

Project: LS21717 Nieuwbouw woongebouw Strawinskystraat 2 Zutphen.

Verslag inloopbijeenkomst in kader burgerparticipatie d.d. 22 juni 2023

Aanwezig namens initiatiefnemer:

Dhr. P. Hafkamp	Woonstaete/initiatiefnemer (WS)
Dhr. P. Klaassen	B+O Architectuur en Stedenbouw (B+O)
Dhr. B. Vennink	B+O Architectuur en Stedenbouw (B+O)

A Algemeen

- 1.1 Woonstaete is initiatiefnemer van de realisatie van een woongebouw met 24 zelfstandige wooneenheden aan de Strawinskystraat 2 te Zutphen. Hiervoor zijn zij voornemens het perceel van de huidige eigenaar aan te kopen, waarbij de huidige eigenaar zorg draagt voor de sloop van de huidige opstallen. WS/B+O hebben uitgebreid vooroverleg met de gemeente Zutphen gevoerd, waarop de gemeente in principe heeft ingestemd met de realisatie van een woongebouw met 24 zelfstandige wooneenheden in het projectgebied.
- 1.2 Op 22 juni 2023 is in het kader van burgerparticipatie door WS/B+O een informatiebijeenkomst georganiseerd. Dit als volgende stap richting realisatie en als startpunt van de procedure die moet worden doorlopen.

B Inloopbijeenkomst

- 2.1 De bewoners van de Bartokstraat 5 zijn als eerste aanwezig op de inloopbijeenkomst en vragen wat het initiatief is. WS en B+O lichten daarop het ontwerp toe. De bewoners geven aan dat zij recht tegenover het projectgebied woonachtig zijn en daardoor rechtstreeks zicht hebben op het projectgebied. Zij maken daarbij de volgende opmerkingen;
 - Men maakt de opmerking dat de wooneenheden erg klein zijn en niet geschikt zouden zijn om in te wonen. WS reageert daarop dat er juist een erg grote behoefte aan dit type eenpersoons-wooneenheden is. Ook is de behoefte aan realisatie van kleinere wooneenheden verwoord in de woonvisie van de gemeente Zutphen.
 - Men maakt de opmerking dat de procedure onjuist doorlopen wordt, gerefereerd daarbij wordt naar de aanvraag omgevingsvergunning die eind 2022 is ingediend. Door WS wordt daarop aangegeven dat de betreffende aanvraag omgevingsvergunning is teruggetrokken en er een nieuwe procedure wordt opgestart. Hierover is veelvuldig vooroverleg met de gemeente Zutphen gevoerd. Volledigheidshalve wordt daarnaast opgemerkt dat de gemeente Zutphen nog een formeel besluit dient te nemen, maar dat de gemeente in principe heeft ingestemd met het initiatief. Omdat er principe instemming is met de gemeente, worden middel onderhavige inloopbijeenkomst reacties uit de buurt opgehaald. Vervolgens wordt het plan al dan niet aangepast, en zal de vergunningsaanvraag verder worden voorbereid.
 - Men vraagt of het aantal parkeerplekken wel voldoet aan de daarvoor geldende normen. WS geeft aan dat de gemeenteraad van de gemeente Zutphen een norm heeft vastgesteld voor dit type wooneenheden van 0,6 parkeerplaats per zelfstandige wooneenheid. Deze norm is gebaseerd op de kengetallen van het CROW. In het erfinrichtingsplan worden 14 parkeerplaatsen gerealiseerd, zodat voldaan wordt aan de parkeernorm. Daarbij wordt opgemerkt dat dit inclusief parkeren voor bezoekers is.
 - Men vindt het schandalig dat in de omgevingsvergunning van eind 2022 reeds een 2^e woongebouw is ingetekend op locatie van de huidige gymzaal, ten westen van het projectgebied. Dit zonder dat hierover wordt gecommuniceerd naar de buurt.

Ook in de sloopvergunning zijn tekeningen opgenomen waarin een 2^e woongebouw staat weergegeven. WS geeft aan dat in samenspraak met de gemeente Zutphen bij het initiatief voor de herontwikkeling van de locatie aan de Strawinskystraat 2 rekening is gehouden met een eventuele toekomstige ontwikkeling op het aangrenzende perceel. Echter betreft de aanvraag en inloopbijeenkomst enkel het projectgebied van de Strawinskystraat 2. Daarnaast wordt toegelicht dat in het kader van de sloopvergunning een Bomen Effect Analyse (BEA) is uitgevoerd. Om inzichtelijk te maken wat de staat is van de bomen rondom de gymzaal, ook met het oog op een eventuele toekomstige ontwikkeling, is in samenspraak met de gemeente Zutphen ook het perceel van de Strawinskystraat 2a in dit onderzoek meegenomen. Vandaar dat in de sloopvergunning ook tekeningen voor een eventueel toekomstig 2^e woongebouw zijn opgenomen.

- Men is in de veronderstelling dat de in- en uitrit recht tegenover de achtertuin zou komen te liggen. Dit in verband met eventueel inschijnende koplampen. WS heeft aangegeven dat de in- en uitrit verder is komen te liggen en zodoende niet tegenover de achtertuin van Bartokstraat 5 achtertuin.
- Men vraagt hoe het woongebouw wordt voorzien van warmte en energie. In de buurt is sprake van de aanleg van een warmtenet en de vraag is of het beoogde woongebouw hierop wordt aangesloten. WS licht toe dat er gebruik gemaakt zal worden van een lucht/lucht-warmtepomp. In combinatie met zonnepanelen wordt het woongebouw in de basis energieneutraal en voorziet het woongebouw in eigen warmte- en energiebehoefte.

2.2 Huurders van het aangrenzende perceel Strawinskystraat 4, ondernemer van sportschool The Real Gym, zijn aanwezig tijdens de inloopbijeenkomst. Zij geven aan het een heel mooi initiatief te vinden. Zij zouden daarbij graag zien dat de sportschool meer betrokken wordt in de looppadenstructuur in en rondom het projectgebied. B+O licht toe dat het erfinrichtingsplan is afgestemd met de gemeente Zutphen. Om zoveel mogelijk bestaande bomen te sparen zullen er geen extra paden worden aangelegd. Het geplande looppad biedt een vrijwel rechtstreekse verbinding tussen het woongebouw en de aangrenzende sportschool.

2.3 Namens woonstichting Ieder1 neemt dhr. P. Mossel kennis van de plannen. Hij geeft aan het een prima initiatief te vinden. Ook verwacht hij geen overlast voor de huurders van de appartementen tegenover de locatie gelegen aan de Beethovenstraat.

2.2 De bewoners van de Strawinskystraat 11 zijn aanwezig op de inloopbijeenkomst. Zij wonen recht tegenover het projectgebied en zijn de burens van Bartokstraat 5. Zij geven aan grote zorgen te hebben over het initiatief;

- De zelfstandige wooneenheden die worden gerealiseerd zullen zich in het sociale segment bevinden. Men spreekt de zorg uit over het type bewoners van de zelfstandige wooneenheden en of dit niet leidt tot verdere verpaupering van de straat. WS geeft aan dat er een nauwkeurige selectie van de toekomstige huurders plaats zal vinden. Toekomstige bewoners dienen bijvoorbeeld te voldoen aan een bepaald inkomensniveau. Daarmee komt er een andere doelgroep te wonen dan wordt geschetst.
- In de huidige situatie vindt parkeren van bewoners van de Strawinskystraat en Bartokstraat plaats langs de Strawinskystraat. Men spreekt de zorg uit of de nieuwe parkeerplaats van het woongebouw wel toegankelijk is als er auto's op straat geparkeerd staan. Zelf parkeert men bijvoorbeeld 3 auto's op straat, mede vanwege thuiswonende zoon, die naar het werk moet reizen, en mevrouw, die onregelmatige werktijden heeft. Zij willen niet in de situatie komen dat men

's avonds laat niet bij huis kan parkeren. Daarnaast geeft men aan dat burens ook allemaal meerdere auto's hebben en één van de burens heeft ook zijn caravan op straat geparkeerd. Ook bewoners van de flats aan de Beethovenstraat en Brucknerstraat parkeren in de Strawinskystraat, aangezien het hier veiliger parkeren is en er parkeerruimte is. B+O geeft aan dat bewoners van het nieuwe woongebouw allen op eigen terrein parkeren. Hiervoor wordt de parkeernorm gehanteerd. Daarnaast worden de opmerkingen voor de inrit meegenomen en zal er nauwkeurig naar de ontsluiting van het parkeerterrein worden gekeken. Eventueel kan de inrit bijvoorbeeld worden verbreed, zodat de bochtstraal ruimer wordt en manoeuvreren eenvoudiger. Ook als er auto's op straat geparkeerd worden. Vraag blijft echter of het de bedoeling is dat auto's op straat worden geparkeerd, zeker als dit de parkeernorm sterk overstijgt. De huidige situatie omtrent parkeren wordt teruggekoppeld aan de gemeente Zutphen, zodat deze kan beoordelen of hierin verbeteringen/aanpassingen kunnen worden aangebracht.

- Men geeft aan 3 bouwlagen te hoog te vinden voor het woongebouw. Men vreest dat nieuwe bewoners vanwege de hoogte inkijk zullen hebben in hun tuin en dat zij zelf vanuit hun tuin alleen nog tegen een hoge muur aankijken. B+O geeft aan dat het gebouw op ruime afstand tot de erfgrans is gesitueerd. De voorgevel ligt ca. 8 meter verder van de Strawinskystraat dan het bestaande gebouw. Daarnaast worden er diverse bomen op de locatie aangeplant, waardoor het zicht vanuit het gebouw richting de Strawinskystraat aanzienlijk wordt beperkt en andersom.
- Men vraagt wat de planning van de ontwikkeling is. WS licht toe dat de sloop binnenkort gepland staat. De start bouw van de nieuwbouw is gepland tegen de eind van 2023. De geplande bouwperiode is ca. 6 maanden, zodat de oplevering medio 2024 zal plaatsvinden. Deze planning is vanzelfsprekend onder voorbehoud van eventuele vertragingen in de procedure etc.

C Procedure

- 3.1 Voor de sloop van de bestaande opstallen is door de huidige eigenaar reeds een sloopvergunning aangevraagd, welke in mei 2023 is verleend. Planning is om de sloop in juli 2023 te laten plaatsvinden.
- 3.2 Voor de kap van een deel van de bomen is door de huidige eigenaar reeds een kapvergunning aangevraagd.
- 3.3 Voor het bouwplan dient een aanvraag omgevingsvergunning te worden ingediend. Deze is in voorbereiding. Reacties van de inloopbijeenkomst worden, daar waar mogelijk, meegenomen in de afronding van het ontwerp.
- 3.4 De start van de bouw van de nieuwbouw is gepland tegen de eind van 2023. De geplande bouwperiode is ca. 6 maanden, zodat de oplevering medio 2024 zal plaatsvinden. Deze planning is vanzelfsprekend onder voorbehoud van eventuele vertragingen in de procedure etc.
- 3.5 Tijdens de procedure is er voor belanghebbenden de mogelijkheid om zienswijze of beroepsschrift in te dienen.