

Verslag participatieavond 2 september 2021

Inhoud

1. Doel van de participatie	1
2. Verloop van de inloopavond.....	2
3. Vragen en suggesties.....	3
4. Evaluatie.....	4
5. Bijlagen.....	5

Inspraakprocedure:	Wijzigingsplan Torenallee 2008 1 ^e wijziging (=plangebied Keppeloord)
Datum:	2 september 2021
Tijdstip:	18:00 tot 20:40
Locatie:	De Steck
Adres:	Raadhuisstraat 25 7001EX Doetinchem
Initiatiefnemers:	Gelderse Projecten Bureau & Heelweg 4.0
Aanwezige ontwikkelaars:	Jos van Schriek, Roy Barthen, Hans Siebes
Aantal aanmeldingen:	32

1. Doel van de participatie

De uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan zijn afgerond en worden ondersteund door het college van de gemeente Doetinchem. Dit biedt de mogelijkheid om de plannen aan alle geïnteresseerden te kunnen tonen.

Het doel van de participatie is om omwonenden en belanghebbenden te informeren en middels participatie te betrekken bij het plan en vormt onderdeel van de inspraakprocedure van het wijzigingsplan Torenallee 2008 1^e wijziging (Heelweg middengebied). Dit gebeurt aan de hand van het publiceren van de informatie (video & beeldkwaliteitsplan) op de website

www.keppeloord.nl. Vragen en suggesties kunnen vervolgens per mail of per chat gesteld worden. Tevens is er op 2 september een inloopavond georganiseerd, hier zijn vragen en suggesties persoonlijk met een vertegenwoordiger van de initiatiefnemers besproken.

Alle ingekomen reacties zijn zorgvuldig behandeld en beoordeeld, waar mogelijkheden zijn wordt gekeken of het plan daarop aangepast kan worden. Iedereen die een reactie



achterlaat, krijgt van de initiatiefnemers een antwoord over het vervolg.

Publicatie op de website

Op 26 augustus is op de website www.keppeloord.nl een video over de uitleg van het plan gepubliceerd. Aan de hand van het stedenbouwkundig plan wordt uitgelegd met welke kaders rekening gehouden is en hoe het plangebied is ingedeeld. Tevens is het beeldkwaliteitsplan te raadplegen op de website, dit geeft een eerste indruk over de uitstraling van het plan.

2. Verloop van de inloopavond

De omwonenden (ca. 350 adressen) in de buurt van het plan zijn door de initiatiefnemers per post uitgenodigd. Tevens zijn er 180 contactpersonen, die zich hebben ingeschreven als participant of omwonenden via www.keppeloord.nl, per mail uitgenodigd.

*Bij de uitnodiging is nadrukkelijk **vermeldt** dat de inloopavond in het teken staat van vragen en suggesties en dat er geen verkoopinformatie beschikbaar is.*

Wegens de omstandigheden m.b.t. het coronavirus is er gekozen voor een inloopavond met een tijdslot van 10 minuten met een in- en uitlooptijd van 5 minuten. Per 10 minuten hebben 3 personen/huishoudens de mogelijkheid vragen en suggesties persoonlijk te bespreken. De aanmeldmogelijkheden zijn n.a.v. het aantal aanmeldingen verruimd van 20:00 naar 20:40. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een totaal van 32 aanmeldingen waarvan 31 daadwerkelijk aanwezig waren.

Bij binnenkomst waren drie tafel ingericht met een drietal afbeeldingen met de opzet van het plan. Aan elke tafel zat een vertegenwoordiger en notulist van de initiatiefnemers. De aanwezigen namen per persoon/huishouden plaats aan een van de tafels. De initiatiefnemers hebben uitleg gegeven over de plannen. Tevens zijn vragen en suggesties besproken en waar mogelijk beantwoord.

3. Vragen en suggesties

De meest gestelde vragen zijn hieronder verwoord en voorzien van een antwoord.

Landschappelijk (groen/water)

1. Hoe wordt omgegaan met het openbaar groen?

Antwoord: het plan is voorzien van noemenswaardig openbaar groen, de uitwerking hiervan volgt. Tevens zullen er wadi's aangelegd worden, deze worden ontsloten op de bestaande wadi's van IJsseltuinen. Bomen die behouden kunnen blijven zullen gehandhaafd worden, aan de Heelweg zullen de bomen vervangen en opnieuw aangeplant worden.

Stedenbouw & Architectuur

1. Wat gebeurt er met de bestaande bebouwing/ bedrijven binnen het plangebied?

Antwoord: aan het Zaagmolenpad zal Houthandel Kort verplaatst worden naar de Plakhorstweg op industrieterrein Keppelseweg, Tevens zullen alle andere bedrijven met uitzondering van het pompgemaal binnen 10 jaar omgezet worden naar woningen. De bestaande woningen aan het Zaagmolenpad en de woonboerderij aan de Heelweg blijven bestaan., aan de Nemahoweg worden de woningen gesloopt.

2. Voorkeur voor verschillende bouwstijlen

Antwoord: het beeldkwaliteitsplan geeft aan de hand van de referentiebeelden een eerste indruk van de mix aan architectuur. Bij de losse kavels is men vrij om binnen nader te bepalen richtlijnen de architectuur te bepalen.

3. Speelplekken/speeltoestellen zijn gewenst

Antwoord: in de uitwerking van de plannen zal hiermee rekening gehouden worden. De mogelijkheden worden onderzocht.

4. Hoe hoog wordt het appartementengebouw?

Antwoord: er zijn 4 bouwlagen beoogd, de totale hoogte zal niet meer dan 14m bedragen.

Bereikbaarheid & Parkeren

1. Hoe wordt het parkeren geregeld?

Antwoord: parkeren voor de rijhuizen wordt grotendeels in de binnenhoven gesitueerd. Bij de tweekappers en vrijstaande woningen wordt ook op eigen terrein geparkeerd. Nabij het zorgcomplex wordt een groot centraal parkeerterrein gerealiseerd. Tevens worden langs de rijbanen parkeerplaatsen gesitueerd voor o.a. bezoekers.

2. Doordat 2 jaar geleden de Lidl aan de Keppelseweg is geopend, is er een sluiproute via de IJsselstraat en het Zaagmolenpad ontstaan.

Antwoord: Deze sluiproute behoort dit niet tot het plangebied Keppeloord. Echter zullen de initiatiefnemers de gemeente Doetinchem hiervan op de hoogte stellen.

3. Hoe zit het met de ontsluiting van het plan?

Antwoord: via het Zaagmolenpad kom je de wijk binnen. Het plangebied wordt

hoofdzakelijk via de Maria Montesoriestraat ontsloten, maar ook is er een mogelijkheid via de Nemahoweg. De toekomstige verkeersafwikkeling is onderzocht, met de toename van het aantal verkeersbewegingen is bij de ontwikkeling van de ontsluitende infrastructuur rekening gehouden.

4. De kruising Brasem - Maria Montesoriestraat wordt als onoverzichtelijk ervaren

Antwoord: er zal gekeken worden naar de huidige situatie en met de gemeente Doetinchem besproken worden over de eventueel noodzakelijke aanpassingen.

Verkoop & Planning

1. Is er al verkoopmateriaal beschikbaar?

Antwoord: zoals in de uitnodiging is aangegeven, is er momenteel geen verkoopmateriaal beschikbaar. Verkoopprijzen/ kavelgrootte etc. zijn nog niet beschikbaar. Geïnteresseerden kunnen zich via de website www.keppeloord.nl aanmelden, ze worden tussentijds en bij start verkoop op de hoogte gehouden.

2. Hoe werkt de verkoopprocedure?

Antwoord: de verkoopprocedure is nog niet vastgelegd. Deze zal door de initiatiefnemers voor start verkoop bekend worden gemaakt.

3. Hoe zit het met de energieprestatie van de woningen?

Antwoord: er zal aan de huidige BENG-norm voldaan worden. De woningen zullen geen gasaansluiting krijgen.

4. Veel vragen zijn gesteld over de planning (start verkoop/begin bouw/oplevering plan)

Planning onder voorbehoud (zoals ten tijde van de infoavond op de website is getoond):

Uitgangspunt stedenbouwkundig plan	Afgerond
Meedenken/ meekijken	Heden
Plan ter inzage (bestemmingsplan/wijzigingsplan)	Zomer 2021 - Herfst 2021
Omgevingsvergunningstraject bouwplan ter inzage	Herfst 2021 - Lente 2022
Start verkoop vanaf	Herfst 2021 - Lente 2022
Start bouw vanaf	Lente 2022 - Zomer 2022

Het plan zal vermoedelijk over ca. 3 jaar gerealiseerd zijn.

5. Welke seniorenwoningen zijn er?

Antwoord: er zullen aantal rijwoningen en patio's woningen als levensloopbestendige woning (wonen en slapen op de begane grond) ontwikkeld worden. Tevens zullen er een aantal levensloopbestendige appartementen ontwikkeld worden.

4. Evaluatie

Het plan is zowel door omwonenden en geïnteresseerden goed ontvangen. Er is positief gereageerd op de groene opzet van de wijk en de diversiteit aan woningen. Merendeel van de vragen is uit belangstelling gesteld, niet als kritiek op het plan. Al met al waardering voor het getoonde plan.

Een aantal omwonenden die aanwezig was heeft aangegeven in de bestaande omliggende wijk van het plan speelruimte voor kinderen te missen. Tevens geven zij aan dat door de opening van de Lidl aan de Keppelseweg een sluiproute is ontstaan via de IJsselstraat en het Zaagmolenpad. Daarnaast wordt het kruispunt Brasem/ Zaagmolenpad als onoverzichtelijk ervaren.

Een deel van de aanwezigen was voor zichzelf op zoek naar woonruimte. Overwegend waren deze mensen op zoek naar een koopwoning. Oudere stellen zijn voornamelijk op zoek naar een levensloopbestendige woning (slapen en wonen op de begane grond). Er is dan ook positief gereageerd op de diversiteit in het woningaanbod.

De ruimtelijke opzet van het plan wordt als positief ervaren en is de ligging van het plan (dichtbij de stad, natuur en snelweg) goed.

Het vervolg

Er zal onderzocht worden waar mogelijkheden zijn voor de invulling van het openbaar groen zoals bijvoorbeeld: het toevoegen van speelplekken, speeltoestellen en een honden losloopgebied. Tevens zal de gemeente op de hoogte gebracht worden van de sluiproute die is ontstaan door de opening van de Lidl aan de Keppelseweg. Geïnteresseerden die zich via de website www.keppeloord.nl hebben aangemeld zullen op de hoogte gehouden worden over de ontwikkelingen en wanneer gewenst over de start verkoop van de woningen.

Het plan wordt ter inzage gelegd zodra het wijzigingsplan door het college van B& W van gemeente Doetinchem is vastgesteld. Na de ter inzagelegging kan de aanvraag van de benodigde vergunningen door initiatiefnemers ingediend worden.

5. Bijlagen

1. Uitnodiging omwonenden (per post)
2. Gebiedskaart uitnodigingen (per post)
3. Uitnodiging (nieuwsbrief per mail) participanten & omwonenden
4. Presentielijst
5. Getoonde afbeeldingen

Bijlage 1 – uitnodiging omwonenden (per post) + gebiedskaart uitnodiging



Belangrijke informatie over Stadspark Keppeloord

Aan de bewoner(s) van dit adres

Doetinchem, 19 augustus 2021

Beste buurtbewoner,

Het college van de gemeente Doetinchem is akkoord met de verdere uitwerking van ons woningbouwplan 'Stadspark Keppeloord'. In deze brief informeren we jou over de stand van zaken en de planning voor de komende periode. Ook vertellen we hoe jij als buurtbewoner met ons mee kunt denken. Wij zijn namelijk benieuwd naar jouw ideeën, suggesties en vragen.

Waar staan we nu?

De uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan zijn gereed. Op de achterzijde van deze brief krijg je alvast een idee hoe de wijk eruit gaat zien. Voor verdere uitleg over het plan kun je vanaf 26 augustus een video bekijken op onze website. Vanaf dan kun je ook het beeldkwaliteitsplan raadplegen.

Het wijzigingsplan wordt dit najaar ter inzage gelegd. Dit plan is nodig om uiteindelijk te kunnen bouwen. De inzage gaat in twee gedeelten, in periodes van zes weken. Als deze procedure is doorlopen, dienen we de vergunningen voor de woningen in. De verkoop van de woningen wordt dan in de winter opgestart.

Blijf op de hoogte via onze website en nieuwsbrief

Verdere communicatie over Stadspark Keppeloord gaat vanaf nu digitaal. Wil jij op de hoogte blijven van de meest recente ontwikkelingen en uitnodigingen? Houd dan onze website www.keppeloord.nl in de gaten of meld je aan voor onze digitale nieuwsbrief via www.keppeloord.nl/interesse.

Denk mee over Stadspark Keppeloord

Wij horen graag wat jij vindt van onze plannen. Stuur jouw ideeën, wensen en eventuele zorgen per e-mail naar info@keppeloord.nl of laat een reactie achter via jouw persoonlijke account op onze website www.keppeloord.nl.

Inloopavond op 2 september

Op 2 september tussen 18:00 en 20:00 uur organiseren wij een inloopavond voor buurtbewoners en belanghebbenden. Hier is het mogelijk om jouw vragen of suggesties persoonlijk met ons te bespreken. De avond wordt verdeeld in tijdsloten van 10 minuten. Per tijdslot kunnen drie huishoudens zich aanmelden. De uitnodiging ontvang je op 27 augustus per e-mail. Via jouw account op www.keppeloord.nl kun je je dan inschrijven voor een tijdslot.

We willen je erop wijzen dat deze avond in het teken staat van jouw vragen en suggesties. Bij de inloopavond is geen verkoopinformatie beschikbaar.



Wat doen we met jouw mening?

We behandelen alle reacties serieus en kijken goed waar mogelijkheden zijn om ons plan aan te passen. Iedereen die een reactie achterlaat, krijgt van ons een antwoord over het vervolg.

Met vriendelijke groet,

Namens Gelderse Projecten Bureau en Heelweg 4.0
Jos van Schriek en Hans Siebes

Stedenbouwkundig plan:

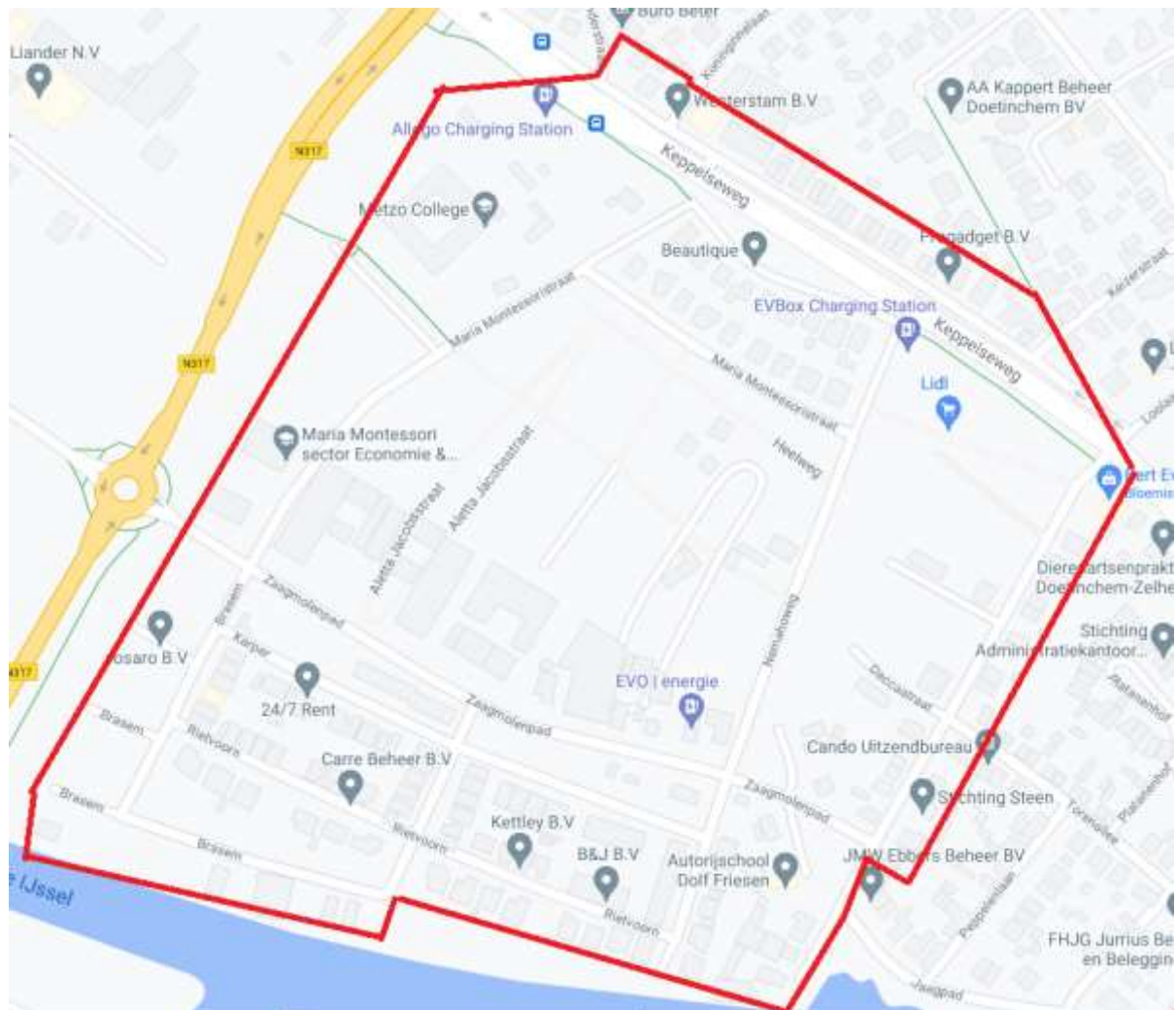


Planning (onder voorbehoud)

Uitgangspunten stedenbouwkundig plan
Meedenken/ meekijken
Plan ter inzage (bestemmingsplan/ wijzigingsplan)
Omgevingsvergunningstraject bouwplan ter inzage
Start verkoop vanaf
Start bouw vanaf

Afgerond
Heden
Zomer 2021 - Herfst 2021
Herfst 2021 - Lente 2022
Herfst 2021 - Lente 2022
Lente 2022 – Zomer 2022

Bijlage 2 – gebiedskaart uitnodigingen (per post)



Bijlage 3 – uitnodiging (nieuwsbrief per mail) participanten & omwonenden



Beste ...voornaam...,

Gisteren is op onze website een video gepubliceerd met uitleg over onze plannen van 'Stadspark Keppeloord'. Aan de hand van de blokkenbenadering wordt uitgelegd met welke kaders wij rekening gehouden hebben en hoe het plangebied is ingedeeld. Tevens kun je het beeldkwaliteitsplan op de website raadplegen. Klik [hier](#) om hiervoor genoemde op onze website te bekijken.



Aanmelding inloopavond

Op 2 september tussen 18:00 en 20:00 uur kun je jouw vragen of suggesties persoonlijk met ons bespreken. Meldt je hier aan om een tijdslot van 10 minuten te reserveren. Per tijdslot kunnen zich 3 huishoudens aanmelden.

Ben je op 2 september verhinderd? Stuur jouw ideeën, wensen en eventuele zorgen per mail naar info@keppeloord.nl of laat een reactie achter via jouw persoonlijke account op onze website www.keppeloord.nl.

Wilt u geen berichten meer ontvangen?
Dan kunt u zich hier [uitschrijven](#)

Bijlage 4 - presentielijst

Van	Tot	Max deelnemers	Present	Aanhet	Voorlezer	Voorzitter	Tessence	Achtersom	Email	Telefoon	Mobiel	Opmerkingen
2021-09-02 18:00:00	2021-09-02 18:10:00	3										
			ja	Mevr.								aanwezig
			ja	M								aanwezig
			ja	Fam.								aanwezig
2021-09-02 18:15:00	2021-09-02 18:25:00	3										
			ja	V								aanwezig
			ja	Dhr.								aanwezig
			ja	V								aanwezig
2021-09-02 18:30:00	2021-09-02 18:40:00	3										
			ja	M								aanwezig
			ja	V								aanwezig
			ja	M								aanwezig
2021-09-02 18:45:00	2021-09-02 18:55:00	3										
			ja	M								aanwezig
			ja	Dhr.								aanwezig
			ja	V								aanwezig
2021-09-02 19:00:00	2021-09-02 19:10:00	3										
			ja	F								aanwezig
			ja	V								aanwezig
			ja	M								aanwezig
2021-09-02 19:15:00	2021-09-02 19:25:00	3										
			ja	V								aanwezig
			ja	M								aanwezig
			ja	F								aanwezig
2021-09-02 19:30:00	2021-09-02 19:40:00	3										
			ja	F								aanwezig
			ja	V								aanwezig
			ja	M								aanwezig
2021-09-02 19:45:00	2021-09-02 19:55:00	3										
			ja	Mevr.								aanwezig
			ja	Dhr.								aanwezig
			ja	M								aanwezig
2021-09-02 20:00:00	2021-09-02 20:10:00	3										
			ja	M								aanwezig
			ja	F								aanwezig
			ja	M								aanwezig
2021-09-02 20:15:00	2021-09-02 20:25:00	3										
			ja	F								aanwezig
			ja	M								aanwezig
			not gereserveerd	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2021-09-02 20:30:00	2021-09-02 20:40:00	3										
			ja	Dhr.								aanwezig
			ja	V								aanwezig
			ja	V								aanwezig

Bijlage 5 – getoonde afbeeldingen

