

Overleg omwonenden bewoners Henri Dunantplein

Woensdag 23 februari 2022

Aanwezige bewoners Henri Dunantplein:

Ad (AvdH) en Ineke vd Heijde (IvdH), Mike (MvT) en Ans van Tessel (AvT), Joost van Leeuwen (JVL) en Auke (A)

Aanwezig vanuit de Belangenvereniging Weltevreden:

Alfred Folkeringa (AF)

Aanwezig vanuit gemeente De Bilt:

Sjoerd Bazuin (SB) - projectleider, Frank Hermse (FH) – stedenbouwkundig adviseur, Bauke Tuinstra (BT) - architect, Tycho Verheul (TV) – gebiedsmakelaar en Sandra Klees (SK) - assistent-projectleider

SB licht de agenda van de avond kort toe.

Het doel is om verder in gesprek te gaan over de modellen van blok 2 en 3

Terugblik bijeenkomst 8 december

Op 8 december heeft er een digitale bijeenkomst plaatsgevonden om op te halen hoe de toezegging van de wethouder over blok 2&3 is beleefd en om informatie op te halen voor de nieuwe modellen. Ook is er in deze bijeenkomst stilgestaan bij de stedenbouwkundige randvoorwaarden, die in januari 2021 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Benadrukt is ook dat stedenbouwkundige samenhang binnen het plan van belang is.

Aandachtspunten die toen door de aanwezige omwonenden zijn meegegeven t.a.v. de uitwerking van de toezegging zijn de behoefte om derde laag minder fors te laten ogen, zorgen om verminderde lichtinval vanwege blok 2&3, zorgen t.a.v. privacy: naar binnen kijken, bij voorkeur geen direct aangezicht op balkons/galerij en groene aankleding blok 2&3 en tussen woningen Henri Dunantplein. Ook is er gesproken over overlast m.b.t. parkeren (autolicht).

De aanwezigen bevestigen dat bovenstaande weergave van de bijeenkomst van 8 december herkenbaar is.

Proces en invulling toezegging

SB licht toe dat er verschillende modellen en mogelijke invullingen zijn onderzocht. Nu is de gelegenheid om mee te denken en reactie te geven op de modellen. De uitkomst wordt verwerkt in de aanvullende welstandscriteria: het beeldkwaliteitsplan. Belangrijk punt is dat ook de welstandscommissie MooiSticht toetst en adviseert over het beeldkwaliteitsplan. Ook daarom van belang dat rekening wordt gehouden met de stedenbouwkundige samenhang van het plan.

BELANGRIJK: Reacties nadien kunnen nog gegeven worden t/m 1 maart a.s. via s.klees@debilt.nl

AvT informeert naar het aantal meters tussen de woningen aan het Henri Dunantplein en blok 2 & 3. Er zit ongeveer 40 meter tussen de huidige woningen en de nieuwe appartementen.

AvdH wil graag weten of hier een zelfde situatie kan ontstaan zoals bij de Essenkamp. Daar werden nieuwe bewoners geconfronteerd met hogere woningen dan van tevoren afgekondigd was.

TV en SB lichten toe dat de situatie aan de Essenkamp niet vergelijkbaar is. De maximale bouwhoogtes van het Nobelkwartier worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Die maximale bouwhoogtes worden ook benut.

Er zijn verschillende aandachtspunten meegenomen bij de invulling aan de toezegging. Er is gekeken naar een lagere nokhoogte. Ook is gekeken of de gevel iets naar achter kan worden geplaatst en een balkonzone kan worden toegevoegd. Zo krijg je geleiding van de massa. Er is gekeken naar de uitstraling van de grondgebonden woningen (maat van tweekapper/vrijstaand). Ook is gekeken naar minder dakoverstek (1 meter naar achteren). Hierdoor is er minder schaduw en minder glas nodig (i.v.m. doorkijk/privacy). De woonfuncties bevinden zich zowel aan de voor als aan de achterzijde van het blok. Ook is naar opties gekeken om zichtlijnen te voorkomen d.m.v. groen in openbare ruimte. Niet alle modellen die we presenteren kunnen aan al deze bovengenoemde punten voldoen. In de studie zijn verschillende modellen onderzocht die invulling geven aan de toezegging, geuite zorgen van omwonenden en de stedenbouwkundige samenhang. Dat resulteerde in modellen met potentie maar ook in modellen die niet zo passend lijken.

Presentatie modellen en oplossingsrichtingen

BT licht de verschillende modellen toe. Alle modellen worden getoond zodat iedereen kan worden meegenomen in het proces.

Model 1 is de beginsituatie.

IvdH vraagt of er ook liftschachten op de daken komen.

Dit moet nog uitgewerkt worden. Het zou dan gaan om circa 1 meter tot 1,5 meter boven de dakvloer. Maar dit moet nog verder ingepast worden.

AvT: vraagt of er dan ook een warmtepomp op het dak komt.

Warmtepompen op de daken worden niet toegestaan.

De appartementen krijgen geen tuinen, hooguit een heel klein terras maar deze kunnen niet afgebakend worden met (hoge) schuttingen. De groenstrook van het complex richting het Henri Dunantplein wordt openbaar groen. De invulling daarvan volgt met het inrichtingsplan van de openbare ruimte. Inwoners mogen hier ook over meedenken. Het kan zijn dat er 1 afgebakend collectief terras komt voor het hele complex maar dat moet nog nader uitgewerkt worden. De voorkeur van de bewoners gaat er dan naar uit dat het collectieve terras op het plein komt en de individuele terrassen aan de kant van het Henri Dunantplein.

Bij model 2 is de nok verlaagd tot max. 1m van de bovenste laag.

Dit oogt galerijachtig en het geheel ziet er meer uit als één blok.

Model 3 waarbij de kap gedraaid wordt maakt dit juist nog erger. De kap lijkt hierdoor juist nog hoger. Dit komt omdat er door een kap met punt van veraf weinig lucht te zien is. Een variant op model 3 met de uitwendige balkons over de hele breedte oogt massief en zwaar.

Dan volgt een model met drie balkonzones bestaand uit 3 delen. Het dak verspringt daar minder vaak. Hierdoor krijg je het idee van 3 soorten villa's. De balkons zijn nu stevig aangezet (zwart). De kleur zwart dient als voorbeeld om het te accentueren. Dit kan in praktijk een andere lichtere kleur krijgen.

Daarna volgt een tweetal modellen met vier balkonzones bestaand uit 2 delen. Het trappenhuis wordt hier aan de linkerkant getoond maar deze kan nog verplaatst worden. Het doel van deze modellen is om schaalverkleining te creëren waardoor de appartementen meer lijken op woningen in de breedte en in de hoogte. Doordat het dakoverstek hier kleiner is, is er meer zonlicht en kunnen de ramen ook iets kleiner op de bovenste laag wat weer helpt bij de privacy. De borstwering op de bovenste verdieping is dicht gemaakt wat ook helpt bij de privacy. De borstweringen van de balkons op de onderste lagen zijn wel transparant ingetekend.

Een ander onderzocht model is die met een pannendak als bovenste laag (mansarde). Voor voldoende lichtinval is het nodig dat hier grote ramen/dakkapellen in worden gebouwd.

De laatste getoonde varianten horen bij model 7. Dit model kent vier balkonzones bestaand uit twee delen en een verspringende kap. De galerijen lopen aan de pleinzijde. Het zijn doorzonwoningen met 1 slaapkamer aan de galerijkant maar ook 1 slaapkamer aan de achterkant. Zo wordt de levendigheid op het plein groter.

AvT wil graag weten wat het aantal m² van de woningen is.
De woningen zijn ongeveer 70m² groot.

Ook wordt er gevraagd naar de lengte van het hele blok.
Het blok is 68m² lang en 12m diep (zonder de balkons)
Aan het nieuwe plein is de hoofdingang maar er komt ook een ingang aan de zijde van het Henri Dunantplein.

Er wordt gevraagd of er ook schuurtjes komen.
Achter de blinde gevel op de begane grond komen bergingen. Elke huurder heeft een berging van minimaal 5 m².

De balkons kunnen ook een groene uitstraling krijgen. Dit kan nog verder uitgewerkt worden met welke kleur er dan achter de begroeiing komt.

Gevraagd wordt of deze studie om het minder fors te laten ogen ook is toegepast op de andere blokken. Nee, de situatie voor de blokken 2 & 3 zijn niet vergelijkbaar met die van de andere blokken. Op de blokken 2&3 wordt direct uitgekeken vanuit het tegenover liggende blok aan het Henri Dunantplein.

De aanwezigen geven aan laatst getoonde model (model 7) met de balkonzones die uit 2 delen bestaan en de verspringende kap er het mooiste uit vinden zien en een vooruitgang met wat er de allereerste sessies is getoond. Dat de balkons zijn afgeschermd vinden ze een fijn idee i.v.m. hun privacy.

AvdH geeft wel aan dat hij zich wat anders voor stelde bij een terugliggende kap als derde laag. BT licht dat toe: In het oorspronkelijke plan waren de balkons gelegen onder het overstek van het dak, vanaf de straat gezien toonde het gebouw zijn volledige hoogte. We hebben nu het dakoverstek beperkt en de balkons ondergebracht in een eigen herkenbaar volume. Zo is er vanaf de straat eerst zicht op de balkonzone, met een dichte borstwering op de tweede verdieping tegen inkijk, en in hoogte vergelijkbaar met de woningen aan de overzijde van de straat. Daarachter is pas de hogere

gevel te zien. Op deze wijze is de hoogte van het gebouw opgedeeld en ligt het hoge gedeelte pas op de tweede orde, terugliggend gezien vanaf de straat.

De zwarte balkons vindt men nog wel erg fors ogen maar de uitwerking met het groen ziet er al een stuk beter uit. De begroeiing tegen de muur zien de omwonenden ook graag terug in het gekozen model.

De woningen op de hoek krijgen ramen aan de zijkant zodat het daar ook levendig wordt. Ook worden er bijvoorbeeld nestkasten en bijenhôtels meegenomen in het ontwerp.

Ter afronding van dit onderdeel van de agenda vraagt SB of het klopt dat van de getoonde modellen inderdaad de voorkeur uit gaat naar model 7. De aanwezigen bevestigen dit en SB geeft aan dat model 7 als vertrekpunt geldt voor de uitwerking van de welstandscriteria.

Iemand vraagt nog naar de kleur van de bakstenen.

Het uitgangspunt is dat de bakstenen gemêleerde handvormstenen worden met een natuurlijk uitstraling. De blokken krijgen verschillen tinten die familie van elkaar zijn maar dan net even anders.

De eerste reactie van de welstandscommissie was wel dat het plan meer aansluiting moest vinden op gebouwen in de buurt. Dit kan nog invloed hebben op de kleur. De omwonenden hopen bij voorkeur niet dat de kleur van de flats wordt overgenomen.

Skatebaan

A vraagt naar de skatebaan op het plein.

SB geeft aan dat het parkeren van het HF Witte Centrum en de sporthal nu nog in de wijk plaatsvindt maar wordt verplaatst naar de Biltse Rading. Daar zit nu een skatebaan. Deze skatebaan wordt ingepast in het groene buurtplein. Het gaat dan om skatevoorzieningen niet letterlijk een 1 op 1 kopie van de huidige baan.

A vindt het prettig als er een eigen plek voor jongeren is maar is bang dat ze nu achter flats worden gezet waar ze overlast gaan geven en vraagt of deze plek in heroverweging kan worden genomen. Hij is voor een aparte plek voor jongeren maar niet op het plein.

JvL: Denkt ook dat jongeren liever uit het zicht hangen dan op het plein. Overlast valt misschien mee als omwonenden gaan klagen maar waar gaan ze dan heen? JvL benadrukt om goed in te zetten op de akoestiek op het plein.

SB geeft aan dat het signaal duidelijk is en dit ter bespreking mee te nemen in de projectgroep.

Zonnestudie

BT geeft nog een uitleg over de zonnestudie:

Hierin is de schaduw van de gebouwen te zien op standaard momenten (ochtend, middag en avond) elke 3 maanden. Daarin is te zien dat blok 2&3 geen tot heel weinig schaduw geeft aan de huidige woningen op het Henri Dunantplein.

Er wordt afgesproken dat bij het verslag nog een kaart wordt toegevoegd van de te behouden bestaande bomen rondom blok 2&3.

Verkeer

Er wordt een kaart getoond met de parkeerplaatsen in het plan: groen zijn de nieuwe parkeerplaatsen voor de woningen. Grijs zijn de bestaande parkeerplekken. Bewoners van blok 2 & 3 zullen voornamelijk parkeren aan de zijkant richting de Alfred Nobellaan.

De norm voor parkeren voor de sociale huurappartementen in het plan bedraagt 1,4. Voor de koopappartementen in dit plan is die norm iets hoger namelijk 1,8. De norm verschilt per categorie en locatie. Ook de nabijheid van OV en mate van stedelijkheid is van invloed.

De weg wordt iets smaller, wordt 6 meter breed.

Er wordt nog gevraagd of de brandweerkazerne een andere plek krijgt.

Ja, het is de bedoeling dat deze een andere plek krijgt en niet op een andere locatie binnen het project.

Er is nog wel wat zorg over de bomen. Omwonenden zijn bang dat er toch een hoop bomen gaan sneuvelen. De rode cirkels zijn bomen die weggehaald gaan worden. Op de plek van blok 2&3 zijn dat 5 platanen. Op de plek van blok 1 zijn dat 2 eiken. Onder andere de forse eik aan de kant van de Alfred Nobellaan blijft behouden. De parkeerkoelers zijn ook zo gepositioneerd dat de bomen behouden kunnen blijven. Dit is alleen soms op voorhand niet te zeggen. Het uitgangspunt blijft wel op zoveel mogelijk bomen te behouden.

Omwonenden maken zich wel zorgen over de toename van verkeer door het plan.

IvdH vraagt of er toch nog nagedacht kan worden over ontsluiting vanuit de woontoren naar de Biltse Rading. Dat zou voor hen heel veel uitmaken. SB geeft aan dat er geen ruimte in het plan is om hier een ontsluiting te maken. Dan zou de woontoren verplaatst moeten worden wat weer veel andere nadelige effecten heeft.

TV geeft aan dat omwonenden kunnen het aangeven als ze overlast ervaren. Er kan dan geregeld worden dat er apparatuur komt om het verkeer te monitoren. Na monitoring, als blijkt dat de verkeersdruk echt te intensief wordt, is er budget in het verkeerscirculatieplan (VCP) om maatregelen te treffen.

De planning is dat er medio 2023 gestart wordt met de bouw. De bouw van de toren kan pas van start in 2025 als ook de brandweerkazerne is verplaatst en de sporthal is gesloopt.

De omwonenden geven aan dat het wel echt de voorkeur heeft als het bouwverkeer via de Biltse Rading komt.

Afgesproken wordt dat:

- Reacties nadien gegeven kunnen worden t/m 1 maart a.s. via s.klees@debilt.nl
- Model 7 als vertrekpunt wordt meegenomen voor de uitwerking van de welstandscriteria
- Er bij het verslag nog een kaart wordt toegevoegd van de te behouden bestaande bomen rondom blok 2&3.