

Betreft : Verslag Klankbordgroep Debora Bakelaan d.d. 30-10-2017
Behandeld door : Els Poncin
Kenmerk : verslag/KBG 5/30-10-2017
Aanwezig : zie bijlage

1. Opening en welkom

- Donate heet een ieder van harte welkom op de vijfde vergadering van de klankbordgroep.
- Zij maakt melding van de afmeldingen: Marjan Tax, Sander Roodzant, Steven Huijgens. Marie-José Paap is aanwezig in plaats van Maria Reinoso. Donate stelt dat eerder al is aangegeven dat alleen leden aanwezig zijn bij de vergaderingen. Het is aldus niet de bedoeling dat leden worden vervangen. Marie-José is echter reservelid en op de hoogte van de ontwikkelingen, maar zal alleen vandaag aanwezig zijn.
- Donate maakt melding van de aanwezigen: Desiree Damsma (voor de eerste keer aanwezig, huurster gele flat, al op de hoogte van alle ontwikkelingen), Guus van der Meijden (lid MT WOONopMAAT), Ruud Zonneveld (verkeer en vervoer gemeente). De aanwezigheid van Desiree Damsma is goedgekeurd, gezien de balans tussen omwonenden en huurders.

2. Mededelingen

Gemeld wordt dat door de wind een brokstuk van de gele flat is afgevallen. Peter benadrukt melding te blijven maken van dergelijke voorvallen. Hij stelt dat ca. 1.5 jaar geleden alle flats zijn nagelopen op loszittend materiaal. Wellicht is er aanleiding om dezelfde veiligheidsactie weer te verrichten, hij vraagt dit na.

3. Ingekomen stukken

- Er is een aantal mails ontvangen van Margreet Heijnen over afval. Donate stelt dat het onderwerp afval absoluut de aandacht heeft. Eenmaal per maand worden containers geplaatst. Verhuizingen geven echter extra afval.
- Er is een mail ontvangen van Jeroen Visser, reservelid KBG, over de onrust die er speelt in de hoek Willem van Coulsterstraat/Debora Bakelaan. De onrust behelst m.n. zorgen over de balkons van de nieuwbouw die mogelijk inbreuk doen op de privacy bij de woningen. Peter en Carla hebben met Jeroen gesproken en verduidelijkt dat er op dit moment nog geen sprake is van een ontwerp en dat nadere uitwerking volgt in een volgende fase. De zorgen zijn opgenomen bij de doelstellingen in het werkboek om bij nadere uitwerking aandacht aan te besteden.

4. Verslag 4^e vergadering klankbordgroep d.d. 3-7-2017

Het verslag wordt tekstueel vastgesteld.

5. Lopende zaken

- Donate meldt de stand van zaken huisbezoeken. Op dit moment zijn bewoners uit 18 woningen geherhuisvest. Er zijn minder huuropzeggingen binnen het woningbestand van WOONopMAAT dan normaliter. Oorzaken zijn het minder snel kunnen herhuisvesten en het passend toewijzen op basis van inkomen en huur. Gesteld is dat de rode flat na de zomer 2018 leeg moet zijn. Een aantal bewoners heeft aangegeven te willen terugkeren als er 4-kamer appartementen worden gebouwd.
- Sjoerd doet verslag van de bijeenkomst op 19 oktober jl. met de gemeenteraadsleden. Het doel was hen mee te nemen in de stand van zaken van het onderzoek naar een stedenbouwkundige visie.

De raadsleden waren enthousiast over het ontwerp en spraken waardering uit over de vorderingen en de oplossingen die tot nu toe zijn bedacht. Er wordt een win-win situatie gecreëerd. Aantrekkelijke gebouwen wordt teruggebouwd en landschappelijk ontstaat een kwaliteitsimpuls door het doortrekken van het park naar de overkant van de Tolweg. Een aantal vragen is meegekregen voor verdere uitwerking.

Ook de bestuurders van de gemeente en WOONopMAAT kunnen zich vinden in het resultaat tot nu toe.

- Peter meldt dat het natuuronderzoek wordt afgerond. De verwachting is over een paar weken de voorlopige rapportage te ontvangen, waarin staat aangegeven waar rekening mee moet worden gehouden in deze wijk. Bekend is al dat de bomen langs de oprijlaan van het kasteel niet gekapt mogen worden omdat daar een bijzondere vleermuissoort nestelt. Ook zijn vleermuizen gehuisvest in de liftopbouw van de rode flat.
In het kader van Europese wetgeving wordt in de toekomst alle nieuwbouw geschikt gemaakt voor zowel vleermuizen, huismussen als gierzwaluwen. Anders wordt geen ontheffing verkregen op basis van de Wet Natuurbescherming. Als geen ontheffing wordt verkregen mag ook niet worden gesloopt.
- Peter meldt dat de bewoonster van Tolweg 4B stapsgewijs wordt meegenomen in het proces. Als het voorliggende plan doorgang vindt wordt aan de bewoonster voorgesteld haar woning te verkopen aan de gemeente. In het kader van het mogelijk verleggen van de Tolweg (zie 6.) worden ook gesprekken gestart met de bewoners van de overkant, Tolweg 5.

6. Toelichting resultaten enquête / modelkeuze

Richard schetst in het kort dat tijdens de vorige vergadering een ieder is gevraagd hun voorkeursmodel aan te geven. Er waren twee modellen getoond, een geconcentreerd model (A) en een gespreid model (B). Model A bestaat uit A1 (parkeren tussen twee gebouwen) en A2 (parkeren ook langs de Debora Bakelaan). Het resultaat liet een duidelijke voorkeur zien voor model A met 8 stemmen; model B kreeg 2 stemmen en 2 stemmen hadden geen voorkeur. Ook de bestuurders van de gemeente en WOONopMAAT en de raadsleden hebben een voorkeur uitgesproken voor model A; meer openbare ruimte, meer park, waardoor een kwaliteitsverbetering optreedt.

Inmiddels is het duidelijk dat het technisch gezien mogelijk is het parkeerterrein 0.50 meter te verlagen, omgeven door groen, zodat het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht wordt onttrokken.

De mogelijkheid wordt onderzocht om de Tolweg langer rechtdoor te laten lopen en pas op het laatst af te buigen, zodat het gebied waar nu de gele flat staat veel breder wordt. De consequentie is dan wel dat het water langs park Assumburg moet worden verlegd naar de overkant, waar mogelijk een waterspeelplaats zou kunnen worden gerealiseerd, omdat de verbinding met het water gehandhaafd moet blijven (vergt nadere uitwerking).

Doordat het gebied van de gele flat breder wordt, wordt momenteel overwogen of op die plek ook een hoger gebouw kan worden gerealiseerd, of dat alle gebouwen gelijk getrokken worden (nu 12, 12, 8 bouwlagen en dan ieder 11 bouwlagen, gelijke hoogte met dakopbouw Huize Polanen).

Een aandachtspunt vormt nog het parkeren. Er moeten 122 parkeerplaatsen teruggebracht worden, maar het streven is 192 plaatsen te creëren; 192 plaatsen doen echter afbreuk aan de groene inrichting.

Er heeft een parkeeronderzoek plaatsgevonden in de wijk; het gebied blijkt vol met parkeren.

Richard heeft 2 opties uitgewerkt met beiden 160 parkeerplaatsen. Bij dit aantal kan ook een goede openbare ruimte gemaakt worden.

-geconcentreerd parkeren tussen de gebouwen het dichtst bij Huize Polanen en parkeren bij het derde gebouw. Bij deze oplossing wordt de mogelijkheid onderzocht om één aansluiting te maken op de Tolweg en niet vanaf de Debora Bakelaan; dit ontlast het verkeer in de wijk.

-gespreid parkeren bij elke flat met parkeren langs de Debora Bakelaan. Deze optie zou niet aangesloten worden op de Tolweg.

Beide opties worden momenteel tegen elkaar afgewogen en onderzocht.

Richard laat weten dat zowel de bestuurders als raadsleden een lichte voorkeur hebben uitgesproken voor het geconcentreerde model.

Vanuit de bewoners komen de volgende vragen naar voren:

-Gevraagd wordt wanneer sprake zou kunnen zijn van uitvoering van de Tolweg. De heer Zonneveld geeft aan dat het idee is de weg te verleggen voordat met de sloop van de flats gestart wordt, indien dit realiseerbaar is. Bij de uitwerking wordt ook het water meegenomen.

Ook wordt onderzocht of het bouwverkeer dan via de Tolweg toegang kan hebben tot de wijk.

-Uitgesproken wordt dat de Tolweg momenteel onveilig is over te steken. Gevraagd wordt of er eventueel eerder maatregelen genomen kunnen worden om veiliger over te steken.

De heer Zonneveld meldt dat het idee is dat de nieuwe Tolweg twee (optisch smallere) rijbanen krijgt, hetgeen sowieso veiliger zal zijn. Ook wordt de maximale snelheid gesteld op 50 km.

-Aangegeven wordt dat de Tolweg een hele drukke weg is, waardoor een toegang tot de Debora Bakelaan onmogelijk wordt geacht. De heer Zonneveld geeft aan dat het geheel onderzocht wordt en dat er aldus een voorbehoud wordt gemaakt.

-Aandacht wordt gevraagd voor het plaatsen van het gebouw het dichtst bij Huize Polanen, parallel aan de zijkant (kopse kant) van het woningblok en niet vóór de woningen, waardoor het groene uitzicht behouden blijft. Tevens vreest men een waardedaling van de woningen.

Richard snapt het bezwaar en geeft aan dat het gebouw iets richting Huize Polanen is verplaatst, om het parkeren beter te situeren. Tevens wordt rekening gehouden met de zichtlijn vanuit de straten richting overzijde Tolweg, de wijk wordt meer open. De gebouwen worden ook meer naar achteren geplaatst ten opzichte van de woningen dan de huidige gebouwen. Hij vermoedt dat geen sprake is van waardedaling als de nieuwe omgeving eenmaal gereed is en echt een kwaliteitsverbetering uitstraalt.

-Gevraagd wordt op welk moment er speelgelegenheid voor kinderen wordt ontworpen. Richard stelt dat speelgelegenheid in het inrichtingsplan openbare ruimte wordt opgenomen.

-Gevraagd wordt of meegedacht mag worden over de inrichting van de flats, de balkons etc. Richard geeft aan dat dit verdere uitwerking betreft.

--Gevraagd wordt of er één of twee liften komen per gebouw. Peter stelt dat standaard twee liften per gebouw worden gemaakt, ook in verband met onderhoud en reparatie.

-Gevraagd wordt of er camerabewaking bij de flats/het parkeerterrein kan worden geplaatst.

Peter stelt dat het plaatsen van camera's in de openbare ruimte niet mogelijk is. Dit heeft in het verleden geleid tot verwarring en onduidelijkheden. Op het moment dat er balkons aan meerdere kanten zijn is er al meer controle; ook worden er woningen op de begane grond gerealiseerd, waardoor meer controle aanwezig is.

-Gevraagd wordt hoe de voet van de complexen ingericht wordt. Richard geeft aan dat dit uitwerking in een volgende fase betreft. De bergingen worden half verdiept aangelegd.

In de volgende fase gaat een architect de gebouwen ontwerpen. Er zijn doelstellingen voor de beeldkwaliteit geformuleerd waaraan de gebouwen in relatie tot hun omgeving moeten gaan voldoen. De doelstellingen maken onderdeel uit van het werkboek.

Over het algemeen wordt door de leden positief aangekeken tegen het tot nu toe gelopen proces, het voorstel en de nadere uitwerking daarvan. Er wordt geen voorkeur uitgesproken voor een van beide opties.

7. Planning

Peter meldt een aantal highlights met betrekking tot de planning. Als de KBG vanavond instemt met het uitwerken van de voorliggende opties, kan in december besluitvorming plaatsvinden door de gemeenteraad en de raad van commissarissen WOONopMAAT over de stedenbouwkundige verkenning. Tevens wordt in december de samenwerkingsovereenkomst ter besluitvorming voorgelegd. De bewoners/omwonenden worden vooraf geïnformeerd over de ontwikkelingen.

Daarna kan de sloop voorbereid worden en verder gegaan worden met het uitwerken van het ontwerp. Het doel is het 2^e halfjaar 2018 te starten met de sloop rode flat. De sloop van de blauwe flat staat gepland voor eind 2019/1^e kwartaal 2020; de groene voor eind 2020/begin 2021 en de gele voor eind 2021.

Start bouw eerste flat (het dichtst bij Huize Polanen) staat gepland voor het 2^e kwartaal 2019, gereed medio 2020. De verwachting is de bouw van de 3 gebouwen medio 2022 af te ronden.

Gevraagd wordt of de gebouwen ook namen krijgen. Peter geeft aan dat het gebied 'de Slotvrouwe' heet en er waarschijnlijk 3 namen van slotvrouwen worden gekozen.

De planning voor de reconstructie van de Tolweg is start eind 2018, gereed april 2019 in ruwe vorm. Bestudeerd wordt of één rijbaan tijdens de reconstructie open kan blijven, zodat de Jan van Kuikweg niet teveel belast wordt.

Als het bouwverkeer is verdwenen wordt de weg in definitieve vorm afgewerkt.

Eind 2020 wordt gestart met het nieuw inrichten van de omliggende straten, hetgeen 2 jaar zal duren.

Donate refereert aan de uitplaatsing van de bewoners gerelateerd aan de genoemde planning.

Het eerste scenario was de bewoners uit de rode en blauwe flat de mogelijkheid te bieden om in één keer over te gaan naar de nieuwbouw. Maar voordat het eerste gebouw van de nieuwbouw opgeleverd wordt, moeten de bewoners uit de blauwe flat al geherhuisvest zijn. Zo mogelijk kan gebruik gemaakt worden van een wisselwoning, maar ook deze zijn schaars. Ook worden momenteel flats tijdelijk verhuurd aan mensen van Stichting Blijf en aan Interveste. Donate meldt dat hen bekend is dat als WOONopMAAT de woning nodig heeft voor eigen gebruik, de huur opgezegd wordt.

Een flatbewoonster meldt dat de toewijzing door Stichting Blijf wel onrust geeft in het gebouw.

Donate geeft aan dat als er klachten/overlast ontstaat, dit gemeld moet worden aan WOONopMAAT.

De bewoonster geeft aan dat zij een andere geiser in de keuken heeft gekregen, maar de woning naast haar, met bewoners van Stichting Blijf, niet. Ze pleit toch voor het ook vervangen van de geiser in die woningen in het kader van veiligheid omgeving. Peter stelt dat er strikte afspraken zijn gemaakt over veiligheid in het gebied, m.n. in het kader van koolmonoxidevergiftiging, en geeft dit door.

Peter geeft aan dat de samenwerking met de KBG een waardevolle samenwerking is voor zowel de gemeente als WOONopMAAT. Het voorstel is de KBG te laten bestaan om niet alleen bij de voorbereiding, maar ook bij de uitvoering elkaars meningen te blijven delen en betrokken te blijven. De leden reageren positief op dit voorstel.

8. Rondvraag

Gevraagd wordt wanneer een taxateur een schaderapport komt opstellen bij de omliggende woningen, voor het geval de woningen beschadigen door trillingen e.d. als gevolg van de sloop/de bouw.

Peter geeft aan dat voorafgaand aan de sloop bouwkundige opnames worden gemaakt zowel binnen als buiten. Dit betreft een objectieve vaststelling die in de kluis van de notaris wordt bewaard.

De bewoners worden hier te zijner tijd over geïnformeerd.

Een flatbewoner van de gele flat geeft aan dat volgens planning zij nog een aantal jaar in de flat woont.

Zij geeft aan dat zij nog graag fijn wil wonen deze jaren, maar dat er niet veel meer wordt opgeknapt.

Klachten worden gemeld bij WOONopMAAT, maar er wordt nauwelijks iets aan gedaan.

Zij noemt bijvoorbeeld ramen die niet open kunnen; overlast van vliegen.

Donate benadrukt meldingen te blijven doen. Guus komt terug bij de bewoners op deze klachten.

9. Datum volgende vergadering

Het volgend overleg zal waarschijnlijk in het eerste kwartaal 2018 worden gepland. Er wordt nog geen datum vastgelegd. De uitnodiging volgt per mail.

10. Sluiting

Sjoerd bedankt Richard voor zijn tot nu toe verrichtte werkzaamheden.

Donate bedankt een ieder voor zijn/haar aanwezigheid, aandacht en inbreng en sluit de vergadering af.