

Domi Vivere

Eindverslag buurtparticipatie bouwplan senioren-woonhof Deventerstraat 386-390

Onderstaand treft u het verslag aan van alle gevoerde gesprekken / ondernomen acties in het kader van de buurtparticipatie m.b.t. ons bouwplan aan de Deventerstraat 386-390 te Apeldoorn. Onderaan dit document zijn tevens de verslagen van de bijeenkomsten toegevoegd. Deze zijn al eerder gecommuniceerd.

Domi Vivere, [REDACTED]
Apeldoorn, 15 september 2023.

Korte chronologie buurtparticipatie.

10 juni 2022	Eerste gesprek met naaste burens van huisnummer [REDACTED] ([REDACTED]).
4 juli 2022	Gesprek met [REDACTED], zonnestudie aangevraagd.
7 juli 2022	Mail van [REDACTED] met eigen schets; verzoek 90 graden draai gebouw.
14 juli 2022	Gesprek met alle directe burens van het perceel.
9 mei 2023	Gesprek met [REDACTED] voorafgaand aan infoavond
10 mei 2023	Grote informatieavond, 155 adressen uitgenodigd inclusief gem Apd.
4 juli 2023	Gesprek met [REDACTED] over verkeersplan, plattegronden app. en bomen

Acties / vragen / respons.

Tijdens de verschillende gesprekken en informatieavonden bleek dat alleen de directe en naastgelegen, burens van huisnummer [REDACTED] en hún burens, van huisnummer [REDACTED], enkele kritische vragen mbt het bouwplan hadden. Alle overige omwonenden zijn blij dat een "lelijke witte loods" plaats zal maken voor een kleinschalig senioren-woonhof.

De volgende onderwerpen zijn tijdens de gesprekken met de bewoners van huisnummers [REDACTED] en [REDACTED] aan bod geweest:

Situering gebouw.

De naaste burens hadden liever gezien dat het woonhof verder vanaf de Deventerstraat gerealiseerd zou worden, met parkeren en uitrit direct aan deze straat. Ook zagen zij het gebouw graag 90 graden gedraaid, waar zij ook 2 eigen schetsen voor hadden gemaakt. In overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige hebben wij geconstateerd, én gecommuniceerd dat dit niet wenselijk is.

Hoogte gebouw.

Vanwege de vrees voor minder zon in hun tuin is op verzoek van de bewoners een bezonningsstudie gemaakt waarin de bezonning is weergegeven op diverse tijdstippen gedurende alle seizoenen van het jaar. Daaruit blijkt dat het verlies van zonlicht in hun tuin minimaal is, ook vanwege bestaande,

eigen bomen en hagen. Ook is door ons met enkele markeringen en meetpunten toegelicht waar en hoe hoog de bebouwing exact wordt, op het perceel.

I.v.m. mogelijke inkijk in hun tuin vanaf de 3^e woonlaag wilden de naaste buren de plattegronden van de appartementen gewijzigd hebben; er mochten aan 'hun zijde' alleen slaapkamers gesitueerd worden. Uit praktische (indeling tbv mindervaliditeit) én uit welstand-technische overwegingen blijkt dit onhaalbaar. We hebben met een drone op exact 7.50 meter hoogte (een staande persoon vanaf de 3^e woonlaag) foto's gemaakt en deze aan de buren getoond. We hebben gezamenlijk geconcludeerd dat het met de huidige bomen al niet mogelijk is om vanaf die hoogte in hun tuin te kijken. ████████ heeft volop input geleverd m.b.t. het groenplan. Vanwege de verbreding van de Vosweide zullen er o.a. aanpassingen zijn aan de huidige bomenrij tussen de 2 percelen. Met ████████ is afgesproken dat zij inspraak hebben mbt het soort, aantal en hoogte van de nieuwe en/of aan te vullen bomenrij.

Verkeerssituatie Vosweide

Dit was het meest heikele punt voor onze naastgelegen buren. Zij beschikken over een (extra) houten poort in hun schutting/heg die direct op de Vosweide uitkomt. Hoewel zij ook zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde van hun perceel direct en op een overzichtelijke wijze de Vosweide kunnen betreden, wensen zij absoluut de genoemde 3e poort te blijven gebruiken. Gebruik van deze poort ervaren zij momenteel, in de huidige situatie, evenwel als risicovol. Na afloop van de informatieavond op 10 mei is de situatie terplekke o.a. met enkele medewerkers van de gemeente besproken. In een latere sessie met het verkeerstechnisch rapport van bureau Schmidt op tafel, is e.e.a. nogmaals toegelicht aan de buren. Ook was er een vraag over de bereikbaarheid van hun carport aan de achterzijde van hun perceel; daar is door ons rekening mee gehouden door de positionering van de fiets-paaltjes iets aan te passen.

Verslag 1^e en 2^e omwonenden informatieavond

Locatie: Deventerstraat 390

Datum: 4 en 14 juli 2022

Het proces van omwonenden informeren voeren wij altijd uit in volgorde van belang. In het geval van onze ontwikkeling aan de Deventerstraat, hebben wij als eerste de directe burenen uitgenodigd op 4 juli 2022 en aansluitend op 14 juli 2022 de aan het perceel grenzende burenen en overburenen. Op een later tijdstip, zodra tekenwerk gereed voor indiening is, wordt er nog een informatie moment gepland met de omwonenden in een grotere ring rondom de ontwikkeling.

Het gesprek met de burenen (██████████) verliep goed. De heer ██████████ had weliswaar de wens het plan een kwart te draaien. Wij hebben hem uitgelegd dat dit geen optie is voor ons maar ook de gemeente zal dit ingewikkeld vinden vanwege de wandvorming aan de Deventerstraat. Hij heeft later, zo bleek uit emailwisseling, deze vraag ook direct aan de gemeente (██████████) gesteld.

Wij spraken met hen af, een doorsnede te maken waarop zichtbaar de inkijk vanuit de 2^e en 3^e verdieping op zijn perceel. We spraken eveneens af met de gemeente te bespreken of de bladverliezende bomen die er nu staan, afgewisseld kunnen worden met groenblijvende bomen. (Actie: Domi). De doorsnede laat zien dat de zichtlijn belemmerd wordt door de bomen aan onze zijde, daarna door de erfafscheiding van ██████████ en tenslotte door de bomen op het perceel van ██████████.

We spraken eveneens af een bezonningsstudie te maken. De standaard tijdvakken hebben we aangevuld met tijdstippen die voor ██████████ belangrijk zijn ("na het eten"). Daarmee hebben we inzichtelijk gemaakt dat het woonplezier er niet onder zal leiden.

Domi Vivere heeft op 14 juli om 19.00 uur een 2^e direct omwonenden informatieavond georganiseerd. Vooraf hebben we op het perceel inzichtelijk gemaakt waar de hoeken van de gebouwen uitkomen zodat men na de presentatie op het terrein kan zien waar de gebouwen gerealiseerd worden.

Op een na, zijn alle genodigden aanwezig geweest. Van alle aanwezigen zijn de mailadressen genoteerd zodat we hen via mail kunnen blijven informeren over de voortgang. De presentatie verliep in goede sfeer. De burenen zijn blij met de ontwikkeling en vinden het fijn dat het beeld van de (lege) witte loods verdwijnt voor een nieuw plan. Het feit dat het percentage groen dat ingebracht wordt wekt tevredenheid. Het terrein is op dit moment vrijwel geheel verhard en dat valt met name in lege toestand erg op. Toevallig werd in de dagen voor de informatieavond een grote bomenkap uitgevoerd op het belendende perceel ten behoeve van de inrit voor bouwverkeer, waardoor de witte loods nog meer opvalt.

██████████ gaf tijdens de informatieavond aan onze collega aan dat "we er wel uitkomen" waarmee we verwachten dat wanneer we in gesprek blijven met deze familie en hen ter wille zijn met zichtlijn-blokkades ter plaatse van hun veranda, ook daadwerkelijke inkijk kunnen voorkomen. De buurman heeft aanvullend de wens om de afsluiting van de inrit/fietspad t.p.v. Vosweide te kunnen passeren om een caravan achter huis te kunnen plaatsen. We hebben afgesproken, naar een mogelijkheid te kijken om een van de palen middels een slot demonteerbaar te kunnen maken en dit te bespreken met de gemeente (actie: Domi)

De avond werd afgesloten met een rondgang over het terrein langs de markeringen die op het terrein waren aangebracht.

De conclusie:

- Alle burens de ontwikkeling voor ons woonhof positief hebben ontvangen.
- De overburens zijn zelfs zeer positief wegens de verandering van het uitzicht.

Domi Vivere

Verslag informatieavond omwonenden Deventerstraat 486/490 d.d. 10 mei 2023.

Bijeenkomst met naaste burens op 9 mei 2023.

Omdat onbekend was hoe druk het zou worden tijdens de 'grote' bijeenkomst op 10 mei, hebben we de naaste burens van Deventerstraat 392 de vraag voorgelegd of zij het op prijs zouden stellen om de avond voorafgaand al met ons in gesprek te gaan over de meest actuele stand van het bouwplan. Dat waardeerden zij zeer. Op dinsdagavond 9 mei hebben onze burens hun zorgen geuit over het toekomstige verkeer vanaf ons Woonhof naar de Deventerstraat en vice versa. Zij beschikken naast een reguliere entree aan de voor- en achterkant van hun perceel tevens over een extra looppoort in de heg aan de Vosweide. Momenteel -met het huidige fietsverkeer- ervaren zij dit al als een gevaarlijke situatie en vrezen dat dit straks met langzaam autoverkeer zal verergeren. Daarnaast zouden zij graag de plattegronden van de appartementen gewijzigd zien. Afgesproken werd dat zij de volgende avond eveneens aanwezig zouden zijn, aangezien er dan meer inhoudelijke expertise (o.a. in de persoon van ██████████) aanwezig zou zijn.

Bijeenkomst op 10 mei 2023.

Voor deze bijeenkomst zijn alle omwonenden uitgenodigd die vermeld stonden op de door de gemeente verstrekte adressenlijst. Dit betreft dezelfde adressenlijst die voor het appartementengebouw van De Goede Woning is gehanteerd en omvat ca. 155 adressen. Daarnaast zijn uitgenodigd: bij het project betrokken ambtenaren, alle gemeenteraadsleden, (gebieds-) wethouders, de wijkraad en vertegenwoordiging van De Goede Woning.

Ongeveer 35 personen hebben aan de uitnodiging gehoor gegeven; zij hebben op locatie de plannen kunnen inzien, vragen kunnen stellen, opmerkingen kunnen maken en input kunnen leveren. Zoals bovenvermeld waren de naaste burens van huisnummer 392 ook aanwezig. De overige directe burens van het perceel waren allemaal afwezig; zij hadden tijdens de informatieavond op 14 juli 2022 al aangegeven dat zij zeer blij waren met de herontwikkeling tot een senioren-woonhof.

Behoudens de eerder genoemde bedenkingen van de naaste burens (huisnummer 392) en die van hún burens (huisnummer 394), waren de reacties op het bouwplan louter positief. De aanwezigen waren enthousiast over het verdwijnen van de loods en de nieuwe invulling en uitstraling van het Woonhof. Enkele aanwezigen hebben hun mailadres achtergelaten om over de verdere ontwikkelingen op de hoogte worden gehouden. Tevens hebben enkele aanwezigen hun interesse kenbaar gemaakt m.b.t. de aanschaf van een appartement in het toekomstige Woonhof.

Na afloop van de bijeenkomst is met de burens van huisnummer 392 en 394 in aanwezigheid van enkele ambtenaren de situatie terplekke in de Vosweide bekeken. De burens van huisnummer 392 bleven hun bedenkingen houden m.b.t. het verkeersveilige gebruik van de toegangspoort in hun heg, halverwege hun perceel. Ten aanzien van hun wens om de plattegronden van de appartementen te wijzigen, wordt er binnenkort nog een afspraak ingepland. Wij komen hen graag tegemoet, doch een compleet nieuwe (interne) indeling van de appartementen is zeer ingrijpend.

Domi Vivere

Verslag 4/7/23; overleg bouwplan met directe burens, huisnummer 392 (en bewoners 394).

Tijdens de informatieavond voor omwonenden op 10 mei 2023 is met de naaste burens van huisnummer 392 afgesproken om tijdens een aparte bijeenkomst nogmaals op enkele onderwerpen terug te komen. Vanwege hun vakantie heeft dit gesprek op 4 juli jl. plaats gevonden.

Namens Domi Vivere waren [REDACTED] en [REDACTED] aanwezig. De burens van huisnummer 392 hadden hún burens van huisnummer 394 ook meegevraagd.

Ten aanzien van de verkeersveiligheid in de tussengelegen Vosweide hebben de burens inzage gehad in het verkeersrapport van Bureau Schmidt van 27/6/23. Ondanks diverse mogelijkheden om hun perceel te betreden/te verlaten, blijven de burens van nr. 392 twijfels houden over de veiligheid bij het gebruik van hun poort in de heg (halverwege hun perceel). Dit geldt voor hen overigens ook in de huidige situatie. Wij hebben aangegeven dat met de verbreding van de Vosweide die situatie gunstiger wordt en nagedacht kan worden over het gebruik van een verkeersspiegel.

Ten aanzien van de mogelijke inkijk in hun tuin vanaf de 3^e woonlaag van het nieuw te bouwen senioren woonhof het volgende. De burens wensten in dat kader inspraak in de plattegronden van de appartementen. Ivm de specifieke aspecten van een senioren woonhof (indeling, draaicirkels rolstoelen e.d.) bleek dit niet haalbaar. Enkele dagen voorafgaand aan het overleg zijn door ons drone-beelden gemaakt vanaf ons perceel op een hoogte van 7,5 meter. Dit is de hoogte waarop een bewoner van de bovenste woonlaag, staand voor het raam, naar het perceel van de burens zou kunnen kijken. De genoemde 7,5 meter is inclusief uitvlakking van het maaiveld van het perceel. Uit die foto's bleek dat er in de huidige situatie al vrijwel geen inkijk mogelijk is. De burens brachten daar tegenin dat in juli alle bomen en hagen vol in het blad staan. Afsproken is om medio september 2023 een nieuwe bijeenkomst met de burens te plannen wanneer het groen-plan op tafel ligt. De burens zouden graag bomen geplaatst zien die een bepaalde hoogte bereiken/hebben en daarna niet hoger groeien. In september krijgt dit dus een vervolg.

Verder is er door de buurvrouw nog een vraag gesteld over de bezonningsstudie. Al in een vroeg stadium hebben wij aangeleverd wat de bouw van ons woonhof voor effect heeft op de bezonning van het perceel van de burens. Zij wenst nu nog een extra onderzoek vanwege de contouren van de huidige bebouwing. Tussen het hoogste punt van het bestaande woonhuis en het dak van de loods zou n.l. op enig moment nog wat zon op haar perceel vallen. De voorliggende bezonningsstudie m.b.t. de toekomstige situatie volstaat naar ons idee. Bovendien zal de bouw van het appartementengebouw van De Goede Woning ook invloed hebben op de bezonning.