

Verslag Informatieavond Enghuizen fase 2

Datum 20 juni 2023

Op verzoek van de bewoners BAT terrein fase 1 is, via bewoner Jos Meijer, aan de gemeente verzocht om een gesprek met de bewoners over de plannen voor invulling van Enghuizen fase 2. Aanleiding is de door Solidiam georganiseerde informatieavond in het Musiater van 9 mei 2023. De bewoners zijn geschrokken van de plannen en bezorgd over de consequenties. De bewoners vertegenwoordigen ongeveer 50 adressen (ongeveer 70 personen)

Aad van Orden wethouder (o.a. portefeuille wonen en ruimtelijke ordening) en Jos Rensen (projectleider Enghuizen fase 2) zijn aanwezig om een toelichting te geven op de plannen, het proces (waar staan we nu) en wat is het vervolg. Tevens kunnen vragen van bewoners worden beantwoord.

Wethouder van Orden geeft een toelichting op het ontstaan van de plannen zoals deze nu in de ontwikkelvisie Enghuizen fase 2 zijn opgenomen. Hij refereert daarbij aan o.a. de Verstedelijkingsstrategie, de afspraken gemaakt binnen de Groene metropoolregio Arnhem – Nijmegen, de gewenste ontwikkelingen langs de spoorzone en de behoefte aan woningen voor o.a. starters, één en tweepersoons huishoudens in met name het betaalbare segment.

Voldoende reden om met Solidiam in gesprek te gaan om het oorspronkelijke programma (woningen in het dure segment) om te vormen naar een hogere dichtheid en meer woningen in de sociale huursector en het betaalbare segment (woningen tot € 355.000,---). Voor Solidiam reden om de wens van een supermarkt in te brengen, om daarmee de exploitatie van het gebied financieel rond te kunnen krijgen.

Procedure

Door Solidiam is een verzoek ingediend om in te stemmen met de Visie op de ontwikkeling van het gebied Enghuizen fase 2. Het betreft toevoegen van een supermarkt op de locatie van de bestaande parkeergarage. Tevens betreft het een toevoeging van woningen sociale huur (ongeveer 62), betaalbaar huur/koop (ongeveer 110) en huur/koopwoningen in het dure segment (ongeveer 93 in plaats van de 60 opgenomen in het geldende bestemmingsplan). Daarmee komt het totaal aantal woningen in fase 2 op ongeveer 265 woningen.

Het college van burgemeester en wethouders dient hierover een standpunt in te nemen. Vervolgens zal door het college van Burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad worden gevraagd:

1. In te stemmen met de uitbreiding van het aantal woningen van 60 naar 265;
2. In te stemmen met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van de supermarkt.

Besluitvorming door de gemeenteraad is voorzien in de raadsvergadering van 20 september 2023. (behandeling commissie Ruimte 13 september 2023)

Als ingestemd wordt met de voorgenomen ontwikkeling zal er verder worden gewerkt aan de uitwerking van het bestemmingsplan en zullen de benodigde onderzoeken worden opgestart.

Opmerkingen vragen van de bewoners.

Algemeen:

De bewoners willen graag gehoord worden door de gemeente. Neem de belangen van de bewoners mee in de afweging die de gemeente maakt en betrek de bewoners bij de te maken keuzes. Dit is van belang voor het vervolgtraject.

Ook worden ze graag op de hoogte gehouden van de belangrijke data van besluitvorming.

Voor de leefbaarheid van de bewoners die een huis hebben gekocht in fase 1 is het van belang dat de ontwikkeling van fase 2 niet tot een aantoonbare verslechtering mag leiden voor de leefbaarheid in de wijk in relatie tot de plannen die er in eerste instantie waren.

Verkeer:

Zorgen zijn er ten aanzien van de verkeersveiligheid. De ontsluiting van de huidige parkeerplaats en de uitbreiding ten behoeve van de supermarkt is voorzien op het Stationsplein. Hiervoor is – op verzoek van Solidiam – een eerste verkenning gemaakt waaruit blijkt dat er een mogelijkheid is voor ontsluiting op het Stationsplein maar dat nader onderzoek is vereist.

Jos Rensen merkt op dat hiervoor nader onderzoek nodig is, omdat er nu al een druk op een aantal verkeersroutes aanwezig is (denk aan rotonde Wilhelminalaan-Arnhemseweg-Julianalaan en het kruispunt Oranjelaan-Molenstraat-Nieuwe Doelenstraat). Door toename van de verkeersintensiteit zal de druk verder toenemen. Indien bestuurlijk wordt ingestemd met verdere uitwerking van de visie zal een nadere analyse worden uitgevoerd door inzet van een verkeersmodel en een dynamisch simulatiemodel. De regie op deze uitwerking zal grotendeels bij de gemeente liggen.

Ontsluiting van de woningen is voorzien op de als fietsstraat ingerichte Babberichseweg. Ook hiervoor geldt dat na bestuurlijke instemming verder onderzoek zal moeten uitwijzen of de gedachte haalbaarheid realistisch is.

Door de gemeente wordt de suggestie gedaan om in het hiervoor geschetste stadium over het uitgevoerde onderzoek en uitwerking van de modellen de bewoners uit te nodigen om de resultaten met deskundigen te bespreken. De suggestie wordt omarmd door de bewoners.

Parkeren

Bewoners maken zich zorgen over het parkeren. Zo is de beschikbaarheid van de parkeergarage nog steeds niet geregeld. Is de vraag vanuit de bewoners of – door de toename van de elektrische auto – er oplaadvoorzieningen in de garage gerealiseerd gaan worden. In gesprekken met Solidiam blijkt dat men – o.a. vanwege kosten – geen voorstander van is. Ook is de parkeerdruk op de huidige (gratis) parkeerplaatsen groot. De zorg van de huidige bewoners is dat dit niet zal verbeteren.

Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat de parkeerproblematiek bekend is en dat er breder naar het parkeerbeleid wordt gekeken. Op termijn zal dit moeten leiden tot meer sturing op het parkeren. De parkeerplaatsen op het terrein worden divers gebruikt en zeker niet allen voor de bezoekers van de Turmac cultuurfabriek en door gemeentepersoneel. Oplossingsrichtingen worden op dit moment verkend en zullen bij de verdere planuitwerking worden betrokken. Ook de wensen vanuit NS zullen hierbij worden betrokken. De gemeente huurt de grond op dit moment van NS maar is in onderhandeling om tot aankoop te kunnen komen.

Naar de mening van de bewoners zou een tussenoplossing voor wat extra parkeergelegenheid kunnen zorgen, bijvoorbeeld door éénrichtingsverkeer in te stellen voor de Banderol waardoor er aan één zijde geparkeerd kan worden.

**Visie**

Vanuit de bewoners wordt zorg geuit over de hoogte van de appartementen (5 verdiepingen met een half verdiepte parkeervoorziening) in de groenzone waardoor de privacy voor de bewoners aan de Mathena wordt aangetast. Ook is de vraag of hiermee de breedte van het park dat is voorzien tussen fase 1 en 2 niet enorm wordt aangetast. Op basis van hetgeen is gepresenteerd lijkt het of dit behoorlijk wordt versmald.

Vanuit de bewoners leeft de suggestie de appartementen te spiegelen en te situeren aan de buitenrand.

Opgemerkt wordt dat de spoorlijn gevolgen heeft ten aanzien van geluid- en trillinghinder. In het proces van planvorming zal hiervoor aandacht zijn.

Supermarkt:

Vanuit de bewoners worden vraagtekens gezet bij de noodzaak van een supermarkt. Ook de invloed van de supermarkt op de kwaliteit van de leefbaarheid voor de bewoners van fase 1 wordt negatief beoordeeld.

De gemeente geeft aan dat de ontwikkelaar aangeeft dat vanuit de aangepaste exploitatie de supermarkt noodzakelijk is. De gemeente heeft mogelijkheden dit in de uitwerking te verifiëren. Voor de ontsluiting zal geen gebruik worden gemaakt van de route door fase 1. Verder onderzoek zal de haalbaarheid moeten uitwijzen.

Afspraken:

1. Via bewoner Jos Meijer zullen de bewoners worden geïnformeerd over de belangrijke data van besluitvorming. Voor nu zijn belangrijke data 13 september 2023 (commissie Ruimte) en 20 september (gemeenteraad)
2. Resultaten van verkeerskundige onderzoeken (regie gemeente) zullen met bewoners worden gedeeld, waarbij door onderzoeksbureau een toelichting zal worden gegeven op de resultaten. Bewoners worden hiervoor (via Jos Meijer) uitgenodigd.
3. Gemeente draagt zorg voor actieve betrokkenheid (vanuit de rol van de gemeente) van de bewoners bij de verdere planvorming.