

Verslag van de vergadering van de leden "Dijkzone" uit de overleggroep Ruimtelijke plannen Malburgen-West en de overleggroep Malburgen-Oost-Noord

Datum/tijd: 14 oktober 2009, 19.30 uur (verslag vastgesteld op 20 april 2010)

Locatie: Hotel Zuid

Aanwezig:

Charles Olderaan (COI), Anneke Luijterink (ALu), Piet van Londen (PLo), Jan Posthuma (JPO), Dirk de Wit (DWi), Arie Koorneef (AKo), Wil Gouka (WGo) (bewoners), Walter Klein Nienhuis (WKL) (opbouwwerk Ontwikkelingsplan), Paul van Damme (PDa), Rien Maters (RMA) (projectmanager Volkshuisvesting), Arno van Basten (ABa) (projectleider Volkshuisvesting), Lieselot Kerksen (LKe) (Wonen Volkshuisvesting, voorzitter).

Afwezig:

Jeannet Vaarkamp, Paul de Winter

Verslag:

Julia Reedijk (Notuleerservice Nederland)

1. Opening en vaststelling agenda

LKe opent de vergadering om 19.30 uur en heet iedereen welkom. De uitnodiging is kort van tevoren toegezonden, waarvoor excuses. Er zijn geen aanvullingen op de agenda.

2. Mededelingen

Er zijn geen mededelingen.

3. Bespreken VIOSBP Dijkzone

ABa zegt dat in het voorliggende plan, de versie van 22 september 2009, alle op- en aanmerkingen zijn geïntegreerd. De gemeente heeft een toetsreactie gegeven en er is bij de gemeente draagvlak voor dit plan. Op een aantal punten zijn er nog wijzigingen aangebracht (*), die verwerkt zijn in de nieuwere versie van 13 oktober 2009.

ABa neemt het plan van 22 september door en wijst op de aanpassingen ten opzichte van het plan van 08 juni 2009.

- p. 27: in overleg met de gemeente is 'mogelijke toekomstige fietsbrug' aangepast.
- p. 27, 37 en 45: de bebouwingsvorm Pluimzeggelaan is vervallen en uit de tekening gehaald.
- p. 32/33 en verder: er zijn extra beelden toegevoegd, die bedoeld zijn als verduidelijking van de beeldvorming. De hoogte van de bebouwing binnen de clusters is te zien.
- p. 38-43: hierin is de bebouwing geprojecteerd. De beelden zijn enigszins vertekend door de bolfoto. Volgens RMa is op Malburgen.com de toekomstige bebouwing goed te zien.
- p. 60 en 117: talud oost- en zuidzijde Nelson Mandela locatie: er was oorspronkelijk een steenachtige scheiding, nu een groene wand. De noord- en westzijde worden geïntegreerd in het dijklichaam.
- p. 64/65: de beelden zijn wat abstracter weergegeven in overleg met de gemeente. Het zou anders lijken alsof de details al vastliggen.
- p. 68-70: toegang Gelderse Rooslaan locatie is verschoven in westelijke richting omdat het ongelukkig aansloot. De bebouwing is blijven staan.
- p. 94-96: het fietspad door de dijkzone is langer geworden zodat het minder steil naar het niveau van de dijk loopt. ABa zegt dat rekening is gehouden met de aanleg van een fietspad naar de mogelijke toekomstige fietsbrug. ABa neemt de suggestie van een aansluiting op de dijk voor de fietsers mee in het VIRP. ALu merkt op dat er veel bomen staan bij het fietspad. Dit lijkt haar niet veilig.
- p. 109-113: de nadrukkelijke beelden zijn hier uitgehaald.

- p. 132: het plan is om het eigendom (beheer en onderhoud) van de groene wanden bij de gemeente onder te brengen. (*)
- p. 133: voorbeeld van de groene wand bij de Nelson Mandela locatie.
- p. 136/137 en 142: beide opties van bruggen en duikerbruggen worden opengehouden. AKo heeft een voorkeur voor het metselwerk (*)
- p. 143: parkeren in de Veerpolderstraat.
- p. 159: gekwantificeerde groenbalans. Er is een afname van groen door bebouwing en infrastructuur en een toename van groen door vegetatiedaken en groen in de volle grond. Het is ALu niet duidelijk welke eenheden er gebruikt worden. Als het om vierkante meters gaat is er 7000 m2 groen weg. AKo vindt het vegetatiedak wel mooi. COI merkt op dat de gebruikswaarde van het groen afneemt. PDa zegt dat de gebruikswaarde van de vegetatiedaken voor de fauna is.
- p. 168: situatietekening is aangepast vanwege de wijziging Pluimzeggelaan.
- Het waterschap heeft het plan gecontroleerd en staat erachter.

RMa merkt op dat Welstand heeft gevraagd om de beeldkwaliteit toe te lichten. Het gaat om de uitstraling die de gebouwen moeten krijgen, een combinatie van textuur, kleur, samenhang. Dit is een apart traject dat verder niet in het VIOSBP uitgewerkt behoeft te worden.

PLo heeft het nog niet goed bestudeerd, is net terug van vakantie. Hij vraagt of er één architect komt voor alle locaties. RMa zegt dat Visserslaan/Groene Weide door Asselbergs wordt gedaan en West door D3. Later zal nog bepaald worden of het al dan niet in combinatie wordt gedaan.

ALu heeft een aantal vragen over het voorliggende plan. Zij vraagt zich af wat wordt bedoeld met 'het document' (p.12) en wil graag uitleg over 'hoogwaardige ontwikkeling'. Zij is vooral benieuwd naar welke randvoorwaarden er zijn meegenomen naar het plan, nadat jarenlang randvoorwaarden zijn besproken.

RMa zegt dat het traject zo'n 1½ à 2 jaar loopt. Er is een nota Randvoorwaarden gekomen, waarna in overleg keuzes zijn gemaakt om ervan af te wijken. ALu zegt nergens te kunnen lezen dat deze dingen zo zijn gebeurd. PDa zegt dat richtinggevendende beleidsbepalende voorwaarden tot een bepaald ontwerp hebben geleid. Er bestaat geen lijstje waarin opgenomen is op welke punten is afgeweken. ALu zou graag uitgelegd krijgen dat dit ontwerp voldoet aan de randvoorwaarden om die en die redenen. ABa verwijst naar de Studie Bouwstenen en de nota Randvoorwaarden. Het is praktisch niet haalbaar om alle verschillen bij te houden, het is een ontwerpproces geweest. ALu ziet verantwoording afleggen als een logische stap in het proces. Zij zou met de groep ook nog eens opnieuw willen kijken naar de randvoorwaarden om te zien wat er precies staat. LKe merkt op dat ze in juni gevraagd heeft om reacties op het plan. Er zijn geen reacties gekomen. ALu zegt dat het Historisch Museum, genoemd op p. 20, is achterhaald. Op p. 38 mist ze de groene wal, waar eerst een contrast was tussen stenige dynamiek en statige rust van de groene wal en uiterwaarden.

LKe vraagt iedereen om een eerste reactie op het plan.

COI zou op onderdelen er nog op terug willen komen. WGo vindt dat er met het plan iets moois ontwikkeld is. AKo herinnert aan het uitgangspunt dat er niet langs de dijk gebouwd zou worden. Inmiddels is dat toch geaccepteerd. Wat nu voorligt, is het hoogst haalbare, vindt hij. Hij vindt het een fijn plan en hoeft er niet meer op terug te komen. DWi zegt dat er na veel gebakkelei nu een prestatie is geleverd. Hij had overigens gedacht dat Asselberg voor alles gevraagd zou worden en denkt dat versnippering van architectuur tot verwarring zal leiden. Hij pleit ervoor om één architect te kiezen. Wat betreft de uitgangspunten merkt hij op dat er vertrouwen moet zijn en men achteraf niet meer moet muggenziften. ABa neemt het idee van één architect mee om nader te overwegen. RMa merkt op dat Asselberg het stedenbouwkundige plan als geheel heeft, en dat Houtman de opdracht heeft voor twee torens.

LKe constateert verder dat er overwegend positieve reacties zijn.

4. Reactie bewoners doornemen

COI heeft moeite met hoe e.e.a. tot stand is gekomen, het is er 'tussengeflatst'. Hij wil beter communiceren in de toekomst. In de Structuurvisie is opgenomen dat bebouwing aan de dijk van hoge kwaliteit zou zijn. Ook zou vermeden worden om te zakken naar huurwoningen. De doelstelling

is om meer evenwicht in de wijk te krijgen en dat wil hij zo houden. Hij zou minder concessies willen doen. Hij is voor één beeld en één visie.

RMa zegt dat het merendeel van de woningen koopwoningen zijn. Niet alles kan tegelijkertijd gerealiseerd worden, dit plan wordt gefaseerd uitgevoerd. Er wordt pas gestart met bouwen als een bepaald percentage van de woningen verkocht is. Bij de verdere uitwerking wordt de overleggroep weer betrokken.

ABa verklaart het verschil in vierkante meters van de appartementen: 110 m² zijn bruto meters, dus inclusief constructie en verkeer (gangen), 90 m² is het gebruiksoppervlak.

WGo merkt op dat het publiek verandert. De economische invalshoek is heel belangrijk. Er moet meer 'geld' in de wijk komen. Zij zegt dat iedereen profijt heeft van goede winkels in de wijk. Het publiek en de sfeer zijn veranderd door de komst van Linders. Als ze op de Driesprong komt, schrikt ze zich kapot.

COI denkt dat het een stimulans zou zijn voor de verkoop als de Driesprong op de schop ging.

Volgens RMa stijgen de leefbaarheidscijfers in Malburgen West.

Wat betreft de fasering zegt RMa dat gestart wordt met bouwen bij een bepaald percentage verkochte woningen. Bepaald moet nog worden wat de beste locatie is om te beginnen. Er zal niet worden toegegeven op de uitstraling.

Het doelgroepenonderzoek is het uitgangspunt voor de ontwikkeling. WGo zegt dat indertijd gekozen is voor het hogere segment in de Dijkzone. Zij wil daaraan vasthouden. ALu vraagt wat er gebeurt als de woningen niet verkocht worden. Rma zegt dat er gefaseerd gebouwd wordt en dat er eventueel indien niet verkocht woningen omgezet kunnen worden naar huur dan wel duurdere huur. Ako merkt op dat de bouw prijs voor 98% bepaald wordt door het volume. Als goedkoper wordt gebouwd is het hele plan weg.

Vanuit de Overleggroep wordt gevraagd in welke prijsklasse de woningen van de Dijkzone vallen. Rma geeft aan dat dit minimaal gemiddeld boven de € 250.000 is, maar dat het de verwachting is dat de prijzen hier nog een stuk hoger liggen.

Het onderhoud van de openbare ruimte wordt opgenomen in het inrichtingsplan. ABa wil in een workshop praten over de totale inrichting. Dit is een volgende stap. DWi merkt op dat het bruggetje esthetisch leuk is, maar dat het een rolstoel niet lukt erop te komen.

Wat betreft de verkeersafhandeling zegt RMa dat de aantallen worden weergegeven in een vervolgtraject. Er is sprake van geringe verkeersbeweging. WGo wil er wel een beter beeld van krijgen. COI merkt op dat hij op rare tijdstippen op de brug richting het centrum in de file staat. LKe besluit dat op de verkeersafhandeling nog wordt teruggekomen.

5. Procedureafspraken

De versie van het plan van 13-10-2009 gaat naar B&W om te worden vastgesteld. Het ontwerp zal als basis dienen voor de inrichting. De bestemmingsplanprocedure duurt ongeveer een jaar, waarna de bouw opgestart kan worden.

Er gaat een brief naar het wijkplatform, het hoogste overlegorgaan in de wijk, met de melding dat de plannen besproken zijn en de bewoners grotendeels akkoord gaan. Het platform vergadert op 29 oktober. WKI neemt aan dat de zaken worden toegelicht in het platform. RMa zal daar een digitale presentatie geven.

COI zou het fijn vinden als de toren Groene Weide (of een gedeelte ervan) zichtbaar zou zijn vanaf de Huissenseweg. PDa denkt niet dat de plaats van de toren nog veranderd kan worden. Rma geeft aan dat één toren in de zicht-as zichtbaar is, wijziging is dus niet meer noodzakelijk.

6. Vaststellen verslag d.d. 2 juni 2009

Er zijn geen opmerkingen over het verslag. Hiermee is het vastgesteld.

7. Rondvraag en sluiting

ABa kondigt een workshop aan met ontwerpers over het inrichtingsplan Dijkzone met alle leden van de overleggroep. Dit wordt gepland op **maandag 9 november om 18.00 uur**. Locatie volgt,

waarschijnlijk Bruishuis. Op **12 november** is er vooroverleg om 18.00 uur voor Malburgen-Oost-Noord.

LKe sluit de vergadering om 22.15 uur.