

Onderwerp: gespreksverslag digitale bijeenkomst inzake voorgenomen ontwikkeling appartementengebouw locatie Eltensestraat 17 Duiven

Datum: 3 februari 2021 (20:45 – 21:45)

Aanleiding:

Op 9 juli 2020 is er een informatieve bijeenkomst georganiseerd waarin de eerste schetsplannen voor de beoogde ontwikkeling aan de Eltensestraat 17 zijn gepresenteerd. Naar aanleiding van deze bijeenkomst heeft de heer Carmiggelt, namens de omwonenden van de Eltensestraat 17, middels een brief een aantal zorgen en bezwaren kenbaar gemaakt m.b.t. de planontwikkeling aan de Eltensestraat te Duiven. Deze brief heeft aanleiding gegeven om deze zaken nader te bespreken met zowel de ontwikkelende partij als de gemeente. Tijdens de digitale bijeenkomst zijn de onderwerpen uit bovengenoemde brief in meer detail besproken en is er gelegenheid geboden om hier opmerkingen en aanvullingen op te doen. Hieronder volgt een korte samenvatting.

Onderwerpen:

- Het realiseren van parkeerplaatsen aan de Achterstehoek vlak bij afslag van Eltensestraat

Input omwonenden: Dit deel van de Achterstehoek is een doorgaande weg voor met name fietsers en wandelaars. Uw voorstel is om geheel langs deze weg parkeerplaatsen aan te leggen. Dit gaat voor hinder en levensgevaarlijke situaties zorgen. Verbreding van de weg, met een voet- en of fietspad vinden wij dan ook noodzakelijk.

Reactie ontwikkelaar: via een schets wordt aangegeven dat parkeren in de tuin op basis van dit ontwerp niet mogelijk is. Gebruik van de tuin is enkel mogelijk wanneer het pand naar voren wordt geschoven. Dit geeft direct weer problemen aan de voorzijde van het pand. Om de voorgestelde oplossing aan de Achterste Hoek goed in te passen is er een afzonderlijk voetpad voorzien evenals de mogelijkheid tot het aanbrengen van aanvullende veiligheidsmaatregelen.

Reactie gemeente: de voorgenomen parkeeroplossing zijn getoetst aan de geldende normen voor een 30 km weg en worden technisch haalbaar geacht. De zorgen vanuit de omgeving worden echter zeer serieus genomen en geven aanleiding op de voorgestelde oplossing nogmaals kritisch te bekijken.

Reactie omwonenden: Vanuit de aanwezige omwonenden wordt nogmaals benadrukt dat zijdelings parkeren aan de Achterstehoek, ook met het toevoegen van aanvullende veiligheidsmaatregelen, voor een onveilige situatie zorgt. Het opofferen van de beoogde gezamenlijke tuin, die volgens de omwonenden een potentiële bron van overlast vormt, wordt nogmaals als oplossing aangedragen. Hier wordt aan toegevoegd dat deze mening breed wordt gedeeld in de buurt.

Reactie gemeente: We proberen alsnog, in samenspraak met de ontwikkelaar, tot een ontwerp te komen wat aan deze bezwaren tegemoet komt.

- Aantal appartementen en hoogte gebouw

Input omwonenden: Om de gewenste 24 appartementen te kunnen realiseren op deze kleine kavel wordt het appartementencomplex een hoog gebouw. Dit heeft gevolgen voor de privacy van de bewoners met aangrenzende tuinen. Ook past dit appartementencomplex niet bij het type woningen in deze buurt.

Reactie ontwikkelaar: om te voorzien in een haalbare businesscase in de ontwikkeling van appartementen in het sociale-huur segment is inderdaad een relatief groot aantal woningen nodig. Voor de omvang en uitstraling van het pand is goed gekeken naar de directe omgeving. De constructie met twee lagen en een kap zijn direct gerelateerd aan het pand aan de Eltensestraat 19. Daarmee wordt deze qua impact en uitstraling vergelijkbaar geacht met het pand aan de overzijde van de Achterste Hoek. De gevel aan de zijde van de Achterstehoek (zijde Eltensestraat 19) heeft een klein aantal ramen. De aanwezige raampartijen zijn grotendeels voorzien voor het trappenhuis, deze wordt enkel gebruikt in noodgevallen. De achterzijde is voorzien van balkons op twee lagen en de bovenste laag is voorzien van één raampartij per appartement met de mogelijkheid om te voorzien in een uitklapbaar balkon.

- Doelgroep en consequenties

Input omwonenden: Gezien het feit dat men bewust niet voor een bepaalde doelgroep kiest en dus iedereen in aanmerking komt om er te huren, waarbij men in veel gevallen recht heeft op huurtoeslag, verwachten wij dat het geromantiseerde beeld dat starters (jongeren) zich mengen met senioren (ouderen) in het kader van een stukje mantelzorg in de praktijk niet werkt. Wij verwachten juist dat het mixen van starters met senioren voor extra problemen gaat zorgen, omdat deze doelgroepen te ver uiteen liggen. Bovendien, het type starters dat hiervoor in aanmerking komt, sluit niet aan op de rustige buurt, het type woningen en haar bewoners.

Reactie ontwikkelaar: De beoogde huurprijzen liggen tegen de bovengrens van sociale huur. Deze doelgroep is juist de reden om mee te werken aan dit project vanuit de gemeenteraad. Het zijn in alle gevallen op zichzelfstaande appartementen er is dus geen sprake van een woongroep of een soortgelijke samenlevingsvorm. De appartementen hebben een aantal eigenschappen die aantrekkelijk zijn voor zowel starters als ouderen. Dat is de reden waarom er onder andere op de bijeenkomst op 9 juli 2020 gesproken is over een mogelijke mix van jong en oud in het toekomstige pand. Voorop staat dat iedere bewoner zich naar behoren dient te gedragen en zich ook committeert aan een nader uit te werken huurovereenkomst.

Reactie gemeente: wij hebben als gemeente een grote opgave te realiseren. De positieve houding vanuit het college en de gemeenteraad komt voort uit de grote vraag naar betaalbare woningen binnen de gemeente Duiven. Daarnaast speelt de leegstand van het betreffende pand een factor in de keuze om te kiezen voor een nieuwe functie op deze locatie. De initiatiefnemer heeft in 2017 een principeverzoek ingediend en dit verzoek is positief beoordeeld door het college van B&W. Vervolgens is deze woningbouwlocatie door de gemeenteraad opgenomen in de woningbouwnotitie gemeente Duiven 2018-2027. Deze besluiten zijn allen vastgelegd in openbare stukken en in het geval van de woningbouwnotitie in een openbare raadsvergadering. Daarnaast wordt nogmaals benadrukt dat de formele procedure rondom het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van een woonfunctie nog niet is gestart. Deze bijeenkomst is bewust ingepland voorafgaand aan de formele procedure om zodoende de input vanuit de omwonenden mee te kunnen nemen in de ontwerpstukken.

Reactie omwonenden: wij worden graag goed op de hoogte gehouden over nadere ontwikkelingen en aanvullende informatie m.b.t. de formele procedure rondom de benodigde bestemmingsplanwijziging.

- Gezamenlijke tuin

Input omwonenden: Aangegeven is dat er een gezamenlijke tuin wordt gecreëerd aan de achterzijde van het pand die tevens gezamenlijk onderhouden dient te worden. Naar onze mening gaat dit niet werken (iedereen verantwoordelijk betekent vaak dat niemand verantwoordelijk is) en daarnaast zijn we bang voor geluidsoverlast (denk aan jongeren die hier met groepjes gaan zitten) en verloedering van het straatbeeld.

Reactie ontwikkelaar: het onderhoud van de tuin wordt verhaald via de servicekosten. Op basis van het huidige ontwerp is parkeren in de tuin niet mogelijk. Hiervoor is de benodigde parkeernorm te hoog en daardoor niet uitvoerbaar.

Reactie omwonenden: er wordt wederom verzocht om de tuin niet in de voorgestelde hoedanigheid uit te voeren. Ook wanneer het niet in aanmerking komt voor parkeerplaatsen wordt de gezamenlijke tuin als onwenselijk gezien.

- Natuur en omgeving

De nieuwbouw wordt ook in het groen aangelegd zoals Villa Nova. Echter, deze tuin is inmiddels drastisch aangepast, dus niet meer actueel in verhouding tot de aan te leggen tuin van het complex. De aan de uitgegeven kavels aan de Akkerwinde criteria verbonden met betrekking tot een eenduidige erfafscheiding/straatbeeld in de vorm van een beukenhaag. Wij gaan ervan uit dat deze uniformiteit wordt doorgetrokken voor wat betreft de nieuw te bouwen appartementen om de uitstraling van de buurt te handhaven.

Reactie ontwikkelaar: Hier wordt aansluiting gezocht bij de omliggende percelen en zodoende wordt het groen en de tuin met zorg uitgevoerd.

- Afsluiting

Input omwonenden: vanuit de aanwezigen wordt nogmaals benadrukt dat de veiligheid aan de Achterstehoek en de gezamenlijke tuin grote zorgen baren.

Reactie gemeente: de zorgen van de omwonenden zijn, in aanvulling op de brief, duidelijk in beeld gebracht. Daarbij moet wel benadrukt worden dat wij als gemeente voor een grote opgave staan waar het gaat om woningbouw. Deze ontwikkelingen staan ten alle tijden op gespannen voet met belangen van de directe omgeving. Wij streven er naar om, in samenspraak met de ontwikkelaar, tot een ontwerp te komen waarmee voldoende tegemoet gekomen wordt aan deze bezwaren.