

A. Hoofdzaken verslag

Doel

Op de eerste informatieavond (21 maart 2023) waar het Schetsontwerp voor het stedenbouwkundig plan van het Tuinstraatkwartier aan de huurders en omwonenden is getoond, bleken er veel vragen te zijn, maar was er onvoldoende tijd en ruimte die met elkaar te bespreken. SSW heeft nu twee series rondetafelgesprekken in mei en in juni (in 4 kleine deelgroepen van huurders en omwonenden die zich hebben aangemeld) georganiseerd om in kleiner comité reacties op te halen, gesprekken te voeren en verbeterpunten te benoemen. Dit document doet verslag van de *tweede* serie. Doel is om samen het plan beter te maken.

Aanleiding en randvoorwaarden

De sociale huurwoningen van SSW in het Tuinstraatkwartier zijn aan vernieuwing toe. Een deel van het eigendom (71 eengezinswoningen) voldoet nog aan de huidige woonwensen en kan kostenefficiënt worden gerenoveerd om de woningkwaliteit weer toekomstbestendig te maken. Een ander deel (108 duplexwoningen) voldoet echter niet meer aan de huidige wooneisen en renovatie zou tegen relatief hogere kosten een slechter product opleveren. Daarom is besloten om de duplexwoningen te vervangen door nieuwbouwwoningen. Gezien de krapte op de woningmarkt wil SSW ook meer huurders een plek kunnen geven en wordt onderzocht hoeveel woningen in de nieuwbouw kunnen worden toegevoegd. Het uitgangspunt is om ca. 15% te verdichten. De 108 huidige duplexwoningen worden in het stedenbouwkundige plan vervangen door 125 nieuwbouw-appartementen. Hoe de woningen van binnen en van buiten (architectonisch ontwerp en plattegronden) eruit komen te zien is in deze fase nog niet uitgewerkt. In het stedenbouwkundig ontwerp is onderzocht waar en hoe de bouwvolumes, parkeren en groen kunnen worden ingepast. Andere belangrijke uitgangspunten voor deze studie zijn de grondpositie (SSW mag alleen bouwen op eigen grond), de onderzochte woonbehoefte (gelijkvloerse appartementen), hedendaags gebruikelijke woningoppervlaktes (van 50m² naar circa 60 – 70m²) en voldoende parkeergelegenheid.

Plankaart SO / 1^e serie gesprekken (mei 2023)

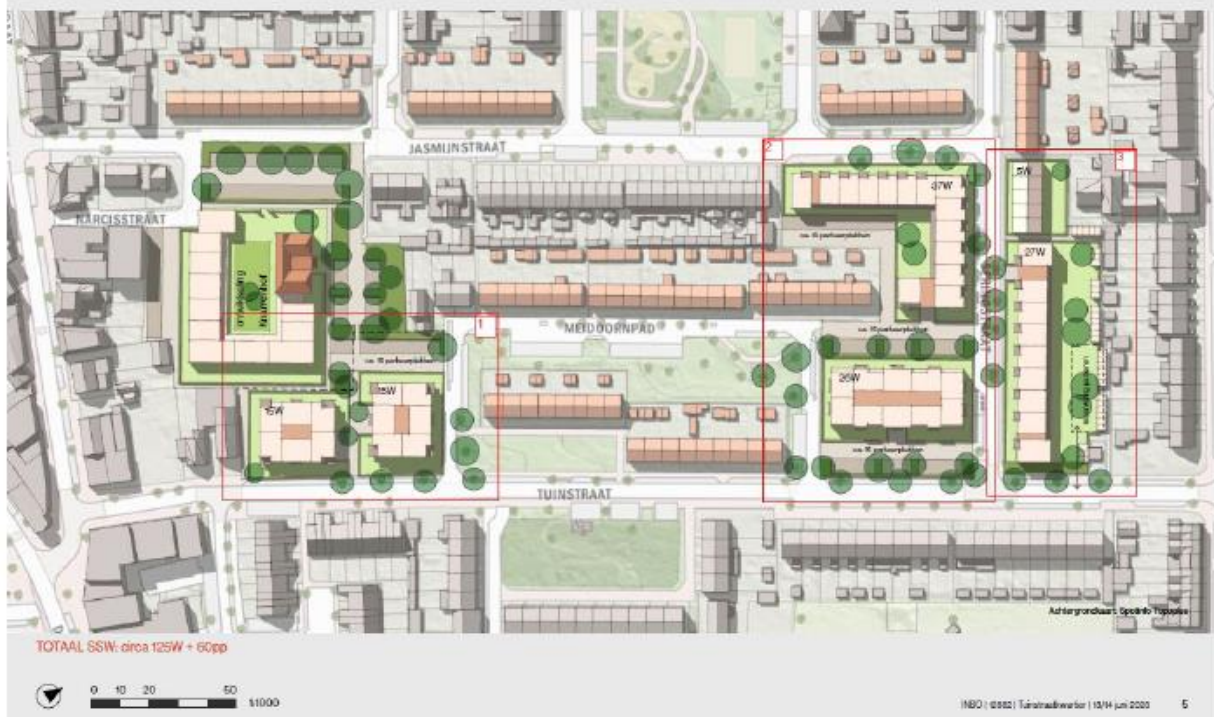
Tuinstraatkwartier plankaart



Plankaart concept VO / 2^e serie gesprekken (juni 2023)

Tuinstraatkwartier

plankaart rondetafelsessie 2



Aanpassingen

Naar aanleiding van de eerder opgehaalde reacties is de plankaart voor deze serie gesprekken op een aantal punten aangepast. Hieronder de hoofdzaken:

- In **deelgebied 1** waren er vanuit de direct omwonenden vooral zorgen (privacy, uitzicht, sluiptverkeer) over het formaat van het gebouw aan het begin van de Tuinstraat. Vanuit de huurders was er zorg (overlast, saamhorigheid) over een te groot aantal mensen in één gebouw. Het grotere gebouw is nu opgeknipt in twee kleinere gebouwen met een tussenruimte. Hiermee komen we tegemoet aan de wens van de huurders, om een kleinschaliger woongebouw te maken. Eén van de gebouwen is een kwartslag gedraaid. Daardoor komen er minder balkons aan de Tuinstraatzijde, wat de privacy van de bewoners aan de Tuinstraat ten goede komt. Door het knippen van de gebouwen ontstaat er meer lucht in het plan. En wordt het uitzicht vanaf de Tuinstraat verbeterd. Tussen de gebouwen loopt een langzaamverkeersroute van Jasmijnstraat naar Tuinstraat. Vanwege zorgen over sluiptverkeer van de Jasmijnstraat naar het Meidoornpad is de parkeerplaats t.b.v. de ontwikkeling 'Jasmijnstraat 6a' en de ontwikkeling 'SSW' van elkaar gescheiden door een groene haag. De doorgang is alleen geschikt voor langzaamverkeer, voor auto's is deze route onderbroken. Hiermee hebben we de zorgen over sluiptverkeer weggenomen.
- Ook in **deelgebied 2** waren er vanuit de direct omwonenden vooral zorgen (privacy, uitzicht) over de nabijheid van het gebouw aan de Tuinstraat. Dit gebouw is verder naar het noordwesten geschoven, waardoor er meer ruimte is tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing aan de Tuinstraat. Zodanig dat er aan beide zijden voldoende ruimte blijft tot de huidige en nieuwe bebouwing. En er ruimte ontstaat aan de Tuinstraat om (deels) de parkeerplekken omkleed met groen uit deelgebied 3 te verplaatsen. Door het vergroten van de afstand wordt meer privacy gecreëerd en het uitzicht vanaf de Tuinstraat verbeterd.
- In **deelgebied 3** waren er zorgen over de nabijheid van de in het SO getekenden appartementen complex tot de bestaande woning in het middengebied (Lathyrusstraat 35). Omdat ook de kaveldiepte hier maar zeer beperkt is, is besloten hier een klein aantal eengezinswoningen (2 lagen met kap) in te voegen. Zodat er iets meer lucht is tussen de bestaande woning en de nieuwbouw. Het appartementen complex wordt hiermee korter, waardoor ook hier minder woningen op één hoofdentree aangewezen zullen zijn (zorg huurders). Vanuit de bewoners aan de Looydijk-zijde zijn er zorgen (uitzicht, rust, privacy) geuit over de strook parkeerplaatsen tussen de tuinen, het wijzigen van de huidige bouwvorm (2 lagen en kap) naar een gebouw van 3 lagen en de galerijontsluiting. Om de groene kwaliteit in het binnen gebied te waarborgen zijn de parkeerplaatsen naar deelgebied 2 verplaatst, en kunnen de woningen op de begane grond weer een diepere tuin krijgen (aandachtspunt huurders). Hiermee komen we tegemoet aan de wens van de huurders om ook woningen met grote tuinen te behouden. En aan omwonenden om de groene kwaliteit en rust in het binnen gebied te waarborgen. Door het versterken van het bestaande (kwalitatieve) groen, kan een 'groene buffer' gecreëerd worden tussen de Seringstraat en Looydijk, wat de privacy en het uitzicht ten goede kan komen.

Er zijn ook zaken niet gewijzigd. Belangrijkste om te noemen zijn de bouwhoogte (3 lagen) en ontsluitingswijze (galerij- dan wel corridorontsluiting) van de gebouwen. SSW heeft de ambitie om meer woningen toe te voegen, omdat er een grote vraag is naar betaalbare huurwoningen. De 3 bouwlagen zijn voor SSW essentieel om de gewenste aantallen gelijkvloerse woningen met lift (levensloopbestendig) te kunnen realiseren. Er zijn bezwaren geuit over de galerij- en corridor ontsluiting. SSW heeft Inbo laten onderzoeken of andere ontsluitingsmogelijkheden passend waren, maar deze zijn minder efficiënt. Daarom worden de galerij- en corridor ontsluiting aangehouden.

Parkeren

In alle sessies is het parkeervraagstuk aangesneden. De parkeerdruk die wordt ervaren is hoog. Een enkeling ervaart geen parkeerdruk. Tegelijk gaan er in de gesprekken ook stemmen op om toekomstgericht van minder auto's uit te gaan. SSW heeft toegelicht dat er nog een discrepantie is tussen het huidige, parkeerbeleid van de Gemeente De Bilt dat uitgaat van 1,4 pp/w, en de Prestatieafspraken die gemaakt zijn tussen gemeente en SSW, die uitgaan van een norm van 1,0 pp/w, gebaseerd op eerder onderzoek onder de eigen doelgroep. SSW en gemeente zijn over het huidige plan en de toe te passen parkeernorm nog in gesprek. Doel is voldoende plekken te realiseren voor de doelgroep om zo de parkeerdruk niet te vergroten, maar ook weer niet zoveel dat er (meer) auto's van buiten de wijk zouden komen parkeren. Of de groene kwaliteit van de buurt eronder zou lijden. SSW laat hiervoor nader onderzoek uitvoeren. Dit moet in de komende periode duidelijk worden. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is nog onduidelijk. De definitieve plaats van de parkeerplekken en aantallen worden in de volgende fase vastgesteld.

Architectonische uitwerking

In alle groepen leeft de wens te weten hoe de gebouwen er precies uit zullen zien. Hoe de woningen van binnen en van buiten (architectonisch ontwerp) eruit komen te zien is in deze stedenbouwkundige fase echter nog niet uitgewerkt. De focus ligt nu op het organiseren van het totaal aantal woningen, parkeren en groen in relatie tot de huidige omgeving. In het Definitief Ontwerp wordt er wel een beeldkwaliteitsplan opgesteld in overleg met de gemeente. In dat document wordt de beoogde sfeer in randvoorwaarden en referenties opgenomen voor de nadere uitwerking. In alle deelgroepen (behalve de laatste, in verband met tijdgebrek) is als voorschot daarop een aantal referentiefoto's getoond. Focus daarbij ligt op het voortzetten van het gebruik van metselwerk voor de gevels, aandacht voor de derde bouwlaag (daklijn, eventuele kapvorm) en aandacht voor sfeer en kleinschaligheid in materiaalgebruik en detail. Tevens is er, met name voor de huurders, een serie schetsmatige plattegronden gemaakt om een eerste gevoel te geven bij het type woning en de mogelijke indeling die men kan verwachten.

Planning

In alle sessies zijn de intenties qua planning en proces toegelicht. Een stedenbouwkundige plan bestaat uit een schetsontwerp (SO), een Voorlopig ontwerp (VO) en een Definitief ontwerp (DO). Op 21 maart is het SO getoond. In mei-juni (rondetafel sessie) is het SO uitgewerkt tot een VO. Op 4 juli zal het VO aan alle huurders en omwonenden worden getoond. Na de zomervakantie zal het VO tot een DO worden uitgewerkt. Het is de bedoeling dit jaar het stedenbouwkundig plan af te ronden (DO) inclusief beeldkwaliteitsplan. En de procedure met betrekking tot een bestemmingsplanwijziging te doorlopen. Volgend jaar worden de gebouwen nader ontworpen (architectuur), met de intentie in 2025 te starten met de daadwerkelijke bouw. Na de bouw heeft de gemeente de intentie ook aanpassingen aan de inrichting van de openbare ruimte te doen.

Reacties

Op de volgende pagina's zijn per deelsessie de opmerkingen op de plannen opgenomen.

Vervolg

Na deze overleggen zal het getoonde plan ook weer aan alle huurders en omwonenden worden voorgelegd op een inloopavond op 4 juli 2023.