

*Betreft* : Verslag Klankbordgroep Debora Bakelaan d.d. 22 oktober 2018  
*Behandeld door* : Erna Stoop  
*Kenmerk* : verslag/KBG 9/22-10-2018  
*Aanwezig* : leden KBG: zie bijlage;  
gemeente: C. van der Wijst;  
Woonopmaat: M. Feenstra, P. van Raamsdonk, E. Stoop  
Marjan Delzenne

1. Opening en welkom

2. Mededelingen

Er zijn geen mededelingen. Marjan maakt melding van de afmeldingen.

3. Verslag 8<sup>e</sup> vergadering klankbordgroep d.d. 1-10-2018

Het verslag wordt vastgesteld.

4. Presentatie De Slotvrouwe door P. van Raamsdonk

De presentatie is in drieën verdeeld.

Deel 1: Waar staan we, hoe zijn we hier gekomen en wat speelt er allemaal?

De doelstellingenkaart zoals te vinden in het werkboek "Stedenbouwkundige visie voor De Slotvrouwe", is het uitgangspunt gedurende het hele project.

Het voorlopig stedenbouwkundig plan kent diverse, inmiddels bekende onderdelen:

- de drie oranje sterren markeren de plekken waar de nieuwe gebouwen kunnen komen;
- de reconstructie van de Tolweg is erin opgenomen. Het werk bevindt zich momenteel in de aanbestedingsfase. Rond half november wordt de aannemer bekend die het werk zal uitvoeren;
- de nieuwe inrichting van het openbare gebied.

De gemeenteraad is toegezegd dat er onderzoek wordt gedaan naar een ongelijkvloerse oversteekmogelijkheid van de Tolweg. Een extern bureau heeft onderzoek gedaan en geconstateerd dat een ongelijkvloerse oversteekmogelijkheid in de vorm van een brug of een tunnel verkeerskundig gezien niet nodig is om de weg veilig te kunnen oversteken. Peter laat aan de hand van beelden zien hoe een fietsbrug (kosten circa € 2,5 miljoen) er uit ziet en wat voor impact deze voorziening heeft op het plan.

Een ander beeld geeft aan dat de aanleg van een fietstunnel vanwege de grote hoeveelheid kabels en leidingen technisch gezien erg ingewikkeld gaat worden. De onderkant van de tunnelbak moet bijna 9 meter diep komen te liggen. Vorige week zijn de resultaten van het onderzoek in de raadscommissie besproken. De raadsleden hebben gevraagd om een extra optie te onderzoeken: het verdiepen van de Tolweg met 1 meter in combinatie met de realisatie van een fietsbrug. De laatst gevraagde optie wordt technisch en financieel uitgewerkt. De rapportage daarover wordt naar verwachting geagendeerd voor de gemeenteraad van 1 november.

Reacties vanuit de klankbordgroep:

De fietsbrug is niet mooi, waarom is er niet gekozen voor een rotonde?

De benodigde constructie verstoort de openbare ruimte en dat willen we juist niet.

Een brug is niet nodig en kost dus onnodig veel geld.

De klankbordgroep is bijna unaniem in haar oordeel. Een parkweg met gescheiden rijbanen, zoals met

elkaar bedacht tijdens het afgelopen anderhalf jaar gevoerde participatieproces, zorgt voor het goed en veilig gelijkvloers kunnen oversteken. Mensen die slecht ter been zijn of mensen met een kinderwagen gaan de brug niet gebruiken.

Gesuggereerd wordt om in het huidige ontwerp te kijken naar mogelijkheden om de veiligheid te optimaliseren. Een optie om achter de hand te houden is een verkeersregelininstallatie. De gemeente heeft uitgelegd dat de bestaande - op elkaar afgestelde - verkeersregelininstallaties dan wel helemaal opnieuw moeten worden ingeregeld. Voorgesteld wordt om eerst het plan te realiseren zoals het er nu ligt en pas als blijkt dat het nodig is de installatie aan te passen.

Wat kan de klankbordgroep doen om haar advies kenbaar te maken?

De klankbordgroep kan zelf een brief opstellen aan het college / de gemeenteraad (fracties binnen de raad), maar afgesproken wordt om de notulen van deze vergadering, waarin het advies is verwoord, bij de stukken te voegen die naar de raad gaan. Carla geeft aan dat de gemeenteraad eind januari 2019 een besluit neemt over het stedenbouwkundig plan. Uiterlijk 7 december moet het voorstel hiervoor aangeleverd worden, dus voor die tijd moet er duidelijkheid zijn. Het voornemen is om de raadsmemo volgende week via het college aan de raad te versturen ter behandeling in de vergadering van 1 november.

Het advies van de klankbordgroep:

“Veiligheid staat bij de klankbordgroep hoog in het vaandel, wij denken dat het huidige stedenbouwkundig ontwerp voldoet. De sociale veiligheid is gewaarborgd, een tunnel vergroot deze niet. Wij willen graag serieus genomen worden omdat we er anderhalf jaar aan hebben gewerkt. We denken bovendien dat een fietsbrug of een fietstunnel niet nodig is en dat het zelfs afbreuk doet aan andere uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het stedenbouwkundig ontwerp (de openheid van het gebied, het lieflijke, knusse van de omgeving, de zichtlijnen naar het kasteel etc.). Een fietsbrug doet afbreuk aan de totale omgeving. We vragen de raad ons serieus te nemen, het ontwerp voldoet aan de uitgangspunten. Wij hebben er vertrouwen in en vinden het mooi.”

De notulen van deze vergadering kunnen bij de raadsmemo worden gevoegd. De klankbordgroep wil haar standpunt desgewenst nader toelichten. Raadsleden zijn van harte uitgenodigd aanwezig te zijn bij de eerstvolgende vergadering.

## Deel 2: Ontwerp voor de woongebouwen: de aanbestedingsprocedure

Woonopmaat heeft een keuze gemaakt, maar de bezwaartermijn loopt nog. Peter verzoekt de leden om de informatie tot 20 november voor zich te houden.

De kernbegrippen van de uitvraag, die als eisen zijn meegegeven aan de partijen luiden:

- Tijdig realiseren van de nieuwbouw;
- Binnen budget (€ 180.000 per woning bij maximale huur van € 597 per maand) & kant en klaar realiseren van nieuwbouw op basis van design & build;
- Op duurzame wijze realiseren van de nieuwbouw: met aandacht voor beperking van energiegebruik;
- Werken onder ecologisch protocol;
- Optimaal omgevingsmanagement.

Zoals aangegeven in de vorige vergadering voldeden de vier ontvangen inschrijvingen niet aan de gestelde eisen en het gegeven plafondbedrag. Op basis daarvan is besloten een extra onderhandelingsronde in te lassen. De vier partijen is de gelegenheid geboden om een hernieuwde inschrijving te doen waarbij de ruimte is geboden om beperkt (het liefst zo min mogelijk) koopwoningen aan het programma toe te voegen. Drie van de vier inschrijvingen blijken opnieuw ongeldig (boven budget, niet conform stedenbouwkundige of technische eisen). Er is slechts één geldige inschrijving overgebleven.

Peter antwoordt desgevraagd dat het wel vaker gebeurt dat een partij niet doet wat er is gevraagd maar dat deze situatie wel extreem is. Het heeft met de huidige hoogconjunctuur te maken; de bouwer kan nauwelijks aan de vraag voldoen, er zijn te kort handen en materialen beschikbaar. Het klopt inderdaad

dat tijdens de vorige vergadering de gedachte overheerste dat partijen voldoende ruimte kon worden geboden om alsnog een passende aanbieding te doen, helaas is dat niet helemaal gelukt.

### Deel 3: ontwerp voor de woongebouwen: presentatie ERA Contour

ERA Contour is de enige partij die heeft voldaan aan de uitvraag. Met deze partij wordt het voorlopig ontwerp uitgewerkt; zowel de stedenbouwkundige inpassing in de omgeving als de gebouwen zelf. Er volgt een presentatie van het ontwerp. Het betreft drie woongebouwen: Heerlijkheid, Gerechtigheid en Zaligheid met elk 71 appartementen. In totaal zijn het dus 213 woningen waarvan 21 koopwoningen, door ERA gepland in de drie bovenste lagen van de laatste te bouwen toren. Desgevraagd antwoordt Peter dat de start van de bouw van de eerste flat is opgeschoven van september 2019 naar januari 2020 als gevolg van de nog te voeren bestemmingsplanprocedure. Bijkomend voordeel is dat de reconstructie van de Tolweg dan gereed is.

Vragen vanuit de klankbordgroep over het gebouw:

- Hoe groot zijn de woningen? Peter heeft verteld dat de oppervlakte van de woningen (~80 m<sup>2</sup>) gemeten wordt in gebruiksoppervlak (GBO).
- Hoe groot zijn de slaapkamers? 10 m<sup>2</sup> (2 kleine kamers) en 12 m<sup>2</sup> (grote).
- Hoe groot zijn de balkons? Elke woning heeft een balkon van ongeveer 5 m<sup>2</sup>, ze zijn dieper maar smaller dan de balkons van de bestaande woningen. Bij de middenwoningen zijn de balkons inpandig (een buitenruimte binnen de gevel). Ze hangen met een gewapende constructie aan de vloer.  
De vorm is beter bruikbaar, maar de balkons lijken erg klein. De inpandige balkons hebben weinig zon en er is risico op dichtbouwen als extra kamer. De vraag is of dit erg is. Andere flats met een vergelijkbaar balkon in de buurt zijn de "Bamboe" aan de Jan van Polanenstraat en de "Korona" aan de Wijkerbaan: verschillende vormen door elkaar heen.
- Hoezo zijn er 71 woningen per toren? De eerste woonlaag mist een woning als gevolg van de daar aanwezige entree.
- Waarom zijn er koopwoningen toegevoegd? Zo zijn de huurwoningen voor ERA binnen budget realiseerbaar.
- Waarom zijn de koopwoningen in de derde toren ondergebracht? Daar kiest ERA voor om een zo lang mogelijke verkooptijd te hebben.
- Heeft ERA ook nagedacht over de extra parkeerplaatsen die hiervoor nodig zijn? Er is geen ruimte meer in de wijk, 's avonds zijn er te weinig parkeerplaatsen.  
Peter verwacht dat dit nog een behoorlijke discussie zal worden zeker als rekening moet worden gehouden met 1,6 parkeerplaats per woning voor deze woningen. Aspecten als deelgebruik of toewijzing van de woningen aan ouderen worden onderzocht.
- Wat wordt de huur? Zoals eerder besproken blijft deze onder de eerste aftoppingsgrens van € 597 per maand.
- Wordt er nog gekeken naar de positionering van de gebouwen?  
Dat is het eerste onderwerp van gesprek: een logische plek van de entrees en een goede oriëntatie op de zon.
- Is er een aparte ruimte voor de wasmachine? Ja, in de technische ruimte.

Opmerkingen van de klankbordgroep over het uiterlijk van de woongebouwen en woningen:

De meningen over het uiterlijk van de gebouwen zijn verdeeld. Sommigen zeggen: het ziet er mooi en fris uit; anderen zijn teleurgesteld over het ontwerp omdat het geheel niet lijkt op het verwachte beeld dat is geschept. Het zijn grote massieve gebouwen met zwaar ogende, donkere gevelstenen. Er is teleurstelling over de smalle raampartijen en kleine balkons van de woningen. Er werd gesproken over doorzonflats. Peter geeft aan dat de tekeningen, zoals getoond, bij de oorspronkelijke aanbieding horen. In het aangepaste ontwerp zijn de raampartijen vergroot.

Vragen over de invloed van de klankbordgroep:

Wat doe je met het feit dat er één partij is overgebleven? Als klankbordgroep valt er niets meer in te brengen: het is een voldongen feit. Het gevoel ontstaat dat er voor niets is meegedacht. Wat is de speelruimte nog om mee te kunnen denken? Bij sommigen is het vertrouwen in Woonopmaat even

verdwenen.

Peter verduidelijkt dat opnieuw beginnen geen optie is. Era is één van de grotere bouwbedrijven in Nederland met veel ervaring in het bouwen binnen bestaande stedelijke gebieden. Belangrijk is dat de klankbordgroep zo goed mogelijk aangeeft wat de wensen zijn. Deze wensen worden besproken met ERA. Het is nog niet bekend wat de speelruimte is. In overleg met Era proberen zal worden geprobeerd om er een zo goed mogelijk resultaat uit te halen.

Hoe gaan we nu verder?

Dit is een eerste presentatie. Als er nieuwe ontwerptekeningen komen, worden die opnieuw besproken. Nu wordt er eerst toegewerkt naar afronding van het stedenbouwkundig plan (onder andere een goede positionering van de gebouwen) om deze tijdig te kunnen aanbieden aan het college/de gemeenteraad. Er is nog een aantal maanden de tijd om de gebouwen zelf goed op orde te krijgen. De fase om te komen van het voorlopig ontwerp naar het definitief ontwerp gaat nu van start.

Op 26 november vindt de volgende bijeenkomst van de klankbordgroep plaats. Gespreksonderwerpen zijn het stedenbouwkundig plan en de eerste visualisaties van de nieuwe gebouwen.

Bezwaartermijn

Kunnen de leden vóór 20 november met buurtbewoners van gedachten wisselen?

Peter antwoordt dat er dan, puur juridisch gezien, informatie over straat gaat die nog niet over straat mag gaan, maar dat dat dan maar zo is. Woonopmaat vraagt om discretie, maar dit is een individuele verantwoordelijkheid.

Optimaliseren

Belangrijk is dat de klankbordgroep aangeeft wat haar wensen zijn. Woonopmaat zorgt sowieso voor (3D)visualisaties, waardoor de leden zich een wat beter beeld kunnen vormen van het ontwerp.

In het vervolg kan gesproken worden over de materialen van waaruit de gebouwen worden opgetrokken, de woningindelingen, er is nog heel veel mogelijk. Misschien kan een excursie worden georganiseerd naar voorbeeldprojecten of een woning van ERA worden bezocht.

Het is op dit moment moeilijk te zeggen of er nog ruimte is binnen het budget.

#### **Belangrijkste aandachtspunten voor het ontwerp van de gebouwen:**

Het balkon, de bezonning, de grootte (breedte) van de ramen, de zon op het balkon, de kleur van de baksteen: het geheel oogt te donker.

#### 5. Datum volgende vergadering

De volgende vergadering wordt gehouden op maandag 26 november a.s. om 19.30 uur.

Marjan bedankt een ieder voor zijn/haar komst en inbreng en sluit de vergadering om 21.40 uur af.

Bijlagen:

- geen