

Participatienotitie Ruimtelijk Kader J.S. Bachlaan

Deze oplegnotitie toont hoe de inbreng van omwonenden is meegenomen bij de totstandkoming van het ruimtelijk kader voor het project J.S. Bachlaan. Omdat deelname van het gezondheidscentrum onzeker is vanwege lopende huurcontracten, zijn twee varianten in het ruimtelijk kader opgenomen. Te weten een variant mét en een variant zónder deelname van het gezondheidscentrum.

Om het ruimtelijk kader gedragen tot stand te laten komen hebben een drietal participatiemomenten plaatsgevonden:

1. 15 mei: ophalen input omwonenden
2. 15 juli: presentatie mogelijke uitwerkingsvarianten
3. 3 november: presentatie ruimtelijk kader

Participatie 15 mei:

Op 15 mei is opgehaald wat voor de buurt belangrijk is. De belangrijkste punten die zijn opgehaald zijn:

- Laat de bebouwing qua maat en schaal aansluiten bij de bebouwing in de omgeving
- Bouw voor diverse doelgroepen
- Parkeren op eigen terrein en bij voorkeur uit het zicht
- Zet de groenstructuur aan de Schoorlaan door en behoud huidige bomen waar mogelijk
- Zorg voor privacy en voorkom inkijk richting de achtertuinen

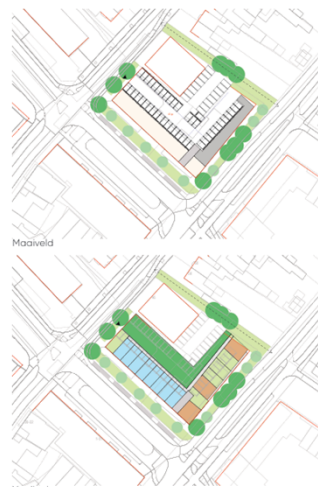
Participatie 15 juli:

Bovenstaande inbreng is gebruikt voor een eerste uitwerking van de mogelijke bebouwing op de locatie. Op 15 juli zijn vervolgens drie modellen getoond:

1. Model A, zonder deelname van het gezondheidscentrum
2. Model B, met deelname van het gezondheidscentrum
3. Model C, met deelname van gezondheidscentrum en inclusief ondergronds parkeren

Deze modellen worden hieronder getoond inclusief een beknopt overzicht van de reacties van de omwonenden.

Model A , zonder deelname gezondheidscentrum



Reactie aanwezigen: De aanwezigen zijn blij dat het hoogteaccent aanzienlijk lager is dan het hoogteaccent van Leytse Hof en vinden dat de bebouwing goed aansluit op de omgeving. Wél zouden ze graag een duidelijker accent zien. Het hoogteaccent is nu nog teveel een wand. Met name de naaste bewoners van de Koningin Julianaweg zouden graag zien dat de bebouwing aansluitend op de tuinen lager wordt vormgegeven.

Daarnaast wordt de ingetekende inrit aan de Koningin Julianaweg gelet op mogelijke verkeersoverlast niet wenselijk geacht. De voorkeur ligt op een ontsluiting aan de Oude Trambaan.

Model B (met deelname gezondheidscentrum).



Reactie aanwezigen: Het gros van de aanwezigen begrijpt dat door inbreng van de gronden van het gezondheidscentrum er meer metrage op de locatie dient te worden gerealiseerd. Echter in het voorgestelde plan wordt dit metrage gerealiseerd door het blok aan de Bachlaan te verhogen. Het verzoek is om een lagere strook bebouwing, bijvoorbeeld eengezinswoningen, toe te voegen aan de Schoorlaan om zo de absolute hoogte te verlagen.

Model C (met deelname gezondheidscentrum).



Reactie aanwezigen: Om het ondergronds parkeren mogelijk te maken dient nóg meer metrage wonen en een hogere dichtheid te worden gerealiseerd. De reacties waren gemengd: Het ondergronds parkeren werd goed ontvangen. Echter de hoogte en dichtheid van het plan konden op

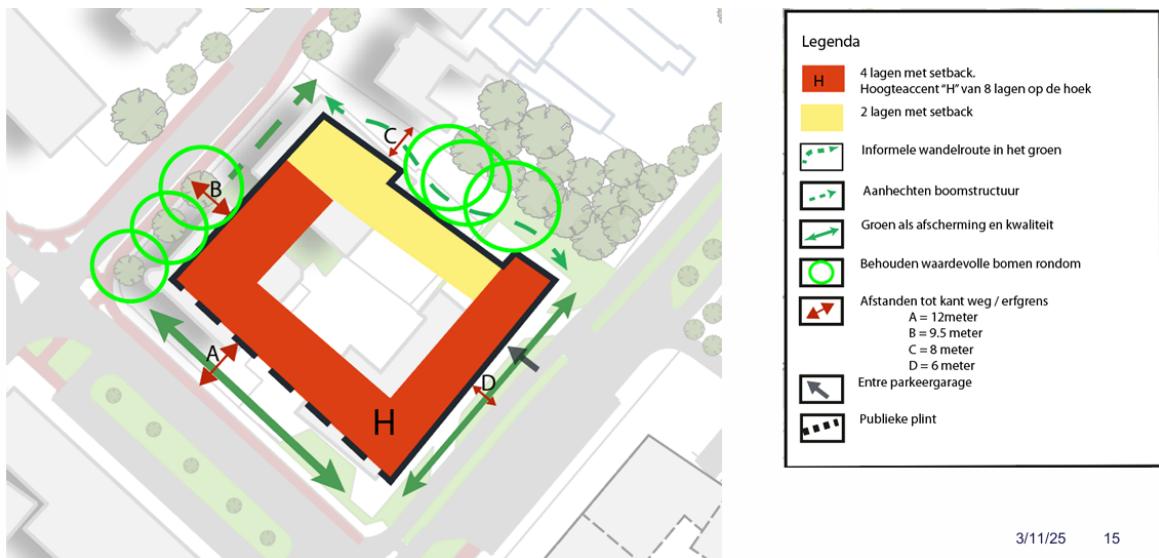
weinig steun rekenen en de aanwezigen vroegen zich af wat de kwaliteit zou zijn van de openbare ruimte tussen de gebouwen gelet op de afstand tussen de vier gebouwen.

Vervolgproces:

N.a.v. het participatiemoment op 15 juli is er voor gekozen om zowel Model A als model B verder te verfijnen op basis van de inbreng van de aanwezigen. Gelet op de reactie van de omwonenden is afscheid genomen van model C.

Participatie 3 november:

Op 3 november is zowel het ruimtelijk kader getoond als een doorkijkje naar de modellen die zouden passen binnen het ruimtelijk kader.



3/11/25 15

Ruimtelijk kader

Het ruimtelijk kader geeft de randvoorwaarden en ontwerpprincipes weer waarbinnen de ontwikkeling wordt vormgegeven. Het plan voorziet in een hoogteaccent als stedenbouwkundige reactie op het Leytsche Hof, met een geleidelijke afbouw van de massa naar de randen. Aan de achterzijde worden eengezinswoningen gerealiseerd, omsloten door een doorlopende groene rand die zorgt voor een samenhangende overgang naar de omgeving. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, onder een groen afgewerkt dek dat de verblijfskwaliteit versterkt. De in- en uitrit wordt gesitueerd aan de Oude Trambaan, terwijl aan de J.S. Bachlaan een actieve plint wordt voorzien die bijdraagt aan levendigheid en sociale interactie in de openbare ruimte.

Model A, zonder gezondheidscentrum



Voorbeeld Begane grond

Reactie aanwezigen: De aanwezigen waarderen het dat de bebouwing aftrapt naar de woningen aan de KJ Weg en zijn blij dat de inrit is verplaatst van de KJ weg naar de Oude Trambaan. Uiteraard blijven er reacties dat minder en lagere bebouwing prettig was geweest.

Model B, met gezondheidscentrum



Voorbeeld Begane grond

Reactie aanwezigen: De aanwezigen zijn blij dat het extra metrage dat benodigd is om het gezondheidscentrum te betrekken in de ontwikkeling wordt gerealiseerd middels eengezinswoningen aan de Schoorlaan en niet meer door toevoeging van volume op de bebouwing aan de Bachlaan.

Conclusie participatieproces

Bij de totstandkoming van het ruimtelijk kader voor de J.S. Bachlaan is de inbreng van omwonenden op meerdere momenten actief opgehaald en verwerkt. De belangrijkste zorgen van de buurt zijn concreet meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

Zo is de hoogte van de bebouwing verlaagd en wordt de massa naar de randen toe afgebouwd om beter aan te sluiten op de bestaande woonomgeving. Het hoogteaccent is aangepast: het is smaller vormgegeven en georiënteerd naar de openbare ruimte in plaats van naar de achtergelegen

woningen, om inkijk en visuele belasting te beperken. Aan de achterzijde zijn eengezinswoningen opgenomen om de privacy verder te waarborgen.

De ontsluiting is, op verzoek van omwonenden, verplaatst van de Koningin Julianaweg naar de Oude Trambaan om verkeershinder te voorkomen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, grotendeels uit het zicht onder een groen afgewerkt dek. Daarnaast is de bestaande groenstructuur behouden en doorgezet om de landschappelijke kwaliteit te versterken.

Op basis van de reacties is het minst gedragen model (met hoge dichtheid en ondergronds parkeren) losgelaten. De verdere uitwerking heeft zich gericht op de varianten die het beste aansluiten bij de wensen van de buurt, met name door lagere bouwhoogtes, een zorgvuldige positionering van het hoogteaccent, behoud van groen en een evenwichtige stedenbouwkundige inpassing.

Tijdens de bijeenkomst van 3 november uitte de directe achterbuurman opnieuw zorgen over privacy en inkijk. Deze punten waren eerder al meegenomen in de opzet, met lagere bebouwing aan de Schoorlaan, een aflopende massa en aandacht voor oriëntatie, beplanting en erfafscheiding. Omdat de zorg nog niet geheel is weggenomen, is een vervolgesprek ingepland om het proces toe te lichten en te verkennen welke aanvullende, kleinschalige maatregelen mogelijk zijn.