

Besprekingsverslag Overleg over communicatieproces en verwachte hinder ontwikkeling Spoorlaan 19 gehouden op: 3 juli 2023
Introductie: Jean-Pierre geeft aan twee punten te willen bespreken die tijdens de afgelopen raadsvergadering discussie hebben opgeroepen: • proces • oplossingen zienswijze
Proces: Bewoonster en voorzitter wijkvereniging geven aan dat er fouten zijn gemaakt in het communicatieproces en dat het proces beter had kunnen verlopen. Vanuit de gemeente wordt gereageerd op het proces en eventuele verbeterpunten. In dit verslag zijn de hoofdpunten van hetgeen besproken opgenomen.
<i>Opmerking:</i> Bewoonster geeft aan dat het woonblok (Spoorlaan 12-26) recht tegenover de ontwikkelingslocatie (Spoorlaan 19) geen uitnodiging heeft ontvangen voor de eerste informatiebijeenkomst van oktober 2021 voorafgaand aan de kaderstelling door de gemeenteraad van januari 2022. <i>Reactie:</i> Partijen betreuren het dat vanuit de overzijde geen brief ontvangen is. Benoemd wordt dat de eerste bewonersavond midden in Coronaperiode was, waardoor het onderling contact minder was.
<i>Opmerking:</i> Bewoonster geeft aan dat vervolgens niemand op de hoogte wordt gehouden van het proces. Suggestie wordt gedaan om het verslag van de informatiebijeenkomst huis-aan-huis binnen het bezorgbereik te verspreiden. <i>Reactie:</i> Wijkbelang was bij de informatiebijeenkomst van oktober 2021 aanwezig en heeft door middel van een brief ingesproken bij vaststelling van de kaders. Daarnaast is op de projectwebsite van spoorlaan 19 het verslag geplaatst evenals de contactgegevens. Tevens heeft de media diverse malen aandacht besteed aan het project voorafgaand en nadat de eerste informatiebijeenkomst heeft plaatsgevonden. Bewoonster geeft aan dat zij de behandeling van de kaders door de gemeenteraad online heeft gevolgd destijds. Er is daarna vanuit haar geen contact opgenomen met de gemeente. Bewoonster geeft aan dit niet gedaan te hebben, omdat de verwachting was dat de gemeente de omwonenden op de hoogte zou houden en dat bij kaderstelling nog geen besluit was genomen over de 4^e bouwlaag en vanwege persoonlijke omstandigheden.
<i>Opmerking:</i> Vervelend dat in het verslag van de informatiebijeenkomst van oktober 2021 is opgenomen dat er slechts enkele personen waren die moeite hebben met de ontwikkeling, terwijl er in de wijk veel meer weerstand is. <i>Reactie:</i> Tijdens de informatiebijeenkomst van oktober 2021 waren 3 aanwezigen die een reactieformulier hebben ingevuld. Tevens is er een brief ontvangen vanuit Wijkbelang. De reactie vanuit Wijkbelang is verwerkt in het verslag met als grootste bezwaar de vierde bouwlaag. Dit is ook zo bij behandeling van de kaderstelling meegenomen.

Opmerking: Vooral weerstand omdat overal de randen worden opgezocht: niet alleen hoogte en rooilijn, maar ook footprint. Rooilijn van een bestaand gebouw handhaven wordt als oplossing gezien.

Reactie: In eerdere beantwoording is al aangegeven dat binnen de gestelde kaders (32 appartementen in de goedkope koopsector binnen vier bouwlagen) is gezocht naar een acceptabel ontwerp. Omwille van geluid en externe veiligheid is met de positie van het gebouw geschoven. Daarnaast is tijdens de presentatie van oktober 2021 aangegeven dat de rooilijn die wordt aangehouden in het verlengde van de bestaande bebouwing ligt. Daarmee is de voorgevel van het appartementencomplex uitgelijnd met de voorgevel van het naastgelegen fitnesscentrum Anytime.

6 juli is ter plaatse gekeken zodat betrokkenen een eenduidig beeld hebben van de toekomstige situatie.

Opmerking: Setback vierde bouwlaag is volgens bewoners en wijkbelang wel mogelijk in combinatie met reduceren van het aantal appartementen.

Reactie: Met een setback van de vierde bouwlaag kunnen we geen appartementen realiseren op deze laag die voldoen aan de vereisten binnen de kaders.

Opmerking: Bewoonster/Wijkbelang geven aan er moeite mee te hebben dat er vastgehouden wordt aan de kaders van het aantal woningen dat er komt, maar er wel wordt afgeweken van de rooilijn c.q. het complex verder naar voren komt.

Reactie: Benoemd wordt dat in de antwoorden op de technische vragen tijdens de kaderstelling staat: 'De appartementen komen grofweg op dezelfde contouren als het huidige gebouw. Voor de positie van het gebouw houden we vanuit stedenbouwkundig en milieukundig opzicht de bestaande rooilijn van het huidige gebouw aan. Deze loopt gelijk met de rooilijn van de sportschool en de woningen langs de spoorlaan.' Onder andere in het kader zelf wordt benoemd dat de afstand tot de bestaande woningen gelijk blijft. Dat hierdoor verwarring is ontstaan wordt onderkend. **Het definiëren van kaders wordt als leerpunt meegenomen zodat interpretatieverschillen in de toekomst worden voorkomen.** Beschouwd is of het gebouw nog verder naar achteren zou kunnen. Dit is niet haalbaar in combinatie met de afmetingen van de ontwikkelingslocatie, de invulling van de parkeeropgave, het geluid en de gewenste kwaliteit/afmetingen van de appartementen. Besproken wordt dat tevens het aanhouden van de bestaande bouwlijn een minimaal effect op de zichtlijnen heeft ten opzichte van het huidige ontwerp en om die reden kan er beter gezamenlijk naar andere mogelijkheden gekeken worden.

Opmerking: Bewoonster heeft in een persoonlijk gesprek met de ontwikkelaar mogelijke oplossingen verkend. Ze kreeg het idee dat niet naar haar werd geluisterd.

Reactie: De door bewoonster voorgestelde aanpassingen (schrappen vierde bouwlaag/afmetingen bestaand gebouw handhaven/ geen woningen maar bedrijven/aanpassen borstwering) zijn om eerdergenoemde redenen niet haalbaar. Bij de projectontwikkelaar ontstond daardoor de indruk dat daardoor niet tot een oplossing kon worden gekomen. De principiële bezwaren tegen het plan leken te groot. Omwille van de tegemoetkoming in de privacy van de zijtuin geeft de projectontwikkelaar aan de leibomen te hebben aangeboden. Uit de zichtlijnen studie is gebleken dat we met leibomen van ca. 4,5 meter hoog het zicht vanuit de appartementen in de zijtuin grotendeels kunnen belemmeren.

De projectontwikkelaar is van mening dat zij wel degelijk naar oplossingen hebben gezocht, echter de bewoonster zag dit niet als een aanvaardbare oplossing. Aangezien haar principiële bezwaren tegen het plan te groot zijn en het voor haar om die reden niet goed voelde om in te stemmen met de leibomen. **De aanwezigheid van een gemeentelijke vertegenwoordiging bij of na een dergelijk gesprek wordt als leerpunt meegenomen.**

Besproken oplossingsrichtingen beperken privacy in de zijtuin
 Voor de verwachte privacy-hinder bespraken we een aantal oplossingsrichtingen:
 In eerste instantie keken we hoe binnen het bestaande ontwerp maatregelen met het meeste effect kunnen doorvoeren. De derde verdieping heeft halfhoog akoestisch glas als balkon balustrade en heeft een andere uitstraling dan de andere bouwlagen. Tevens is de privacy-hinder het grootste vanaf de derde verdieping. De architect geeft aan dat glas toe te kunnen passen als balkonbalustrade en de raamopeningen onder het tussenkalf worden voorzien van mat glas. De uitstraling hiervan wordt gepresenteerd door de architect.
 Bewoonster geeft aan de inkijk vanuit de appartementen gelegen op de eerste en tweede verdieping nog te groot te vinden en is van mening dat hier ook aanpassingen noodzakelijk zijn. De architect geeft aan dat het beoogde spijlenhekwerk op de eerste en tweede verdieping ook als scherm werkt en dat het effect hiervan afhankelijk is van de afstand van de spijlen. De angst voor inkijk met een spijlenhekwerk blijft bestaan, mede aangezien het een tegenovergelegen locatie betreft. Afgesproken wordt om de mogelijkheden te onderzoeken om ook op de eerste en tweede verdieping een ander type balkonafscherming toe te passen.
 Zoals eerder doet de ontwikkelaar opnieuw het aanbod om twee leibomen te planten. Vanuit de zichtlijnenstudie bleek wat verwarring over de locatie hiervan. Uitgangspunt is deze plaatsen haaks op de zijgevel parallel aan de bestaande schutting. Bewoonster geeft aan niet in staat te zijn deze bomen te kunnen onderhouden. Besproken wordt dat leilindes het voordeel hebben dat ze snel zorgen voor een afscheiding, maar zeker in het begin meer onderhoud vergen. Besproken wordt onderhoud door de ontwikkelaar, de toekomstige VVE of de gemeente. Verwachting is dat de kans dan groot is dat dit in de praktijk niet goed werkt.
 Een optie is dan eerder een (eenmalige) financiële tegemoetkoming voor het onderhoud.
Ook wordt nagegaan wat andere mogelijke groene afscheidingen zijn die minder onderhoud vergen.
 Aanvullend geeft architect aan dat optioneel zonwering wordt aangeboden aan de toekomstige bewoners in eenzelfde uitvoering voor het hele appartementencomplex (naar alle waarschijnlijkheid screens). Hierin is nog geen keuze gemaakt. Op verzoek kan deze informatie t.z.t. ook gedeeld worden met de bewoners.
 Besproken wordt of er ook angst is voor inkijk in de achtertuin. Bewoonster geeft aan deze angst niet te hebben. Naast de angst voor inkijk in de zijtuin is er vanuit haar ook voor inkijk in de woning zelf.

Parkeren

Aangegeven wordt dat parkeren in de stationsomgeving een aandachtspunt blijft. De gehanteerde parkeernorm is 1,3 conform de gangbare (CROW) norm. Bewoonster/wijkbelang verwachten dat de appartementen alleen tweeverdieners deze appartementen kunnen kopen en dan 2 auto's hebben en dit dus tot parkeerproblemen leidt. Dit ondanks dat de locatie dicht bij het centrum en openbaar vervoer ligt. In het verslag van de bewonersavond staat "In de basis dienen bewoners op eigen terrein te parkeren en komen zij niet direct in aanmerking voor een parkeervergunning."

Hiermee is de verwachting gewekt dat de toekomstige bewoners van Spoorlaan 19 ook geen 2^e parkeervergunning kunnen krijgen. Gemeente geeft aan dat op basis van het huidige parkeerbeleid wat voor alle inwoners geldt dit niet zondermeer geweigerd kan worden. Voor de bewoners van appartementencomplexen gelden al strengere eisen dan voor andere inwoners op dit gebied. Wel onderkent de gemeente het parkeerprobleem in het stationsgebied en heeft dit ook de aandacht van de gemeente. Als de werkzaamheden aan de spoorlaan gereed zijn wordt gestart met een parkeeronderzoek voor het stationsgebied. Op basis van dit onderzoek komt er nieuw beleid. De bewoners verwachten dan dat het in praktijk al problemen geeft. Aangegeven wordt dat oplevering van de appartementen ook niet voor eind 2024 is. Daarnaast kan een evaluatie gepland worden.

Reflectie van (zon)licht

Bewoonster geeft aan dat de reflectie van (zon)licht een punt van zorg blijft. Gevraagd wordt waar deze zorg vandaan komt. Aangegeven wordt dat dit komt door de opmerking van het raadslid over de hinder bij het Couperuslaan. De projectleider van de gemeente geeft aan dat de klacht vanuit het Couperus tot zover bekend alleen een opmerking van een bewoner aan het raadslid bij een evaluatie betreft. De klacht is verder niet bekend bij de ontwikkelaar van de Couperuslaan of als klacht gemeld bij de gemeente. De projectontwikkelaar geeft aan dat wetenschappelijk onderbouwd is dat het glas wat wordt toegepast een minimale weerspiegeling heeft c.q. lager is dan bij woningen, daarnaast wordt er een gevelsteen toegepast die niet glad is maar reliëf heeft. Bij de projectontwikkelaar zijn geen klachten bekend, bij vergelijkbare eigen projecten of van andere ontwikkelaars. De gemeenteraad is verzocht om de ontvangen klacht van de Couperuslaan verder te delen zodat de oorzaak nagegaan kan worden en indien relevant een vergelijking met andere projecten gemaakt kan worden.

Conclusie

Er moeten meerdere belangen worden afgewogen. Aanpassen van het aantal woningen, de vier bouwlagen en de footprint van het gebouw is niet haalbaar. Afgesproken wordt om de volgende oplossingen verder uit te werken:

Toepassen van een ondoorzichtige balkonafschieding op de eerste en tweede verdieping zoals ook op de derde verdieping is voorgesteld.

Verkennen of een ander type groene afschieding met een hoogte van circa 4,5 meter mogelijk is voor de schutting bij de Spoorlaan 26, die minder onderhoud vraagt dan de eerder voorgestelde leibomen.

Een nieuwe afspraak wordt gemaakt voor **donderdag 6 juli om 14.00uur** om de uitgewerkte oplossingen te bespreken. Een kort verslag van het overleg van 3 juli jl. zal voor die tijd worden gedeeld.

Besprekingsverslag

Vervolg overleg over communicatieproces en verwachte hinder ontwikkeling Spoorlaan 19
gehouden op: 6 juli 2023

Introductie:

Naar aanleiding van het gesprek afgelopen maandag komen de volgende onderwerpen ter sprake:

- door architect een aangepast voorstel;
- mogelijkheden voor een groene afscheiding, makkelijk in onderhoud.

Daarnaast is vanmiddag ter plaatse gekeken naar de rooilijn. Duidelijk is dat de rooilijn van Anytime Fitness wordt aangehouden en niet van de woningen aan de westzijde die haaks op de Spoorlaan staan.

Oplossingen zienswijze:

Bij balkons op de eerste en tweede verdieping: stalen borstwering met kleine gaatjes erin (geperforeerde platen). Vriendelijker beeld dan massief stalen plaat. Wordt warme, lichtgrijze tint, afgestemd op de steensoort. Op derde verdieping: glas balkons en ramen tot borsthoogte van matglas. Aanpassingen zijn in de bijlage weergegeven. Exacte uitstraling wordt nog besproken met welstand.

Reactie: oplossing zoals bewoonster zich vanaf start proces had voorgesteld.

Bewoonster wil voorstel voor groenblijvende afscheiding aan voorzijde bestaande schutting. Zo hoog mogelijk met weinig onderhoud. 6m breed, 4,5m hoog.

Reactie: ontwikkelaar gaat met hovenier langs bij bewoonsters om te bepalen wat binnen de gestelde randvoorwaarden de beste invulling is en zal een passend voorstel doen voor het type groen en de onderhoudsperiode.

De aanwezige bewoners geven aan dat met deze aanpassingen geen beroep wordt aangetekend. Planschade staat hier los van. Dit is geen garantie dat er geen beroepszaak komt vanuit derden. Vanuit wijkbelang kan dit nog niet worden aangegeven aangezien dit eerst wordt afgestemd met de rest van het bestuur.

Reactie verslag:

Aanpassingen in het verslag van 3 juli worden besproken en meteen verwerkt. Duidelijk leerpunt is dat bij magere opkomt informatieavond, direct belanghebbenden later nog benaderd kunnen worden. Bij voorkeur omwonenden vooraf telefonisch of via wijkvereniging benaderen. Wijkvereniging kan uitnodigingen voor informatieavond eventueel ook zelf rondbrengen.

Conclusie

Bewoonster kan zich vinden in de voorgestelde oplossingen. Op het verzoek de vierde bouwlaag terugliggend (setback) te realiseren wordt niet ingegaan.



voorgevel