

Memo

Onderwerp: omgevingsdialoog Ipperakkeren Kerkdiel
Datum: 15 maart 2022
Opgesteld door: [REDACTED]

Inleiding

WSM heeft het plan opgevat om de bestaande flats aan de Ipperakkeren te gaan slopen en nieuwbouw te plegen op de locatie. Hiervoor is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In het kader hiervan een omgevingsdialoog gehouden. Hiervoor zijn de bewoners van de volgende adressen uitgenodigd:

[REDACTED]

In dit verslag wordt ingegaan op de op de avond gestelde vragen. De gestelde vragen hebben wij gegroepeerd per item en van beantwoording voorzien. De meeste vragen kwamen op de avond meerdere keren aan de orde. Soms hadden de vragen specifiek betrekking op één adres of omwonende, wat in die voorkomende gevallen is aangegeven.

Vragen en antwoorden

Parkeren:

- Er wordt gevraagd naar het aantal parkeerplaatsen. Er zijn volgens omwonenden huishoudens met meerdere auto's die hun auto nu op de locatie parkeren.
 - o Antwoord: Er worden per nieuwe woning 2,3 parkeerplaatsen aangelegd. Er komen in totaal 110 nieuwe parkeerplaatsen.
- Er wordt gevraagd of er rekening wordt gehouden met bezoekersparkeren. In de parkeernorm van de gemeente zit dit volgens een aanwezige namelijk niet.
 - o Antwoord: Er is wel degelijk rekening gehouden met bezoekersparkeren, dit aandeel voor bezoek (0,3 per woning) is opgenomen in de norm van 2,3 per woning.

NB: Het autobezit van de huurders van de flats is bij informatieavond voor de zittende huurders in kaart gebracht. De bewoners van de 23 adressen die op de avond kwamen bleken in het bezit van 28 auto's, ofwel 1,22 per adres.

Bouwplan:

- Er wordt gevraagd naar de hoogte van de bouwblokken. Enkele aanwezigen hadden in de "wandelingen" gehoord dat het nieuwe plan laagbouw zou worden.
 - o Antwoord: de eerste (noordelijkste) flat wordt drie bouwlagen hoog, de andere twee flats worden 4 bouwlagen hoog. De bestaande flats zijn 4 lagen hoog, het eerste blok wordt dus lager. Dit viel voor sommigen wat tegen, maar niemand vond het echt een probleem.
- Mensen vragen zich af of de nieuwe flats op dezelfde plaats worden teruggebouwd.
 - o Antwoord: De bouwblokken komen in de nieuwe situatie verder naar achteren te staan om ruimte te bieden aan het parkeren aan de voorzijde van de panden. De groenstrook aan de achterzijde komt te vervallen.
- Meerdere mensen gaven aan het belangrijk te vinden dat er aan de achterzijde ruimte is om te lopen voor mensen met fietsen en boodschappen etc. aan de hand.

- Antwoord: Dit is in de plannen voorzien. De exacte breedte van de achterpaden zal in een later stadium worden uitgewerkt. Dit aandachtspunt zal worden meegenomen in het ontwerp.
- [REDACTED] maakte zich zorgen of hij straks nog wel de draai vanuit zijn tuin kan maken, die hij nu maakt richting brandgang aan de achterzijde van de flats.
 - Antwoord: De exacte breedte van de achterpaden zal in een later stadium worden uitgewerkt. Dit aandachtspunt zal worden meegenomen in het ontwerp.
- Het is de meeste aanwezigen niet meteen duidelijk hoe het eerste blok in elkaar zit.
 - Antwoord: Dit blok bestaat uit 4 appartementen op de begane grond met een tuin aan de achterzijde. Bovenop deze 4 appartementen worden 8 gezinswoningen gerealiseerd met een balkon/terras aan de voorzijde. De voordeuren van deze 8 woningen zitten op de begane grond. De bergingen van alle 12 woningen bevinden zich aan de brandgang aan de achterzijde.
- [REDACTED] vragen zich af of de bezonning van hun tuin zal afnemen.
 - Antwoord: Door het naar achteren plaatsen van de bouwblokken zal de schaduw van het aangrenzende nieuwe gebouw (wat ongeveer even hoog zal worden als het huidige gebouw) inderdaad meer over hun tuin komen te liggen.

Buitenruimte / openbaar gebied (gemeente):

- Mensen vragen zich af wat er met het pleintje aan de voorzijde gaat gebeuren. Omwonenden geven aan dat het plein een lage kwaliteit heeft en dat er veel sprake is van overlast op het plein. Tevens geven mensen aan dat ze hun kleine kinderen hier niet laten spelen vanwege bijvoorbeeld angst voor veroorzakers van overlast, de doorgaande verkeersroute tussen de flats en het pleintje en het ontbreken van speelvoorzieningen of een speeltuintje. Wij merken op de avond een grote vraag naar een speeltuintje wat zodanig wordt vormgegeven dat jongeren (van 15/16 jaar) geen overlast veroorzaken. Het onaantrekkelijk maken voor de hangeugd is een terugkerend en belangrijk item vanwege overlast van vuurwerk, brandstichting en dergelijke.
 - Antwoord: Het plein aan de Ipperakkeren is geen eigendom van WSM en blijft daardoor buiten de plannen. Wel wordt samen met de gemeente onderzocht of er in gezamenlijkheid iets aan kan worden gedaan, bijvoorbeeld om ook een deel van het parkeren in onder te brengen. WSM zal met de gemeente ook bekijken of het aanbrengen van drempels wenselijk/noodzakelijk is..
- Omwonenden vragen wat gebeurt er met het groen aan de achterzijde van de flats. Meerdere omwonenden geven aan dat er sprake is van een probleem met overlast en vuildumping.
 - Antwoord: Vanwege het probleem van de overlast aan de achterzijde in combinatie met het maken van parkeergelegenheid aan de voorkant is er voor gekozen om de groenstroken te gaan verwijderen.
- Er wordt gevraagd of er een ondergrondse container- glasbak komt. Er wordt nu namelijk veel vuil verzameld rond de afvalbakken.
 - Antwoord: Dat is nog niet bekend. Het probleem van afvaldumping zal met de gemeente besproken worden bij de uitwerking van de plannen.
- Omwonenden geven aan dat er elk jaar een groot probleem is met vuurwerk. De bewoners denken dat dit komt omdat er veel wegen zijn waar ze weg kunnen. Ook zou het lekker "galmen" tussen de flats. Een oplossing zou kunnen zijn om wat afzettingen tussen de flats te maken, zodat ze niet met de auto's snel weg kunnen. Er wordt gevraagd of de wegen kunnen worden afgesloten of voorzien van verkeersremmers en of WSM wat kunnen bedenken dat het niet zo kan "galmen".
 - Antwoord: De wegen rondom de flats zijn niet van WSM en worden in principe niet worden aangepast. Het probleem zal bij de verdere planuitwerking met de gemeente worden besproken.
- Omwonenden vragen of de Antillenstraat permanent kan worden afgesloten in verband met overlast van alle door de straat rijdende auto's.
 - Antwoord: De straat is niet van WSM en zal in principe niet worden aangepast. Het probleem zal bij de verdere planuitwerking met de gemeente worden besproken.
- Mensen vragen wat er gaat gebeuren met de bomen aan voorzijde flats.
 - Antwoord: Deze bomen zullen worden gehandhaafd.

Planning:

- Omwonenden vragen wanneer er zal worden gesloopt en gebouwd en hoe lang dat zal duren.
 - o Antwoord: Dit is afhankelijk van de doorlooptijd van de bestemmingsplanherziening voor het nieuwe plan, de voortgang van het project Bussenerweg en de datum van vaststelling van het sociaal plan voor de huurders. WSM gaat voornamelijk uit van een start van de sloop aan het eind van het eerste kwartaal van 2023. Het slopen zal 1 à 2 maanden gaan duren. Na de sloop zal de bouw van start gaan. De bouw van de woningen duurt ongeveer een jaar.

Realisatie:

- Omwonenden zijn bezorgd over de overlast van de sloopwerkzaamheden en vragen zich af of er straks veel stof- en lawaai overlast zal zijn.
 - o Antwoord: Sloopwerkzaamheden worden tegenwoordig uitgevoerd met de nodige aandacht voor de omgeving. Bij verwachte stofvorming wordt bijvoorbeeld met water gesproeid om dit tegen te gaan. Verder worden de verschillende materialen zorgvuldiger verwijderd in verband met recycling waardoor er minder lawaai wordt gemaakt.
- Omwonenden vragen of alles tegelijk gesloopt wordt of dat dit in fases gaat gebeuren.
 - o Antwoord: Dat is nog duidelijk, dat hangt van verschillende zaken af. WSM zal de buurt hierover tijdig informeren.
- Er wordt ook gevraagd naar het bouwverkeer tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden. Er lopen in de ochtend namelijk veel kinderen naar school langs de bouwlocatie. Bewoners spreken hun zorg hierover uit.
 - o Antwoord: Goed dat wij hierop gewezen worden, dit was niet bekend. WSM geeft aan hier bij de routebepaling van het vracht- en werkverkeer naar de flats rekening mee te houden. Dit vanzelfsprekend in afstemming met gemeente en aannemer(s).
- Er wordt ook gevraagd of er tijdens bouw straten worden afgesloten.
 - o Antwoord: Dat is nog niet bekend, dat zal in een later stadium worden bekeken. Of er straten worden afgesloten, is een afweging tussen de benodigde verkeersafwikkeling, de veiligheid van de bouwplaats en de benodigde ruimte voor bouwkransen e.d. WSM zal de omwonenden t.z.t. hierover informeren.

Verhuring

- Kan iemand met een koopwoning ook een van de seniorenwoningen huren?
 - o Antwoord: Dit is afhankelijk van het inkomen en de regels van het passend toewijzend is omdat alles sociale verhuur is (blijft).
- Wat voor mensen komen er terug?
 - o Antwoord: De mensen die nu in de Ipperakkeren wonen, zullen de eerste keuze hebben. Wanneer de woningen nog niet allemaal zijn verhuurd, zal de woning in principe regulier worden verhuurd.
- Stel je laat een grotere woning achter () en wil doorverhuren naar een seniorenappartement; krijg je dan een vergoeding om deze doorstroming te stimuleren?
 - o Antwoord: Op dit moment hebben we (nog) geen doorstroombeleid met een dergelijke bijbehorende regeling.