

Verlag Klankbordgroep Nieuw Buurland

Van Mitros
c.c.
Datum 28 januari 2020
Betreft bijeenkomst klankbordgroep Nieuw Buurland #2

Aanwezig:

██████████
██████████
██████████
██████████
██████████

Tanja Lazaridis (Gemeente)
Celine Bell (Mitros)
Paula Schuldink (Mitros)
Jolanda Schobers (KCAP)
Gwen van Mossevelde (Gemeente)
Edward Schuurmans (KCAP)

Afwezig:

██████████
██████████
██████████
██████████
██████████
██████████

Inleiding

Paula heet iedereen welkom. Er zijn vier afmeldingen voor deze avond binnengekomen, vijf deelnemers zijn aanwezig en een aantal klankbordgroepleden hebben zich niet afgemeld. De locatie van de klankbordgroepbijeenkomst is bij Mitros, omdat het buurtcentrum helaas geen ruimtes beschikbaar had. Paula kijkt of de volgende bijeenkomsten wel bij het buurtcentrum kunnen plaatsvinden, of ergens anders in de buurt, i.v.m. de reistijd van de deelnemers om op tijd te kunnen zijn.

Stedenbouwkundig ontwerp / bouwmassa

Edward (architect/ KCAP) geeft toelichting op het proces dat Mitros en de Gemeente hebben gevolgd om tot een stedenbouwkundig model te komen. De buurtbijeenkomsten waren onderdeel van dat proces. De footprint van het huidige ontwerp is gebaseerd op het idee dat bouwblokken worden afgewisseld met groene binnenhoven. De uitgangspunten van de gemeente die in de presentatie staan zijn echter nog niet vastgesteld, maar worden straks opgenomen in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. (SPVE).

In de presentatie van Edward zijn verschillende modellen qua bouwhoogtes aan de orde gekomen. Met behulp van de maquette worden verschillende varianten in bouwhoogtes besproken. Een hogere toren aan de Kardinaal de Jongweg wordt als optie gegeven, eventueel in een slankere variant. De wind is hierbij een aandachtspunt. Een windhinderonderzoek zal in een volgende fase sowieso worden uitgevoerd, evenals een bezonningsstudie. De fietsonderdoorgang met de hoogste onderdoorgang heeft de voorkeur vanuit de klankbordgroep. In de meander wordt gesproken over bouwhoogtes van 3 en 4 bouwlagen, en de impact hiervan op de omliggende bebouwing. De leden van de klankbordgroep geven aan dat het model met overal 4 bouwlagen als massief wordt ervaren, variatie in bouwhoogte wordt als een verbetering gezien. Een eventuele 4^e of 5^e laag in het plan zou met een setback kunnen worden uitgevoerd (een terugliggende laag). Dit geeft ook de mogelijkheid om andere/grotere buitenruimtes bij de nieuwe woningen te maken.

De onderdoorgangen bij de meander kunnen potentiële hangplekken worden en moeten goed ontworpen worden. Een droge plek kan juist ook fijn zijn en comfort bieden. Belangrijk is dat er zicht is vanuit de woningen op dode hoeken. In de bijlage zijn een aantal foto's opgenomen met mogelijke uitwerkingen van de bouwmassa.

Variant met eengezinswoningen

Edward laat een variant zien waarbij een aantal appartementen zijn vervangen door ca. 15 eengezinswoningen. Deze variant wordt door iedereen heel positief ontvangen. De massa is compacter waardoor het plan wat luchtiger oogt, daarnaast zorgt dit type voor meer differentiatie in het plan. Paula legt uit dat deze variant ook door Mitros als positief wordt gewaardeerd, maar dat de eengezinswoningen dan uitgeruild moeten worden tegen sociale huurwoningen elders in de stad. Hiervoor moet een samenwerking gezocht worden met een andere partij die deze eengezinswoningen wil ontwikkelen en de sociale huurwoningen kan compenseren op een andere plek. Deze uitruil zorgt voor meer menging van doelgroepen/woningtypes op project- en buurniveau. De eengezinswoningen als sociale huur bestemmen past niet in het portefeuillebeleid van Mitros voor deze locatie. Voor deze buurt kiest Mitros voor kleinere appartementen voor 1- en 2 persoonshuishoudens.

Dotd van Flensburgplantsoen

Edward laat enkele varianten zien van het Dotd van Flensburgplantsoen. Iedereen deelt de mening dat het huidige parkje niet heel veel kwaliteit heeft, maar wel potentie heeft. De invulling van een mogelijk nieuw bouwblokje kan op verschillende manieren: woonfunctie, horeca, woongroep, CPO. Iedereen denkt hierover nog mee, duidelijk is dat als het een functie anders dan wonen krijgt dit wel levensvatbaar moet zijn. Er wordt daarnaast de suggestie gedaan om de weg te laten vervallen die door het plantsoen loopt om er een groter, kwalitatief parkje van te maken. Hier komen we bij een volgende klankbordgroepbijeenkomst nog op terug.

Groen

Een aantal klankbordgroepleden vraagt zich af of de huidige groene binnentuinen/hoven geschikt zijn voor grote bomen en of de maat tussen de gebouwen groot genoeg is.

Tanja geeft aan dat een categorie 1 boom (de grootste soort die de gemeente plant) aan alle kanten 7 meter nodig heeft. Edward geeft aan dat dit wel past maar dat er dan gekozen moet worden tussen één grote boom of meerdere kleine bomen. Het gesprek hierover komt terug in een volgende klankbordgroepbijeenkomst over groen.

Beeldkwaliteit

In de presentatie van Edward worden referenties voor de beeldkwaliteit gegeven met een uitleg over de beeldkwaliteit en architectuur van de gebouwen in de omgeving en hoe het plan Nieuw Buurland hier op kan aansluiten. Variatie in de gevel is belangrijk, hierdoor wordt het gebouw minder een 'eenheidsworst'. Dit kan op meerdere manieren gedaan worden, zoals verschil in metselwerk/rooilijnen en indeling van ramen/gevels.

Paula vertelt dat er een tweede architect wordt betrokken bij het project, dit is ook goed voor de variatie in de architectuur. Zo krijgt de toren waarschijnlijk een hele andere uitstraling dan de meander.

De voorkeur gaat uit naar half-inpandig of uitkragende balkons. Dit zorgt voor meer contact met de straat. Het onderhoud van groene gevels is belangrijk om centraal te regelen. Het onderhoud van de gezamenlijke tuinen kan daarentegen ook met bewoners worden opgepakt maar moet wel goed gemonitord worden.

Voor de volgende bijeenkomsten worden de volgende onderwerpen geagendeerd, daarbij zijn gelijk ook de data en locatie toegevoegd.

Verkeer/Parkeren	13 februari 19.30 uur	Buurtcentrum de Leeuw
Groen	3 maart 19.30 uur	Buurtcentrum de Leeuw
n.t.b.	17 maart 19.30 uur	Buurtcentrum de Leeuw

Bijlage



