REACTIE OP Stedenbouwkundig Programma van Eisen op de plannen van "NIEUW BUURLAND" ZIENSWIJZE VAN DE BEWONERS VAN DE GENERAAL

Even voorstellen

Wij zijn de bewoners van de Generaal, de 12 hoog portiekflat van de Mitros aan de Talmalaan. Deze reactie is afkomstig van 40 bewoners.

in 2019 zijn een aantal bewoners van de Generaal aanwezig geweest bij de buurtbijeenkomsten en heeft een van onze bewoners een reactie gegeven op de eerste ontwerpen van de architect voor de bouwplannen aan de Kop van de Troelstralaan.
Zij heeft toen aangegeven te schrikken van het ontwerp met een hoge toren parallel aan de gehele zijgevel van de flat en een duidelijke voorkeur uitgesproken voor ontwerp met de hogere toren aan de kant van de Kardinaal de Jongweg, met een deel over de Troelstralaan waar onderdoor gefietst kan worden.
Wij zijn erg teleurgesteld dat dit plan uiteindelijk niet is doorgegaan en zijn geschrokken van het ontwerp dat er nu ligt omdat hierin onvoldoende rekening is met de belangen van de omwonenden.
Daarom willen wij, bewoners van de Generaal, graag commentaar geven en gebruik maken van onze inspraakmogelijkheid omdat wij ons absoluut niet kunnen vinden in het huidige ontwerp en de geplande woontoren, zoals deze nu in het SPvE staan.

Algemene opmerking over het plan:

Negatieve ontwikkelingen: te veel woningen, het wordt veel te druk in de buurt
Wij zijn van mening dat er veel te veel woningen terug worden gebouwd en we maken ons zorgen over de extra parkeerdruk die er in de buurt zal ontstaan. De huidige bewoners bestaan vooral uit studenten en velen van hen hebben geen auto. De nieuwe bewoners zullen niet allemaal studenten zijn en naar verwachting veel meer mensen met een eigen auto. We vragen ons af of hiermee rekening is gehouden. Op hoeveel parkeerplekken per huishouden is de berekening gebaseerd?

Tevens wordt aan de Gerbrandystraat momenteel ook een groot project gerealiseerd van **487 nieuwe appartementen**. Deze woningen worden eind 2021 opgeleverd en hierdoor zal het in onze buurt al drukker worden.
Wij vinden het daarom niet passend dat er zoveel woningen terug worden gebouwd en vragen de Gemeente en Mitros het aantal terug te bouwen woningen **omlaag te brengen**, zodat er minder massieve hoogbouw komt en het niet te druk wordt in de buurt, passend bij de voorzieningen van de buurt.

Email:bewonersvandegeneraal@gmail.com

Het effect van het ontwerp op onze woonkwaliteit:

In het voorlopige ontwerp, zoals het nu in het SPVe staat zal er op de kop van de Troelstralaan, waar nu een 4 hoog flat staat, een massief appartementencomplex komen wat grotendeels (voor tweederde) bestaat uit 10 woonlagen.
In 2012 is ons door de Mitros verteld dat er nieuwbouw zou komen, op deze plek met een **maximale hoogte van 6 verdiepingen.** Dat dit nu 10 verdiepingen is, vinden wij absoluut niet acceptabel en we willen dat Mitros en de Gemeente zich aan deze kaders houdt; die tevens in *het startdocument van 15-05-2019* worden omschreven.
We vinden zo'n grote massieve woontoren niet passend in de wijk, met haar grotendeels lage karakter.
Voor ons, bewoners van de Generaal, gaat de kwaliteit van wonen enorm achteruit omdat alle bewoners met een hoekwoning straks tegen een grote "muur" opkijken vanuit de woonkamers en slaapkamers.
Dit is een grove aantasting van ons woongenot; het ontneemt tevens zonlicht, zicht en privacy omdat wij straks letterlijk, vanuit onze woonkamers bij andere mensen naar binnen kijken. Dit kan voorkomen worden door voor een ander ontwerp te kiezen.

Tevens hebben wij bezwaar tegen het verleggen van de bouwgrens, naar de kant van de Troelstralaan (zie bijlage 2 voor visuele toelichting)
In het SPvE staat dat de 5e t/m de 10e woonlaag tot aan de fietspad naar voren mag komen tot aan het fietspad; wat ruim 5 meter betekent! Hier zijn ramen van vele bewoners aanwezig. Door het naar voren plaatsen van de bebouwing en het verleggen van de bouwgrens, komen de appartementen te dicht op de zijgevel van onze flat en hier maken wij dan ook bezwaar tegen. In *bijlage 2* ziet u de huidige situatie.
Wij vinden dit onacceptabel, in verband met zonlicht, de beleving van privacy en woongenot wat ernstig zal verslechteren.

Overige punten van zorg:

Windgevaar en geluidsoverlast op een geluidsbelaste locatie

Op het stuk fietspad en voetpad tussen onze flat en de 4 hoog flat aan de Troelstralaan staat regelmatig zeer sterke wind met flinke windstoten. Het betreft een drukke hoofdfietsroute. De hogere bebouwing en het verkleinen van de afstanden tussen de hoogbouw leidt tot nog meer windoverlast doordat de windkracht zal toenemen (net als het geluidsoverlast) door hoger te bouwen dan 6 verdiepingen en het plaatsen van een woontoren.

Wij hebben daarbij de volgende vragen:

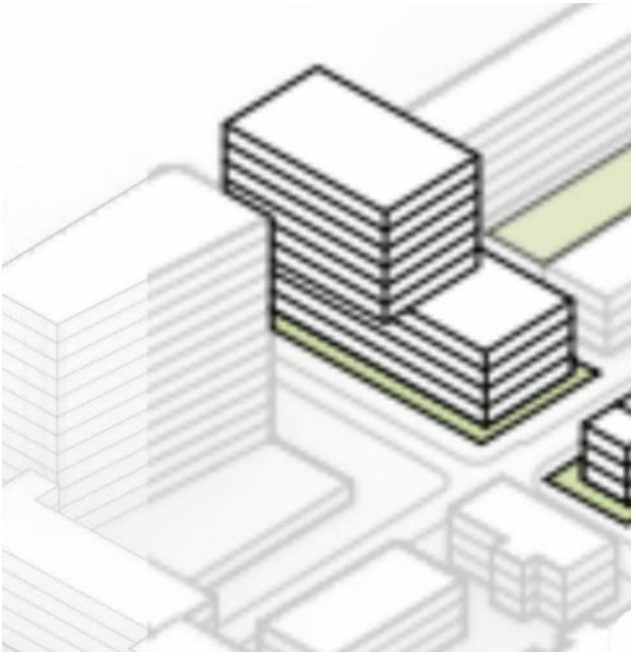
- Hoe gaat de Mitros en de Gemeente garanderen dat de windoverlast niet erger wordt, zodat de veiligheid voor fietsers en voetgangers gewaarborgd blijft?
- Wat zal het effect zijn van het geluid? Er wordt gesproken over een geluidsbelasting van 61 Db op basis van de quickscan. Wordt de geluidsbelasting niet veel hoger en overschreden, door twee hoge gebouwen relatief dicht op elkaar te plaatsen, vlak naast de zeer drukke Kardinaal de Jongweg en de spoorlijn?

Email:bewonersvandegeneraal@gmail.com

Dit willen wij anders:

Wij hebben zoals gezegd ernstige bezwaren tegen het huidige ontwerpvoorstel (zie afbeelding rechtsboven)

- Wij vinden dat er naast onze flat en in de gehele buurt te veel woningen worden bijgebouwd en willen **veel minder** woningen dan er nu gepland staan.
  Er worden in onze omgeving ruim 1500 woningen bijgebouwd. De infrastructuur is hier niet op ingericht.
- Het huidige concept ontwerp met de brede grote woontoren van 10 verdiepingen vinden wij zoals gezegd een veel te groot bouwvolume hebben. (zie afbeelding)



Het huidige bouwvoorstel met links de Generaal flat en rechts in het zwart de geplande 10 hoog woontoren aan de Troelstralaan; met een deel 4 hoog en daarop een toren van 6 verdiepingen die 5 meter naar voren zou komen.

- Wij willen dat de Gemeente en Mitros zich aan hun eigen kaders houden; en er **dus maximaal 6 verdiepingen hoog** wordt gebouwd (Zie ook het Startdocument 15-05-2019) waar gesproken wordt over een **maximale Bouwhoogte van 17 meter**, op de hoek van de Troelstralaan en de Aalbersestraat.
- De enige oplossing die wij acceptabel vinden als het gaat om hoger bouwen dan 6 verdiepingen, is het bouwen van een veel smallere woontoren aan de kant van de Kardinaal de Jongweg van **maximaal 8** verdiepingen. Op voorwaarde dat deze **de helft zo breed is als het huidige ontwerp**, waardoor deze niet recht voor onze woonkamers komt maar enkel voor de slaapkamers en niet 5 meter naar voren wordt geplaatst. (Zie *bijlage 1 afbeelding 3* voor een visuele toelichting).
- Wij stellen tevens voor om het gebouw, vanaf de 5e verdieping naar de noordkant te laten verspringen, richting de Kardinaal de Jongweg en de Aalbersestraat. Eventueel kan er gebouwd worden in een andere kleur steen, om zichtbaar te maken dat het om “twee aparte gebouwen” gaat.
  Op deze manier kunnen er meer woningen worden gerealiseerd en ondervinden de bewoners van de Generaal er het minste hinder van, omdat het middelste en rechter bouwblok (waar de ramen van de woonkamers tegenover liggen) relatief laag blijven.
- Ook verzoeken wij om **groen** te bouwen, met verticale groene gevels; zoals gepland in het Beurskwartier.

Email:bewonersvandegeneraal@gmail.com

- Als oplossing dragen wij aan **actief mee te denken** over een ander ontwerp. Wij willen als burgers gehoord worden in onze zorgen en actief meedenken in de in de klankbordgroep en daarbuiten. Dit is momenteel niet het geval omdat er geen enkele bewoner in de klankbordgroep vertegenwoordigd is.

In *bijlage 1* hebben we verschillende varianten afgebeeld waarin wij ons kunnen vinden, waarbij onze voorkeur natuurlijk zo **laag en groen** mogelijk is. We zijn van mening dat de ontwerpen die wij voorstellen veel beter aansluiten bij de bestaande bouw in de buurt. Daarnaast hebben de ontwerpen een speelser en luchtiger/minder massief karakter omdat er trapsgewijs is gebouwd.

Daarnaast vragen wij uw aandacht voor de **leefbaarheid** in onze omgeving. Groen in onze buurt is reeds **minimaal**. Door de sterke toename aan bewoners is er nog minder (recreatief) groen beschikbaar voor per inwoner. Ook de toename in verkeersdruk en een tekort aan andere voorzieningen zoals winkels, apotheek en andere baart ons zorgen.

Wij doen daarom een dringend verzoek op de Gemeente en Mitros om onze zorgen en suggesties serieus te behandelen en gaan als bewoners graag met u in gesprek over een ander ontwerp.
We vertrouwen erop dat we samen in ieders belang en tevredenheid tot een aanvaardbare oplossing komen.

Met vriendelijke groet,

De bewoners van de Generaal

Foto: de huidige 4 hoog flat aan de Troelstralaan, gemaakt met groothoeklens

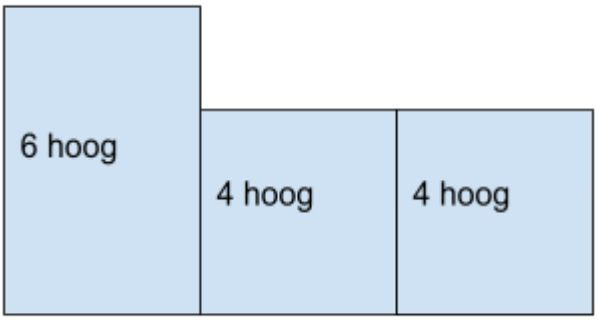


Bijlagen:
1: voorstellen van andere ontwerpen
2: de huidige afstand van de Generaal tot de flat aan de Troelstralaan.
3: handtekeningen bewoners Talmalaan

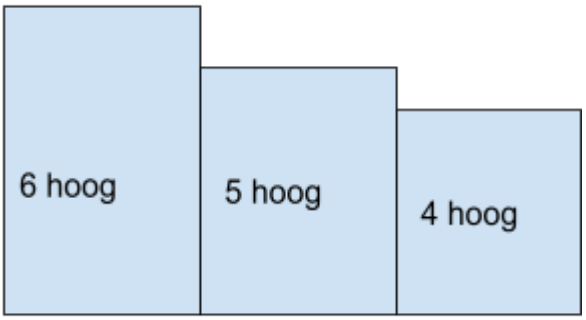
Reactie Bewoners van de Generaal op SPvE “Nieuw Buurland”
Email:bewonersvandegeneraal@gmail.com

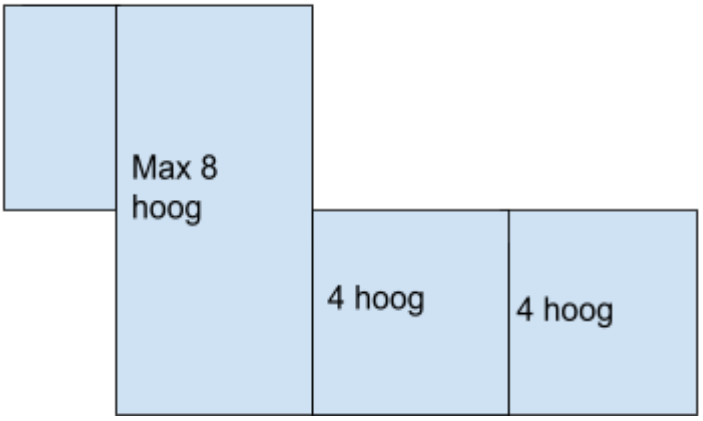
Bijlage 1: Voorstellen van andere ontwerpen

Afbeelding 1



Afbeelding 2





Afbeelding 3: met de 5e t/m de 8e verdieping gedeeltelijk uitgebouwd richting de Aalbersestraat en de Kardinaal de Jongweg

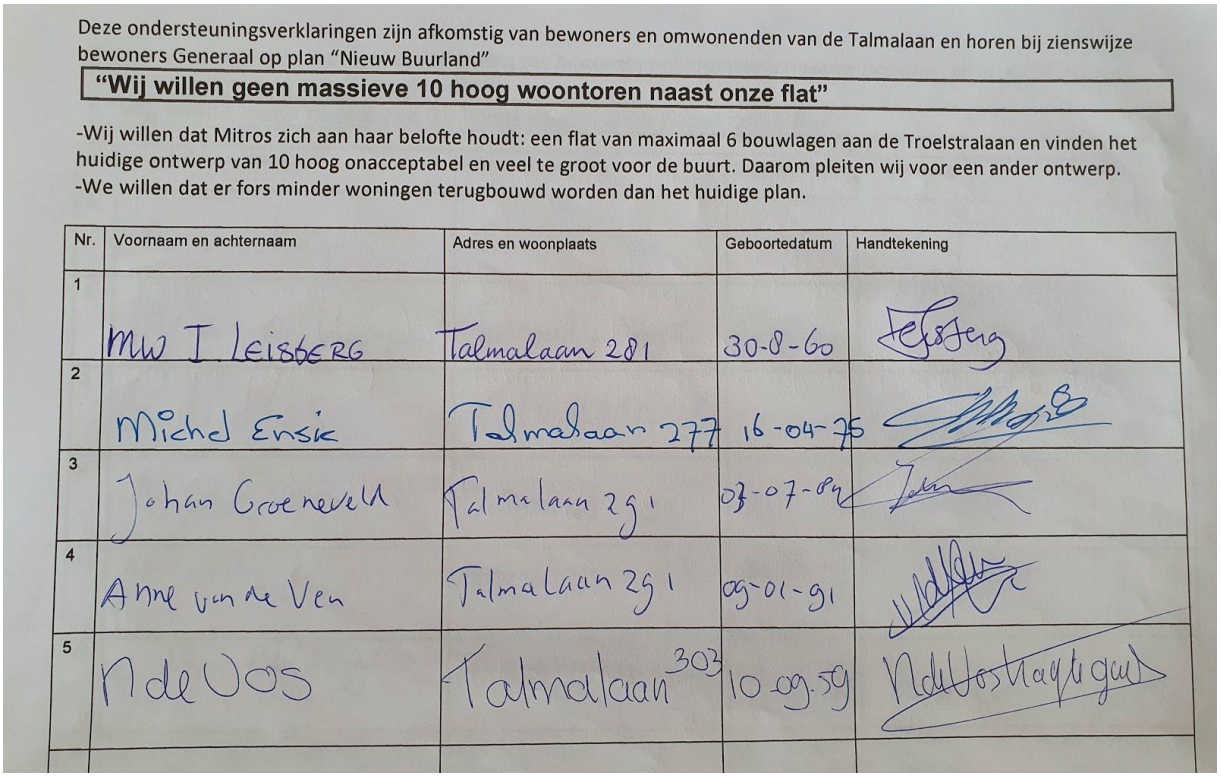
Bijlage 2: de huidige afstand van de Generaal tot de flat aan de Troelstralaan.

In het huidige SPvE-concept plan zouden de nieuwe woningen vanaf de 5e verdieping nog ruim 5 meter dichterbij komen. De twee flats zouden dan veel te dicht op elkaar staan.



Foto gemaakt vanuit keukenraam van de Generaal aan de Talmalaan

Bijlage 3: handtekeningen bewoners Talmalaan

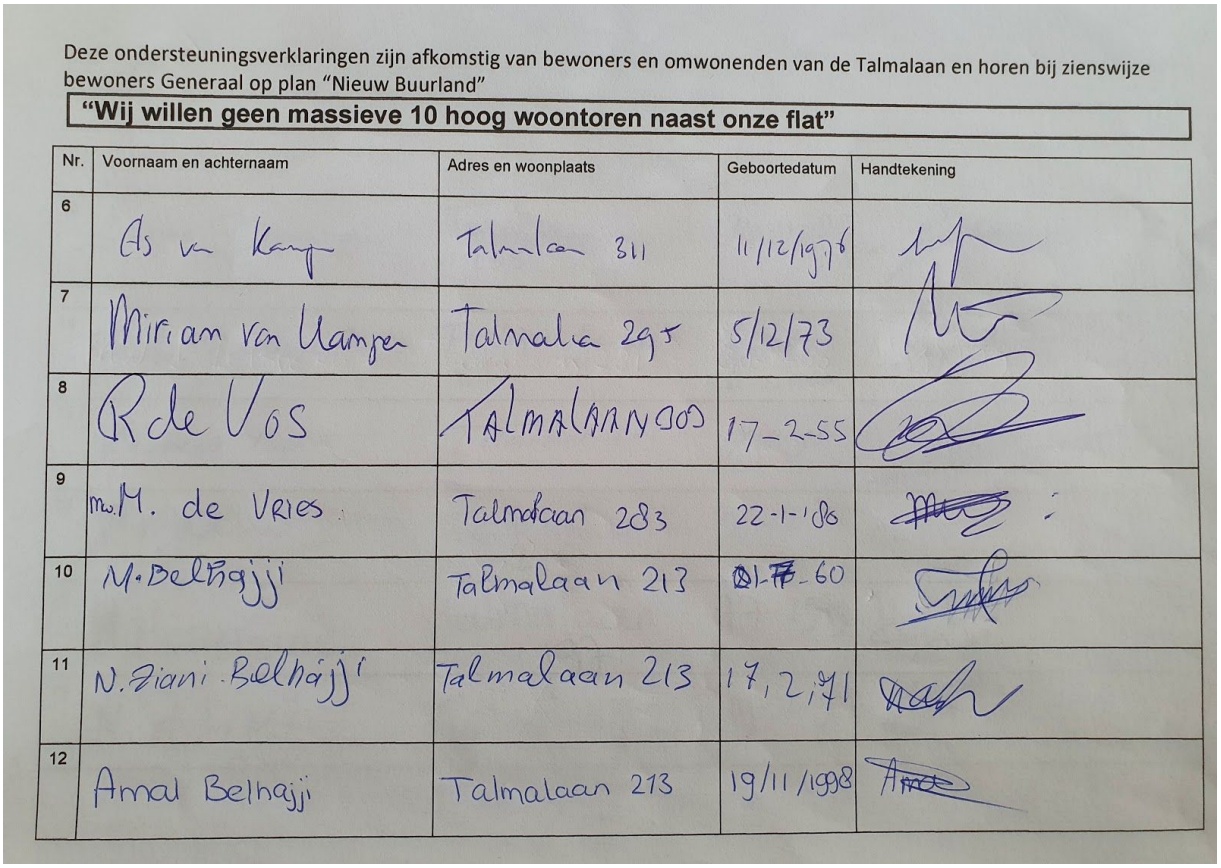


Deze ondersteuningsverklaringen zijn afkomstig van bewoners en omwonenden van de Talmalaan en horen bij zienswijze bewoners Generaal op plan "Nieuw Buurland"

"Wij willen geen massieve 10 hoog woontoren naast onze flat"

-Wij willen dat Mitros zich aan haar belofte houdt: een flat van maximaal 6 bouwlagen aan de Troelstralaan en vinden het huidige ontwerp van 10 hoog onacceptabel en veel te groot voor de buurt. Daarom pleiten wij voor een ander ontwerp.
-We willen dat er fors minder woningen terugbouwd worden dan het huidige plan.

Nr.	Voornaam en achternaam	Adres en woonplaats	Geboortedatum	Handtekening
1	MW I. LEISBERG	Talmalaan 281	30-8-60	
2	Michel Ensik	Talmalaan 277	16-04-75	
3	Johan Groeneveld	Talmalaan 291	07-07-84	
4	Anne van de Ven	Talmalaan 291	09-01-91	
5	N de Vos	Talmalaan 303	10-09-59	



Deze ondersteuningsverklaringen zijn afkomstig van bewoners en omwonenden van de Talmalaan en horen bij zienswijze bewoners Generaal op plan "Nieuw Buurland"

"Wij willen geen massieve 10 hoog woontoren naast onze flat"

Nr.	Voornaam en achternaam	Adres en woonplaats	Geboortedatum	Handtekening
6	As van Kamp	Talmalaan 311	11/12/1976	
7	Miriam van Kampen	Talmalaan 297	5/12/73	
8	R de Vos	TALMALAAN 303	17-2-55	
9	M.M. de Vries	Talmalaan 283	22-1-1980	
10	M. Belhajji	Talmalaan 213	01-[illegible]-60	
11	N. Ziani-Belhajji	Talmalaan 213	17,2,71	
12	Amal Belhajji	Talmalaan 213	19/11/1998	

Deze ondersteuningsverklaringen zijn afkomstig van bewoners en omwonenden van de Talmalaan en horen bij zienswijze bewoners Generaal op plan "Nieuw Buurland"

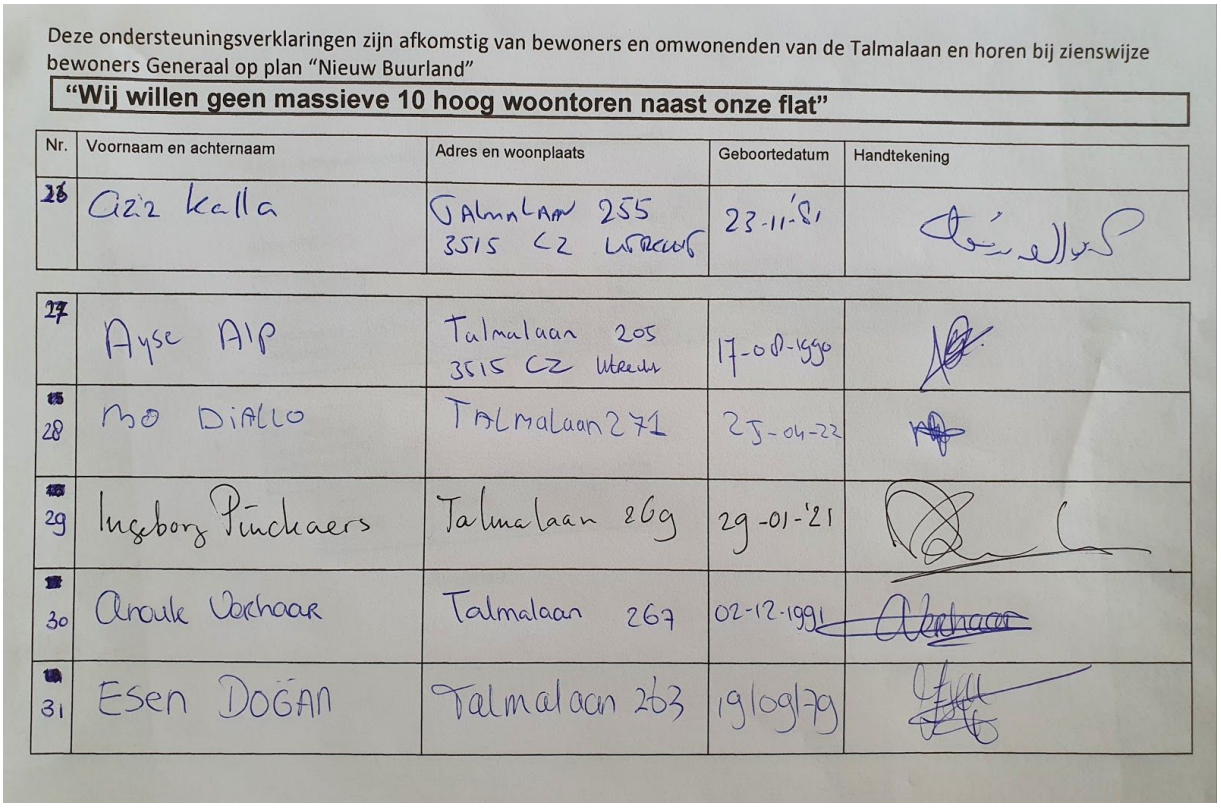
"Wij willen geen massieve 10 hoog woontoren naast onze flat"

Nr.	Voornaam en achternaam	Adres en woonplaats	Geboortedatum	Handtekening
13	Sanae Daakour	Talmalaan 255	24-11-88	
14	EL. M. Daakour	TaLMaLaan 223	6-1-1960	
15	Laurens Kock	Talmalaan 221	17-11-1981	
16	MAloekoejana	Talmalaan 215	26-12-84	
17	H. Harmane	Talmalaan 197.	7-7-1979	
18	N. Helvaci	Talmalaan 235	19-02-1984	

Deze ondersteuningsverklaringen zijn afkomstig van bewoners en omwonenden van de Talmalaan en horen bij zienswijze bewoners Generaal op plan "Nieuw Buurland"

"Wij willen geen massieve 10 hoog woontoren naast onze flat"

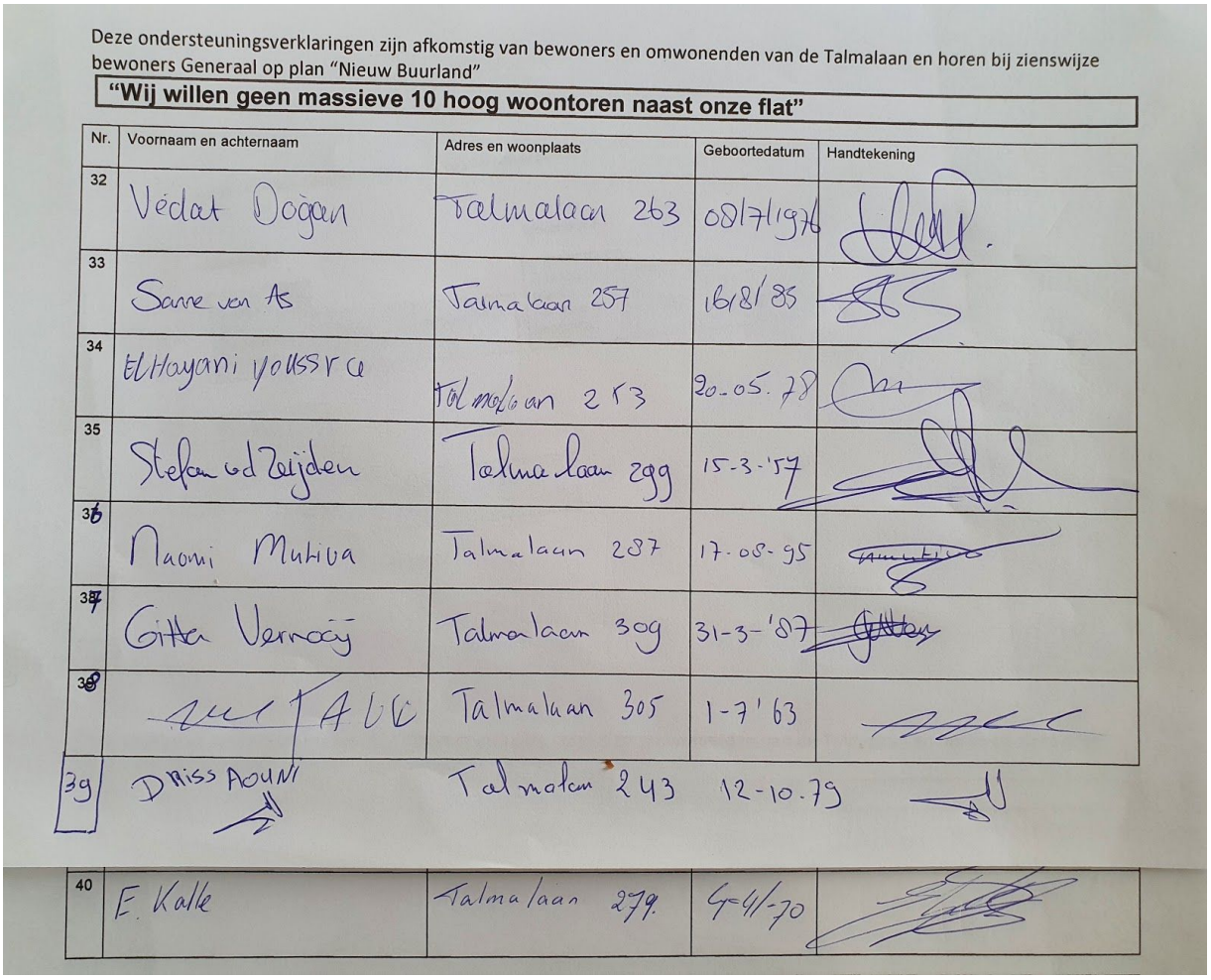
19	Ayse kasa 241	Talmlaan 214	5/4/1977	
20	Fatna Lemrini 2	Talmalaan 243	7-1-1983	
21	Sanara Wieling	Talmalaan 237	26-04-1982	
22	Britt van der Horst	Talmalaan 251	29-11-2002	
23	Yasin Dogan	Talmalaan 263	01-11-2001	
24	DAvid Polak @ Gmail	TALMALAAN 261	25-8-1972	
25	Pluto Degenaar	Talmalaan 257	06-11-1981	



Deze ondersteuningsverklaringen zijn afkomstig van bewoners en omwonenden van de Talmalaan en horen bij zienswijze bewoners Generaal op plan "Nieuw Buurland"

"Wij willen geen massieve 10 hoog woontoren naast onze flat"

Nr.	Voornaam en achternaam	Adres en woonplaats	Geboortedatum	Handtekening
26	Aziz Kalla	Talmalaan 255 3515 CZ Utrecht	23-11-'81	
27	Ayse Alp	Talmalaan 205 3515 CZ Utrecht	17-08-1990	
28	Mo Diallo	Talmalaan 271	25-04-22	
29	Ingeborg Pinckaers	Talmalaan 269	29-01-'21	
30	Anouk Vorhaar	Talmalaan 267	02-12-1991	
31	Esen DOĞAN	Talmalaan 263	19/09/79	



Deze ondersteuningsverklaringen zijn afkomstig van bewoners en omwonenden van de Talmalaan en horen bij zienswijze bewoners Generaal op plan "Nieuw Buurland"

"Wij willen geen massieve 10 hoog woontoren naast onze flat"

Nr.	Voornaam en achternaam	Adres en woonplaats	Geboortedatum	Handtekening
32	Vedat Doğan	Talmalaan 263	08/7/1976	
33	Sanne van As	Talmalaan 257	16/8/85	
34	El Hayani youssra	Talmalaan 253	20-05-78	
35	Stefan v.d Zeijden	Talmalaan 299	15-3-'57	
36	Naomi Mukiva	Talmalaan 287	17-08-95	
37	Gitta Vermooij	Talmalaan 309	31-3-'87	
38	[illegible]	Talmalaan 305	1-7-'63	
39	Driss Aouni	Talmalaan 243	12-10-79	
40	E. Kalle	Talmalaan 279	6-4-70	