt af van de conclusies uit het verslag”. “Uiteraard nodig ik u uit om ons te mailen en aangeven waar de behoefte ligt, dan kunnen we dit altijd in overweging nemen”.
Opmerking bewoner: “Ik waardeer de uitnodiging heel erg”.	-

Heeft u naar aanleiding van dit verslag van de toelichting op het plan, gestelde vragen en gegeven antwoorden aanvullende vragen: alle vragen en opmerkingen worden serieus meegenomen en er worden gesprekken gevoerd met de gemeente Brummen over bepaalde punten die tijdens deze avond aan het licht zijn gebracht.

U kunt mailen naar de contactpersoon: marouscha@dutchplanners.nl.