

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.

Doel

Op de eerste informatieavond 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 4 deelgroepen van huurders en omwonenden) georganiseerd om in kleiner comité reacties op te halen, gesprekken te voeren en verbeterpunten te benoemen. Dit document doet verslag van de eerste serie. Doel is om samen het plan beter te maken.

Aanleiding en randvoorwaarden

De woningen van SSW in het Tuinstraatkwartier zijn aan vernieuwing toe. Een deel van het eigendom (eengezinswoningen) voldoet nog aan de huidige woonwensen en kan kostenefficiënt worden gerenoveerd om de woningkwaliteit weer toekomstbestendig te maken. Een ander deel (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 15% te verdichten. De 108 huidige duplexwoningen worden in het huidige plan vervangen door 125 nieuwbouwappartementen. 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 schetsontwerp is onderzocht waar en hoe de bouwvolumes kunnen worden ingepast. Andere belangrijke uitgangspunten voor deze studie zijn de grondpositie (SSW mag alleen bouwen op eigen grond), de onderzochte woonbehoefte (gelijkvloerse appartementen), ruimere m² per woning wat beter past in huidige tijd (van 50m² naar circa 60 – 70m²) en voldoende parkeergelegenheid (op te lossen op eigen grond met voorgeschreven gemeentelijke parkeernorm).

Om met elkaar tot een gedragen ontwerp te komen zijn huurders van SSW, omwonenden van het ontwerpgebied en de gemeente De Bilt uitgenodigd om wensen en zorgen uit te spreken en binnen de randvoorwaarden naar mogelijkheden te zoeken. Tijdens de avonden zijn verschillende onderwerpen de revue gepasseerd. Dit wordt hieronder per onderwerp toegelicht (ontwerp, verkeer en parkeren, openbare ruimte en groen, sociale problematiek, doelgroep en toewijzing en overige aandachtspunten).

In aanvulling op het eerder getoonde plan is nu, ter informatie, ook een Knarrenhof ingetekend ter plaatse van de oude school. Een Knarrenhof bestaat uit seniorenwoningen in verschillende segmenten (sociaal, midden, duur, huur en/of koop), waar de woningen en tuinen georganiseerd zijn rondom een gezamenlijke binnentuin. Binnen Gemeente De Bilt is de wens uitgesproken een Knarrenhof te ontwikkelen ter plaatse van de oude schoollocatie (gemeentelijk bezit) naast het plangebied van SSW. Er is nog geen duidelijkheid over de definitieve invulling. Het is echter goed de beide planontwikkelingen in samenhang te bekijken en mee te denken over de ontwikkeling van deze grond. SSW geeft aan als belanghebbende een participant te zijn van dit proces, maar benadrukt geen ontwikkelaar hierin te zijn.

Ontwerp

Corridorblokken Tuinstraat

Aan de Tuinstraat worden twee appartementenblokken voorgesteld. Eén met circa 30 woningen in het zuidelijke blok (Tuinstraat-Meidoornpad) en circa 25 woningen in het noordelijk gelegen blok (Tuinstraat-Seringstraat). De appartementen worden via een binnengalerij (corridor) ontsloten. Dit is een ruimtelijk efficiënte manier om hier voldoende woningen in te passen en levert ook een energetisch gunstig gebouw op. De ramen, balkons en tuinen komen rondom het gehele gebouw. De positionering van de hoofdentree en de secundaire ingang (bijv. toegang tot berging) worden in een volgende fase (architectonisch ontwerp) bepaald.

Huurders

Huurders maken zich zorgen over te weinig lichtinval in de woning, geluidsoverlast en verkleining van de tuinen en spreken zich uit over het gevoel dat de situatie slechter zal worden door de huidige kleinschalige portiektreppen te vervangen door de blokken met binnengalerij.

De lichtinval in de huidige duplexwoningen komt van twee kanten. In het nieuwe ontwerp krijgen de woningen licht vanuit één langere zijde van ramen. Door de juiste positionering van het blok zullen huurders voldoende daglicht krijgen.

In de huidige regelgeving (Bouwbesluit) waaraan het nieuwe gebouw zal moeten voldoen, zijn strenge vereisten opgenomen om geluidsoverlast zoveel mogelijk te beperken. Toch hebben de huurders veel zorgen over mogelijke geluidsoverlast. Niet alleen binnenshuis, maar ook over het gebruik van de gemeenschappelijke (in)gangen. Als voorbeeld wordt rennen op de gangen genoemd, en dat in de zomer men de ramen/deuren open zet, en het geluid dan heel erg kan doordringen vanuit de galerij.

Een andere zorg is het verdwijnen van de tuinen aangezien dit het karakter van de buurt maakt. Huurders geven aan de omvang, maar ook het onderhoud, van de tuinen erg belangrijk is. Zij kijken erop uit.

De tuinen komen wel terug in het ontwerp, maar worden in de plannen wel kleiner. De tuinen voor woningen op de begane grond komen rondom het corridorblok. De woningen op de verdieping krijgen een balkon. Het is de verantwoordelijkheid van de bewoner om de tuin in goede staat te houden. Het is wel de bedoeling dat de tuinafscheidingen worden meegenomen in het uiteindelijke ontwerp van de gebouwen.

Omwonenden

Omwonenden spreken hun zorg uit over de voorgestelde hoogte en lengte van de gebouwen, en geven aan dat zij de corridorblokken graag een kwartslag gedraaid zouden willen zien of meer 'naar achteren' (westwaarts) op het bouwvlak. Hiervoor worden verschillende redenen genoemd, zoals behoud van privacy, uitzicht, voldoende zonlicht in de eigen woning en zonuren voor zonnepanelen op het dak aan de straatkant.

Het corridorblok aan de zuidkant heeft -met behoud van de eerder genoemde uitgangspunten- weinig ruimte om anders gepositioneerd te worden door de beperkte afmeting van het bouwvlak (kavelgrenzen). Voor het corridorblok aan de oostkant is wat meer ontwerpruimte. Een voorstel van omwonenden is om dit blok naar achter te verschuiven en groen naar voren te halen. De wens om langs de blokken te kunnen kijken wordt daarbij benadrukt. De ontwerpsuggesties worden in de

vervolgstudie meegenomen. Er moet uiteraard ook rekening gehouden worden met de woningen die aan de andere zijde van het gebouw liggen.

Verder wordt gevraagd of een andere vorm van de corridorblokken mogelijk is.

Vanwege de gewenste woningaantallen en type, is een corridorblok ruimtelijk de meest efficiënte vorm. Ook gezien de wens om (hier of elders in het plangebied) geen vierde bouwlaag toe te voegen. Daarnaast is in het ontwerp rekening gehouden met voldoende afstand van de woningen om geen opbrengst van de zonnepanelen weg te nemen. Niet alle omwonenden zijn na de discussie overtuigd dat dit ook in elk seizoen kan worden gewaarborgd.

Er zijn positieve geluiden over de ontsluiting van binnenuit de appartementengebouwen, maar minder positieve geluiden over de balkons die op de Tuinstraat uitkijken. Er zijn zorgen over inkijk. Bovendien wordt benadrukt dat rekening gehouden moet worden met de plek van de hoofdingang in relatie tot privacy, overlast en parkeerplaatsgebruik. In een volgende fase (architectonisch ontwerp) zal dit ter sprake komen. Bijvoorbeeld hoe diep balkons aan de straat kant uitsteken, maar wel met in achtneming van minimale afmetingen uit wetgeving.

Appartementen Seringstraat

Aan de Seringstraat is gestudeerd op appartementen van drie bouwlagen aan weerszijden van de straat. De balkons komen aan de voorzijde (straatkant) van het gebouw. De galerij komt aan de achterzijde, van waaruit de huurders de woning betreden. Achter het gebouw komen (kleinere) tuinen en parkeerplaatsen.

Omwonenden

Omwonenden hebben zorgen over de verdeling van de nieuwe woningen over het plangebied. Zo geven zij aan dat het hen niet logisch lijkt om de gebouwen aan de 'buitenranden' van het gebied te ontwikkelen terwijl de zwaarte van het volume in de kern van het gebied van SSW zou moeten liggen. SSW legt uit dat de woningen aan de Tuinstraat en Seringstraat voor sloop/nieuwbouw zijn bestemd en de eengezinswoningen aan het Meidoornpad en Jasmijnstraat niet, waardoor dezelfde volumes niet in 'de kern' van het gebied mogelijk zijn. De nieuwe woningen moeten op de plek van de te slopen duplexwoningen komen.

Er zijn zorgen over hoeveel flexibiliteit er nog mogelijk is. SSW legt uit dat flexibiliteit kan liggen bij de volumes, bijvoorbeeld op de ene plek een bouwlaag erbij en bij een andere plek een bouwlaag verminderen, of openheid creëren in de gebouwen waar mogelijk.

Over het gebouw aan de zuidwestzijde van de Seringstraat zijn weinig opmerkingen gemaakt, de onderstaande opmerkingen hebben met name betrekking op het gebouw aan de noordoostzijde van de straat.

Het aantal bouwlagen, de ontsluitingswijze (galerij aan tuinzijde) en de positionering van de parkeerplaatsen in het binnengebied tussen Seringstraat en Looydijk geven aanleiding tot zorgen over privacy, bezonning en geluidsoverlast.

Een omwonende geeft aan vanwege privacy en uitzicht niet blij te zijn met de woning die aan de kopse kant van het appartementenblok, aan de Tuinstraat, is gesitueerd.

Andere omwonenden hebben zorgen over privacy en zonuren vanwege de hoogte van de appartementen aan de Seringstraat. Ook mogelijk verlies aan opbrengst van zonnepanelen wordt als zorg besproken.

De bewoner van het huis dat middenin het binnengebied is gelegen doet een oproep om fysiek langs te komen om de huidige situatie en mogelijke impact te zien en benadrukt de genoemde zorgpunten.

De zorgen over geluidsoverlast komen voort uit de galerij en de geplande parkeerplaatsen aan de achterzijde van het gebouw. Men is erg gesteld op de huidige rust in de groene tuinen in het binnengebied tussen Seringstraat en Looydijk. De geluidszorgen gaan met name over bewoners die over de galerij lopen en elkaar ontmoeten, hoewel ook wordt uitgesproken dat ontmoetingen zoals deze zorgen voor gezelligheid en sociale binding in de wijk. Het inrijden en parkeren van auto's wordt ook als mogelijke bron voor geluidsoverlast ervaren.

Verder zijn er zorgen over de geplande parkeerplekken vanwege de mogelijkheid dat het een hangplek wordt, mogelijke onveiligheid en inbraak vanaf de parkeerplaats naar de achtertuinten van de bewoners aan de Looydijk. De SSW geeft aan dat de ligging ook een tegengestelde werking kan hebben omdat het is omsloten met bebouwing en maar 1 ingang heeft, dit kan er juist voor zorgen dat het géén aantrekkelijke plek is voor wangedrag.

Verder wordt aangekaart dat gezien de klimaatdoelstellingen zoveel parkeerplaatsen niet meer van deze tijd zijn en met nieuwbouw extra autogebruik niet gestimuleerd moet worden. Echter, er wordt ook aangegeven dat in de wijk parkeerproblemen zijn en goede parkeergelegenheid gewaarborgd moet worden in het plan. Als groen moet wijken voor auto's dan wordt dit gezien als vermindering van de omgevingskwaliteit.

Meerdere ontwerpsuggesties worden besproken. Zoals het omdraaien van de organisatie van het gebouw, zodat de galerij aan de straatkant komt te liggen; het toevoegen van een vierde bouwlaag aan de appartementen van de zuidwestzijde Seringstraat, zodat aan de noordoostzijde een (deel van een) bouwlaag eraf kan; creëren van openheid tussen (deel)gebouwen, om anonimiteit weg te nemen; inrichting van het dak, om groene karakter van de wijk te versterken; maar ook het toevoegen van groen in/naast eigen tuin om de zorg voor overlast van de parkeerplaatsen te verminderen en privacy te vergoten.

Bouwhoogte

Alle appartementengebouwen hebben in dit ontwerp een bouwhoogte van drie bouwlagen. Hiervoor is gekozen om te kunnen voldoen aan de gewenste woningaantallen, en om het volume evenredig over de beschikbare kavels te verdelen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt dit passend gezien bij het huidige karakter van de wijk, waar woningen met 2 lagen plus een kap (= 3 bouwlagen) de norm zijn in de wijk. Er is vooralsnog niet gekozen om op de ene plek een lager gebouw te maken, omdat dan elders een gebouw met 4 lagen zou moeten komen.

Een deel van de omwonenden en huurders zien de bouwhoogte van drie bouwlagen niet zitten, en zouden liever weer dezelfde woningvorm (duplex met zadeldak) terugzien. SSW geeft aan zich te willen richten op levensloopbestendige, gelijkvloerse woningen die voor iedereen toegankelijk zijn. Daarvoor is het noodzakelijk dat alle gebouwen worden voorzien van een lift. In drie bouwlagen kunnen zo efficiënt de beoogde woningen worden gemaakt. Vanuit de huurders wordt specifiek benoemd dat een lift niet voor alle huurders nodig zou zijn.

Een ander deel van de bewoners en huurders heeft ook begrip voor de drie bouwlagen en de beoogde woningtypes, en kan waarderen dat er nergens een vierde bouwlaag in het plan zit.

Beeldkwaliteit

Zowel huurders als omwonenden willen graag weten hoe de gebouwen eruit gaan zien. Ze spreken uit dat zij graag een ontwerp zouden willen zien dat past bij het karakter van het Tuinstraatkwartier. Daarbij wordt gerefereerd naar veel groen, metselwerk gevels en verschillende kapvormen. Het Burgemeester Van Heemstrakwartier wordt genoemd als voorbeeld.

Bij de uitwerking van dit stedenbouwkundig plan wordt in het vervolgtraject ook een beeldkwaliteitsadvies met referentiebeelden meegegeven aan SSW. Dit houdt in dat INBO – zonder een precies ontwerp te maken voor de gebouwen – een advies uitbrengt over de beoogde architectonische kenmerken waaraan het ontwerp moet voldoen om binnen het karakter van het Tuinstraatkwartier te passen.

Verkeer en parkeren

De verkeers- en parkeerproblematiek wordt benadrukt en erkend. Dit komt o.a. door het vergroten van de betaald parkeerzone van de gemeente Utrecht, toerisme en verkeerscirculatieplan. Om die reden moet er samen met de gemeente goed worden gekeken naar de ontsluiting en het parkeren. Het huidige beleid is niet geheel eenduidig en stelt een parkeernorm van ca. 1.2 - 1,4. SSW geeft aan op basis van onderzoek te hebben vastgesteld dat voor haar huurders een norm van 1,0 voldoende is. In de Prestatieafspraken tussen de Gemeente De Bilt en SSW is deze norm van 1.0 vastgelegd. Echter, dit is nog niet vastgesteld in het parkeerbeleid van de gemeente. De gemeente heeft als randvoorwaarde gegeven dat parkeren moet worden opgelost op eigen terrein. De reikwijdte van dit stedenbouwkundig plan is beperkt, en eventuele gevolgen van een gemeente breed parkeerbeleid kunnen hiermee niet worden verholpen. Met dit plan wordt uiteraard wel beoogd de parkeerproblematiek in ieder geval niet te vergroten.

In het plan is een nieuwe route getekend van Meidoornpad naar Jasmijnstraat, langs de oude school. Het hoofddoel is versterking van bestaande groenstructuren en stedenbouwkundige (langzaam verkeer) routes, zodat men niet meer door de achterpaden hoeft door te steken.

Er is zorg dat dit tot (auto)sluipverkeer kan leiden. Dit zou kunnen worden opgelost door een afscheiding neer te zetten aan één zijde, zodat er geen 'doorrijroute' ontstaat. Verder wordt gevraagd of het Meidoornpad anders kan worden ontsloten. Wat zijn bijvoorbeeld de voor- en nadelen van eenrichtingsverkeer.

Openbare ruimte en groen

De gemeente beoogt de openbare ruimte aan te pakken nadat de renovatie en sloop/nieuwbouwontwikkelingen gereed zijn. Bovendien wordt onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de bomen in het Tuinstraatkwartier. SSW en INBO zullen de uitkomsten van dit onderzoek in acht nemen bij het ontwerp.

Tijdens de ontwerpsuggesties worden in verschillende groepen groen als oplossing genoemd voor bijvoorbeeld uitzicht en privacy. Op zowel eigen grond als openbare grond kan het toevoegen van groen mogelijk de zorg voor inkijk in de woning wegnemen. Bovendien past het bij het karakter van de wijk. Dit laatste wordt door alle deelnemers als belangrijk kenmerk van de wijk omschreven.

Sociale problematiek

Uit de gesprekken blijkt dat op de Seringstraat sociale problematiek speelt zoals het dealen van drugs. De gemeente benadrukt dit svp altijd te melden, zodat hiertegen kan worden opgetreden. De zorg leeft dat de problematiek toeneemt door bijvoorbeeld verstening van de parkeerplaats (achter de appartementen aan de seringstraat), of gebruik op balkons. Er spelen zorgen over het uitzicht op de balkons, omdat huurders hier rommel op kunnen verzamelen of was ophangen. Binnen SSW zal

na worden gegaan of in het huisreglement hierover iets kan worden opgenomen. Er bestaat zorg dat er geluidsoverlast op bijvoorbeeld galerijen ontstaat. Niet iedereen kijkt er zo tegen aan, zo kan het ook zorgen voor gezelligheid.

Doelgroep en toewijzingsbeleid

Zowel huurders als omwonenden spreken zorgen uit over de toewijzing en doelgroepen van de woningen. Een huurder spreekt zich uit over de wens om de wijk niet te veel te vergrijzen. Anderen spreken zich uit over de wens om sterkere huurders in de woningen toe te laten. SSW begrijpt de wens voor sterkere huurders. Er wordt intern onderzocht wat de mogelijkheden zijn om in het Tuinstraatkwartier 10-20% woningen in het middenhuur segment op te nemen. SSW en de gemeente willen sturen op een gemengde wijk om te streven naar een goede balans van inwoners.

Het exacte proces voor de toewijzing van de woningen moet door SSW en de gemeente worden nagegaan. Zo zijn er vragen over voorrang voor verhuizers binnen de eigen gemeente, het aangeven van voorkeuren en de inspraak van de gemeente op de toewijzing.

Overige aandachtspunten

Naast de bovenstaande thema's zijn ook de volgende, aanvullende aandachtspunten meegeven door huurders en omwonenden aan SSW en INBO:

- a. Prettige, kwalitatief hoogwaardige woningen voor de huurders te ontwerpen
- b. Zorgen dat de sociale cohesie in de wijk wordt verbeterd
- c. Zorgen dat de ontwikkeling niet tot waardevermindering van de woningen rondom leidt
- d. Referentiebeelden zijn gewenst om een voorstelling te kunnen maken van het ontwerp. Het is nu moeilijk voor te stellen hoe de toekomstige woonomgeving eruit gaat zien.
- e. Het behouden van het karakter van de wijk is erg belangrijk. Het groen, gebruik van materialen en vormen voor de daken zijn aandachtspunten.

De volgende aandachtspunten zijn meegegeven door de huurders en omwonenden aan de gemeente De Bilt:

- a. Verkeers- en parkeerproblematiek is een groot thema in de wijk.
- b. Op een aantal plekken in de wijk speelt sociale problematiek.

Slot

SSW en Inbo geven aan alle zorgpunten te overwegen en waar mogelijk mee te nemen in de verdere ontwikkeling. Tijdens de volgende serie gesprekken zullen aanpassingen worden voorgesteld. Hoewel daarmee waarschijnlijk niet alle zorgen voor iedereen uit de lucht zullen zijn, is het doel het draagvlak te vergroten richting het Voorlopige en Definitieve stedenbouwkundig plan.

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)





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, sluipverkeer) 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 sluipverkeer 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 sluipverkeer 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 huidig 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.

Sessie 1 (huurders, over alle deelgebieden)

- De veranderingen ten opzichte van het vorige plan worden op grote lijnen als positief ervaren. Men wil graag uit de huidige slechte woningen en kijkt uit naar een nieuwe comfortabele woning.
- Er blijven echter ook zorgen bij de veranderingen ten opzichte van de huidige situatie. Er is weerstand tegen een ontsluiting via een centrale entree, versus de huidige kleinschalige portiektrap: 'past niet bij ons'.
- Als reactie op de getoonde woningplattegronden zou een deel van de bewoners zich thuis voelen in een dergelijke woning. Een ander deel wil liever in een ander, kleinschaliger type wooncomplex met eigen voorkeur blijven, zoals de huidige duplexwoningen.
- SSW geeft aan dat er in de komende periode een Sociaal Plan zal worden opgesteld waarin wordt overeengekomen wat de mogelijkheden bij terugkeer zijn. Huurders hebben een terugkeergarantie. Daarbij zou gekeken kunnen worden naar terugkeer in een type woning in of buiten het plangebied waar men zich prettig bij voelt.
- Er blijven ook zorgen met betrekking tot de woningaantallen. Een deel van de huurders vindt het teveel gevraagd voor de buurt om én meer én grotere woningen te maken.
- Huurders stellen dat niet iedereen een lift nodig heeft, dus waarom niet het huidige duplex type terugbouwen? SSW geeft aan dat zij goede, hedendaagse woningen willen maken die voor iedereen toegankelijk zijn en huidige en toekomstige bewoners kunnen bedienen (levensloopbestendig).
- Er wordt gerefereerd naar de (kleine) levensloopbestendige laagbouw woningen aan de Jasmijnstraat 12 t/m 16 (1 laag plus kap): kunnen deze niet overal ingepast? Inbo geeft aan dat met een dergelijk woningtype een te lage dichtheid wordt behaald om de gewenste woningaantallen met gewenste woninggrootte te maken.
- De parkeerdruk wordt als hoog ervaren. SSW licht de parkeervraag toe: we willen niet te weinig maar ook niet te veel extra parkeerplekken maken.
- Kunnen parkeerplekken toegewezen worden aan huurders? SSW: dat ligt niet voor de hand, omdat de parkeerplekken openbaar toegankelijk zullen zijn.
- Waar wordt de fiets geparkeerd? Inbo geeft aan dat er (fiets)bergingen zijn voorzien op de begane grond in alle gebouwen en deels (deelgebied 3) in een buitenberging in de achtertuin.
- Kunnen fietsen niet in de kelder? SSW geeft aan dat ondergronds bouwen duur is en een fietsenkelder hier financieel niet haalbaar is.
- De aanwezigheid van tuinen bij de begane grond woningen rondom alle blokken wordt als positief ervaren en passend bij het Tuinstraatkwartier. Ook de diepere achtertuinen achter het gebouw aan de Seringstraat worden als positief ervaren, voor mensen die graag tuinieren.
- De positie van de balkons aan de straatzijde van het gebouw aan de Seringstraat wordt als positief ervaren, omdat er dan minder inkijk in de tuin van de benedenwoning is.
- De suggestie wordt gedaan de entree van het gebouw op hoek Tuinstraat/Meidoornpad niet tussen de blokjes te leggen maar aan Meidoornpadzijde, i.v.m. bezonning van de begane grond woning daar.
- De reacties op de getoonde sfeerbeelden zijn gemengd. Er is gehechtheid aan de huidige metselwerkarchitectuur en het oog voor details wordt als positief ervaren. Maar er is vrees voor 'flat'-uitstraling.

Sessie 2 (omwonenden, deelgebied 1)

- De veranderingen ten opzichte van het vorige plan worden op grote lijnen als positief ervaren. Het splitsen van het vorige, grotere gebouw in 2 kleinere delen wordt door allen als positief ervaren.
- Hoewel men liever lagere gebouwen zou zien, is er ook enig begrip voor de wens van de SSW om gebouwen met gelijkvloerse woningen in 3 lagen te maken.
- De positie van de hoofdentrees tussen de gebouwen, in plaats van direct aan de Tuinstraat wordt als positief ervaren (minder drukte op straat/betere privacy in eigen woning).
- Waar wordt de fiets geparkeerd? Inbo geeft aan dat er (fiets)bergingen zijn voorzien op de begane grond in de gebouwen. Er is eventueel een tweede (achter)ingang waar men met de fiets naar binnen kan. Op de begane grond van de gebouwen zitten naast de entree en fietsberging ook woningen met tuin.
- De route tussen Jasmijnstraat en Tuinstraat is in het plan onderbroken voor autoverkeer. Dit wordt door allen als positief ervaren (tegengaan sluipverkeer).
- Een bewoner geeft aan dat het Meidoornpad nu een woonerf is en wil ook graag dat dat zo blijft.
- Men ervaart hoge parkeerdruk en overlast als gevolg van het Verkeerscirculatieplan.
- Is er al gedacht aan plekken voor laadpalen? SSW geeft aan dat daar nog geen plekken voor zijn gereserveerd, maar dat deze relatief eenvoudig in de toekomst in te passen zijn, wanneer ze nodig zijn.
- Hoe wordt het vuilnis opgehaald? SSW geeft aan dat het waarschijnlijk is dat dit in (ondergrondse) containers op straat zal plaatsvinden. Gemeente De Bilt maakt nog plannen voor de aanpassing van de inrichting van de openbare ruimte. De positie van de containers wordt later bepaald.
- De reacties op de getoonde referentiebeelden zijn overwegend positief; er is voorkeur voor een lichte kleurstelling.
- Voornaamste aandachtspunt voor de architectonische uitwerking blijft voor de direct omwonenden het aangezicht van de gebouwen. En de positie van ramen en balkons. Men wil inkijk in de eigen woning zoveel mogelijk voorkomen. En heeft liever niet te veel (of te grote) ramen aan de Tuinstraat zijde en liever geen balkons op de hoeken.
- Eén van de omwonenden heeft een alternatieve schets gemaakt, waarbij het grote blok een slag wordt gedraaid. Inbo zal deze variant beoordelen op haalbaarheid.

Sessie 3 (omwonenden, deelgebied 2)

- De veranderingen ten opzichte van het vorige plan worden op grote lijnen als positief ervaren. Men is blij dat het gebouw aan de Tuinstraat verder naar 'achteren' is verschoven, en ook positief gestemd dat de gebouwen nergens hoger zijn geworden.
- Ook in deze groep is er begrip voor de wensen van de SSW om gebouwen met gelijkvloerse woningen in 3 lagen te maken.
- Het plan zoals het voorligt wordt als een positieve ontwikkeling voor de buurt omschreven.
- Tegelijkertijd is er wel zorg om meer mensen in dezelfde ruimte (drukke); men wil de huidige dorpse sfeer graag behouden.
- Hoe definitief zijn de gebouwvolumes? SSW licht het proces toe: We maken de stap van een schetsontwerp naar een voorlopig ontwerp. De omvang en positie van de gebouwen is in het voorlopig ontwerp nu redelijk definitief. SSW heeft 3 bouwlagen nodig om haar ambitie te kunnen realiseren. Het plan wordt niet ineens een laag hoger of lager. De huidige opzet wordt in het Definitief Ontwerp preciezer op tekening vastgelegd.
- Een bewoner merkt op dat met het verschuiven van het gebouw zijn zorg m.b.t. de opbrengst van zijn PV panelen is weggenomen.
- Komt er een lift op het dak? Inbo geeft aan dat er geen volledige machinekamer op het dak zal komen maar wel een zogenaamde liftuitloop. De hoogte van die uitloop is ca. 1 m boven het dak. En deze wordt zoveel mogelijk in het midden van het gebouw geplaatst, zodat de uitloop vanaf de begane grond niet zichtbaar zal zijn boven de daklijn.
- Parkeren blijft een zorgpunt: de parkeerdruk in de buurt wordt als hoog ervaren.
- Blijven huidige straten en parkeerplekken? Inbo geeft aan dat het plan alleen de eigen kavels van de SSW behelst, en de straten en daar aanwezige parkeerplekken nu geen onderdeel zijn van de planvorming. Gemeente De Bilt geeft aan dat het wel de bedoeling is om na de nieuwbouw van de appartementen de inrichting van de openbare ruimte te evalueren en waar nodig te veranderen. Daarvoor zullen ook plannen gemaakt worden en zullen de bewoners worden betrokken. Daarbij speelt ook mee dat in een deel van de wijk de riolering nog vervangen moet worden.
- Een bewoner geeft aan dat eventuele verandering naar haaks parkeren op straat niet mag leiden tot smallere stoepen.
- Krijgen we met meer parkeren ook licht van koplampen in de woningen? Inbo geeft aan de parkeerplekken met groen (hagen) te willen omzomen, zodat de auto's en eventueel koplamplicht zoveel mogelijk aan het zicht wordt onttrokken.
- Waar wordt de fiets geparkeerd? Inbo geeft aan dat er (fiets)bergingen zijn voorzien op de begane grond in de gebouwen. Er is eventueel een tweede (achter)ingang waar men met de fiets naar binnen kan, of vanuit de parkeerplekken aan de andere zijde van het gebouw. Op de begane grond van de gebouwen zitten naast de entree en fietsberging ook woningen met tuin.
- Krijgen alle begane grond woningen een tuin? Inbo geeft aan dat inderdaad alle woningen die op de begane grond liggen ook een tuin hebben in het plan. SSW licht toe dat er moet worden vastgelegd dat er geen hoge schuttingen komen, maar de tuinen met groen worden omzoomd (hagen).
- Men geeft aan dat de huidige tuinen verloederen door de mensen die er nu slechts tijdelijk wonen.
- Hoe lang duurt de bouw? SSW geeft aan te verwachten dat dit 1,5 tot 2 jaar zal duren, omdat er waarschijnlijk gefaseerd zal worden gebouwd. Er wordt naar verwachting aan één zijde begonnen en men werkt gebouw voor gebouw naar de andere kant toe.

Sessie 4 (omwonenden, deelgebied 3)

- Men geeft aan dat er weliswaar stappen in de goede richting zijn gezet, maar een deel van de omwonenden (Looydijk zijde) is nog ontevreden met de wijzigingen. Nog steeds overheerst het gevoel dat er grote inbreuk wordt gedaan op de huidige rust en privacy in het binnen gebied tussen Seringstraat en Looydijk.
- Na het wegnemen van de parkeerstraat in het binnengebied blijft de zorg over een drielaags gebouw met galerij aan de tuinzijde van de Looydijk. Men maakt zich zorgen over dagelijkse geluidsoverlast van dichtslaande deuren en lopende en pratende bewoners op de galerij.
- Wat voor mensen zullen er komen te wonen? Gezinnen? SSW geeft aan dat er twee- en driekamerwoningen worden voorzien. Deze zullen gemiddeld genomen bewoond worden door 1 tot 3 persoonshuishoudens.
- Bewoners willen graag dat de SSW specifieker het toewijzingsbeleid gaat bepalen. Men ziet liever een 'sterkere' groep bewoners, bijvoorbeeld door ook in te zetten op senioren en middenhuur.
- Een omwonende ziet niet in waarom er grotere gebouwen moeten komen. Waarom zouden de huidige woningen groter moeten ('de huidige trend in buitenland is gemiddeld 50m²'). SSW geeft aan dat er weloverwogen wordt ingezet op hedendaagse, gelijkvloerse woningen met een gebruikelijke omvang van minimaal 60 m² (gemeentelijke eis). Huidige huurders van de duplex woningen kunnen nu bijvoorbeeld geen eettafel kwijt.
- Waarom kunnen de huidige duplexwoningen niet gerenoveerd worden? SSW geeft aan dat de huidige woningen van zeer slechte woonkwaliteit zijn en aan het einde van hun levensduur. Er is bijvoorbeeld sprake van tocht en schimmelvorming. En ernstige geluidsoverlast tussen de woningen. Dat kan met renovatie niet goed opgelost worden. De woningen zijn te krap en de plattegronden niet goed indeelbaar. Renoveren is zeer kostbaar en leidt niet tot een goed woonproduct.
- Een bewoner heeft de SSW eerder een schets doen toekomen met een alternatieve organisatie van de woningen (duplextype op gelijkvloerse begane grondwoning). SSW licht toe dat het terugbouwen van duplexwoningen geen wenselijk woontype is. Zij wil graag gelijkvloerse appartementen die levensloopbestendig zijn.
- Kan er als waarborging van de privacy een groene buffer worden gegarandeerd tussen de tuinen van Seringstraat en Looydijk? Wat gebeurt er met huidige bomen? SSW geeft aan dat het bestaande groen wordt ingemeten en beoordeeld op kwaliteit. En zoveel mogelijk wordt geïntegreerd in de plannen. SSW zegt toe de groene zone (bomen) te onderzoeken met een adviseur die daar verstand van heeft.
- Er wordt gediscussieerd tussen omwonenden of er liever balkons of galerijen aan de tuinzijde zouden komen? Wat levert de meeste (geluid) overlast? Er is geen consensus.
- Is een dichte galerij mogelijk zodat er geen geluidsoverlast zal zijn? Inbo geeft aan dat dat niet mogelijk zal zijn omdat er daglicht en ventilatielucht in de woonruimtes aan de galerij moet toetreden.
- Is het mogelijk de verlichting op de galerijen zo uit te voeren dat die niet in de woningen schijnt? SSW zegt toe dit als aandachtspunt mee te nemen in de realisatiefase.
- Waar komt de entree? Liever niet te dicht bij Tuinstraat i.v.m. toenemen drukte. Inbo geeft aan dat de huidige entree wordt voorgesteld halverwege de Seringstraat, maar dat dat bij de gebouwwitwerking pas definitief wordt.
- Wordt de woning op de hoek groter? Inbo geeft aan dat de woning die om de hoek aan de Tuinstraat zat (in het vorige plan) er niet meer is. De woning op de kop van het gebouw is meestal wel iets groter omdat er geen galerij meer langs hoeft te lopen. Er zullen wel ramen in de kopgevel komen.

- De meningen over de parkeerdruk zijn in deze groep verdeeld. Een deel ervaart hoge druk, anderen vinden dat meevallen en willen juist dat er toekomstgericht gestuurd wordt op minder parkeerplekken. De norm van 1,4 wordt door hen als veel te hoog ervaren.
- Zijn de huidige parkeerplannen niet tegenstrijdig met het mobiliteitsbeleid van de gemeente? De gemeente geeft aan dat parkeren een breed probleem is in de gemeente, daarom is er een visie opgesteld voor 2035, waar door de bewoner naar werd verwezen. Voor deze planvorming is het huidige parkeerbeleid nog maatgevend.
- SSW geeft nogmaals aan dat er onderzoek gedaan is door een extern bureau naar de huidige situatie en de norm voor de eigen sociale huur doelgroep. Parkeren is een gemeente breed probleem, dat niet hier lokaal opgelost kan worden. Het doel voor deze ontwikkeling is de druk niet te verergeren, maar ook de omliggende buurten niet te faciliteren, ten koste van de groene kwaliteit in de wijk. Gemeente en SSW zijn hierover in overleg.
- Het verplaatsen van het parkeren (reservering van parkeerstraat tussen de tuinen in SO naar Tuinstraat in VO) wordt door enkele bewoners ervaren als een 'sigaar uit eigen doos'.

Samenvattend zijn met name de bewoners aan de Looydijk nog niet tevreden met de aanpassingen aan het plan:

- Men wil meer toenadering van de SSW: garanties van behoud privacy en rust. Men stelt dat nu de tijd is om over de brug te komen.
- Men wil toekomstbestendig eindresultaat waar iedereen blij mee is (gezamenlijk narratief). Van dat laatste is volgens deze omwonenden nu nog geen sprake.
- SSW stelt vast dat er een verschil van inzicht is tussen haar eigen wensen tot vernieuwing en de wensen van enkele omwonenden. De drie bouwlagen en galerij ontsluiting aan de Seringstraat stuit nog steeds op weerstand bij bewoners aan de Looydijk. SSW heeft deze bezwaren onderzocht, maar de alternatieven leiden niet tot een verbetering van het plan. Daarom wenst SSW vast te houden aan deze opzet. Er wordt uitgesproken dat partijen elkaar op deze punten niet kunnen vinden. Met deze constatering wordt de bijeenkomst afgesloten.