

Echter bevestigd kan worden dat de afspraak over de maximale hoogte nog steeds ca. 16 meter is. Een toelichting daarbij: Gemeente heeft als uitgangspunt genomen dat de hoogte (aantal bouwlagen) van de naastgelegen flat richtinggevend is geweest voor de hoogte van het nieuwe gebouw. Omwonenden maken bezwaar tegen de interpretatie van de opmerking dat het aantal woonlagen het uitgangspunt is omdat in theorie de bouwhoogte dan hoger kan worden. Gemeente bevestigt dat het uitgangspunt in meters genoemd is en blijft, namelijk circa 16 m. Gemeente geeft aan dat vanwege de bouwhoogte van het gezondheidscentrum t.o.v. woningen er met een meter extra is gerekend, waardoor de hoogte op circa 16 m kan uitkomen ipv 15 m (zoals in de eerste ruimtelijke uitgangspunten werd benoemd). In de uitwerking wordt pas precies duidelijk hoe hoog bouwlagen zijn en of je het compacter kan maken. Nu is nog niet te zeggen hoe hoog elk element wordt. Het uitgangspunt van ca. 16 meter blijft echter onverminderd gelden. Er is dus geen sprake van 18 of 19 meter. De stedenbouwkundig adviseur van de gemeente vult aan dat als het gebouw hoger zou dreigen te worden dan ca. 16 meter, dit moet worden opgelost. Omwonenden vinden het woord 'circa' moeilijk te interpreteren en zouden liever een vast getal zien. Gemeente geeft aan dat we in een onderzoekende (en daarmee onduidelijke) fase zitten en daarom het woord 'circa' is genoemd, maar dat daarmee wordt bedoeld dat bij een eventuele afwijking sprake kan zijn van decimeters en niet van meters.

- Omwonenden vragen wat er nu gaat gebeuren met de input van de bewonersavond. Gemeente zegt dat we dit gezamenlijk in de klankbordgroep zo goed mogelijk zullen verwerken in het vervolgtraject (dit komt aan de orde bij agendapunt 5). Omwonenden vragen wat er gedaan wordt met dat de meeste bewoners het te hoog en te massief vinden en dat ook de Adviescommissie Omgevingskwaliteit het heeft over "grootstedelijk" en "massief" (resp. variant A en B). Gemeente antwoordt dat er helaas geen ruimte is om het volume van het gebouw te halveren. De gemeente staat voor de enorme opgave om (betaalbare) woningen te bouwen en maakt haar oordeel vanuit een maatschappelijk belang. Dat wil zeggen het belang van omwonenden, ruimtelijke kwaliteit, voorzieningen, etc, maar ook vanuit de woningzoekenden. Daarom lukt het helaas niet om wensen altijd 1 op 1 over te nemen.

De volgende punten worden ook besproken maar vallen niet onder het agendapunt Verslag bewonersavond 10 juli 2024.

- De nieuwe aanwezige heeft nog verschillende vragen, mede over het proces in de klankbordgroep. Gemeente licht toe dat het een platform is om alle wensen in te brengen en samen te kijken naar mogelijkheden en oplossingen. Indien er geen gezamenlijk gedragen oplossingen kunnen worden gevonden beslist de gemeente over hoe verder. Een uiteindelijk besluit is aan de gemeenteraad. Er is een set ambtelijke uitgangspunten gemaakt op basis van de ingebrachte wensen in de klankbordgroep. Dit proces is conform het in de klankbordgroep vastgestelde participatieplan (zie link op webpagina). Benadrukt wordt dat de gemeente een breed maatschappelijk belang dient. Dat is het belang van omwonenden, maar ook die van woningzoekenden, voorzieningen, etc. Daarbij moet de gemeente ook voldoen aan taakstellingen.

- Omwonenden vragen zich af waar in dat kader nog de ruimte zit, als blijkt dat de input uit de bewonersavond niet leidt tot een voorkeursvariant met een halvering van het voorgestelde volume. Gemeente geeft aan dat die ruimte er helaas niet is en die tegemoetkoming dus niet kan worden gemaakt. Er is echter zeker nog ruimte om de voorkeursvariant verder aan te passen zodat aan andere wensen kan worden voldaan. Dat gaan we dit overleg (agendapunt 5) bekijken.
- Gemeente zegt dat deze vraag eerder is besproken en omwonenden daarbij hadden aangegeven te willen blijven meedenken, ondanks dat ze liever een kleiner gebouw zien. Is die wens/bereidheid er nog? Omwonenden antwoorden dat ze bereid zijn mee te denken zolang gewerkt wordt binnen de ruimtelijke uitgangspunten van de stedenbouwkundige van de gemeente. Zij hebben de zorg dat dat nu niet het geval is. Gemeente beantwoordt dat de voorkeursvariant wel binnen de genoemde uitgangspunten moet passen. Omwonenden geven aan dat ze dan graag willen meedenken o.b.v. die set uitgangspunten.
- Er wordt gevraagd of er regels zijn voor lichtinval. Weboma geeft aan dat daar normen voor zijn waaraan voldaan moet gaan worden. Omwonenden vragen of de norm m.b.t. lichtinval en eventuele wet- en regelgeving toegestuurd kan worden. **(actie Weboma)**
- Omdat er veel vragen zijn die eerder aan bod zijn geweest in de klankbordgroep, wordt afgesproken dat we, gezien de tijd, door gaan met de besprekingen en de omwonenden onderling informatie uitwisselen. Uiteraard kan ook de gemeente en/of Weboma gevraagd worden om extra informatie.

4. Input omwonenden

De omwonenden lichten hun document toe, waarbij ze aangeven dat het grotendeels herhaling is van eerdergenoemde aandachtspunten, nl. dat de geplande nieuwbouw te hoog en te groot is en dat er teveel groene ruimte verdwijnt. Ze stellen dat de gepresenteerde varianten A en B volgens hen niet voldoen aan de uitgangspunten (met name het max oppervlakte van 2250 m² is een zorg). Weboma geeft aan dat ze wel voldoen en dit ook bij het vorige klankbordgroepoverleg cijferlijk is aangegeven door de oppervlaktes per variant mee te sturen met de stukken. De omwonenden vragen om een tekening met alle maten erbij om dit te bewijzen. Weboma zal deze tekening aanleveren **(actie Weboma)**.

Een permanente zorg voor de omwonenden is het verlies van groen dat hun inziens slechts gedeeltelijk gecompenseerd wordt, met groen dat niet voldoet aan de eis van de stedenbouwkundige dat het "kwalitatief hoogstaand" is. Omwonenden vragen de om een groenberekening te leveren. Deze volgt in de uitwerking. Weboma zal voor de volgende klankbordgroep een vertaling maken naar mogelijkheden voor groen bij de nieuwe ontwikkeling. Het uitgangspunt dat compensatie op terrein, dak of gevel komt blijft staan.

Omwonenden hebben zorg over de hoeveelheid ingetekende parkeerplaatsen, aangezien de stedenbouwkundige eerder heeft aangegeven dat 48 te weinig zou zijn. Ze willen graag inzicht in de parkeernormen en vragen om een onderbouwing. Gemeente geeft aan die ook te willen. Weboma zegt dat die gemaakt kan worden als er een voorkeursvariant wordt gekozen, omdat we dan voldoende duidelijkheid is over het programma (wat zeer bepalend is voor de berekening). Dus na dit overleg kan het

opgepakt worden. De gemeente geeft daarbij aan dat het aantal parkeerplaatsen van 46 (zoals voorlopig ingetekend) op zichzelf geen vastliggend getal is maar dat het totaalplaatje moet passen binnen de door gemeente gestelde 2250 m². Het parkeerbeleid is van toepassing.

Tot slot geven de omwonenden nogmaals zich bewust te zijn van de noodzaak om woningen te bouwen en het gzhc te vernieuwen. Zij zijn het hiermee eens, mits het op een schaal gebeurt waarop de buurt leefbaar blijft.

Weboma vraagt de omwonenden om een toelichting op hun voorstel voor het draaien van variant B. Omwonenden geven aan dat dit een vingeroefening is om te bereiken dat er geen inrit voor de parkeerplaats meer is aan de A.vd Hulstlaan en dat er een groter aaneengesloten stuk groen blijft. Deze mogelijke oplossing en andere mogelijkheden worden in het volgende agendapunt besproken.

5. Bespreken vervolg voor de variantenstudie

Op basis van de opbrengst van de bewonersavond van 10 juli en de inbreng in de klankbordgroep wordt voorgesteld verder te gaan met Model B. Dit heeft consequenties voor de ruimte die het gezondheidscentrum potentieel heeft, omdat de begane grond een beduidend kleiner oppervlakte heeft. Het gezondheidscentrum zegt hiermee akkoord te kunnen gaan. Er wordt door de klankbordgroep unaniem ingestemd met het selecteren en verder uitwerken van model B.

Met behulp van de opmerkingen uit het verslag van 10 juli en de input van de omwonenden uit deze klankbordgroep wordt gekeken naar hoe model B kan worden aangepast om tegemoet te komen aan de input van bewoners/omwonenden. De architect tekent hiervoor ter plekke, mede op aanwijzing van leden van de klankbordgroep, verschillende (sub)varianten waarin met drie hoofduitgangspunten wordt gevarieerd:

- Waar komt het parkeerterrein?
- Hoe wordt het hoofdgebouw gepositioneerd? (mede i.r.t. zicht en lichtinval van de flats).
- Hoe wordt de vleugel/arm ingepast?

Er wordt gezocht naar een optimum voor o.a. groene kwaliteit (d.w.z. aansluitend groen, een groene verbinding tussen de flats en zonlicht op het groen), de lichtinval voor de flats, het uitzicht vanuit de AvdH laan en een veilige en goed inpasbare parkeergelegenheid en inrit voor het parkeerterrein. Er worden ook optimalisaties voorgesteld op basis van het model zoals de omwonenden hebben getekend.

De gemeente vraagt of er draagvlak is om de bovenste laag van het hoofdgebouw te schrappen waardoor de bouwhoogte 3 meter lager kan worden, en deze massa in de vleugel te verwerken, waardoor de vleugel/arm langer wordt. Hiervoor is onder omwonenden in de klankbordgroep geen draagvlak omdat het gebouw hun inziens hiermee nog veel massiever zou ogen, dus deze optie wordt niet verder onderzocht.

Uit de verschillende subvarianten die worden getekend is iedereen het eens over een model waarbij het parkeren in z'n geheel aan de Jan Evertsenlaan komt, het hoofdgebouw zodanig wordt gepositioneerd dat de lichtinval in de flats het best blijft

en de vleugel/arm meer naar het midden van het hoofdgebouw wordt gebracht om de impact op zowel de flats als de AvdHlaan te verkleinen. De architect zal deze variant B verder uitwerken (**actie architect**). Gemeente vraagt de architect om daarbij ook goed te kijken naar hoe de setback/kap ingepast kan worden. Gevraagd wordt of er vanuit omwonenden een voorkeur is voor een setback of een kap. Omwonenden beantwoorden dat die er niet is. De architect wordt gevraagd om voor het volgende overleg inzichtelijk te maken hoe de setback/kap wordt ervaren vanuit verschillende posities in de wijk en omliggende bebouwing.

Nu er een voorkeursvariant is gekozen om verder uit te werken zal ook worden gekeken naar architectuur. De architect zal hier een voorzet voor doen mede op basis van de Welstandsnota van de gemeente (**actie architect**), waarbij wordt opgemerkt dat deze nota gedateerd is. De architect kan hiervoor ook met de stedenbouwkundig adviseur onderling afstemmen. Ook wordt een stap gezet in de mogelijke inpassingen voor het nieuwe groen/de groencompensatie.

Qua proces wordt het volgende afgesproken: de gemeente wil niet te lang wachten met het volgende moment in de wijk. Dat zal zijn het voorleggen van een voorkeursvariant (conform participatieplan zoals vastgesteld in de klankbordgroep) met eventueel daarin nog wat keuzes/voorkeuren. Bij voorkeur begin december wordt deze bijeenkomst gepland (**actie gemeente**). Tussentijds vindt een klankbordgroep plaats om de bewonersbijeenkomst voor te bereiden. De voorkeursvariant en de uitkomst van de bewonersavond in december vormt vervolgens de basis voor het Uitwerkingskader. De gemeente stelt dat document op ter besluitvorming in de gemeenteraad.

Afsluiting

6. Volgende klankbordgroep
De volgende klankbordgroep is 15 oktober 2024; 19.00 (Situsgebouw is gereserveerd)
7. W.v.t.t.k.
Omwonenden willen graag dat bij de volgende wijkbrede bewonersavond de tekeningen vooraf mee worden gestuurd aan genodigden. Weboma geeft aan dat dit niet de voorkeur heeft omdat er dan geen uitleg bij kan worden geven. Gemeente geeft daarbij aan dat dit doorgaans niet wordt gedaan om twee belangrijke redenen:
 - het blijkt dat uitleg ter plekke heel belangrijk is om de tekeningen goed te interpreteren, waardoor bewoners beter geïnformeerd worden. Risico is dat een verkeerde interpretatie van de (status van) de tekeningen een eigen leven gaan leiden.
 - het vooraf delen kan aanleiding zijn voor mensen om niet te komen, waardoor we minder input ophalen en minder mensen direct spreken. Dat maakt de opbrengst van de bewonersavond minder compleet en geeft gemeente minder inzicht in de meningen in de wijk.

Daarbij wordt aangegeven dat bewoners na de bewonersavond nog tijd krijgen het rustig tot zich te nemen en te reageren. De omwonenden in de klankbordgroep doen de oproep het toch te heroverwegen. Gemeente en Weboma zeggen toe het in overweging te nemen en erop terug te komen (**actie gemeente/Weboma**).

De omwonenden geven daarnaast de aanbeveling om op de volgende bewonersavond goed te laten zien wat is gedaan met de input uit de vorige bewonersavond. Weboma en gemeente zien dit ook zo en nemen het advies graag ter harte.

Een omwonende geeft aan waardering te hebben voor deze manier van samen tekenen, omdat het directe invloed geeft aan de aanwezigen en ze zich zo gehoord voelt. Ze stelt dat dit ook op de bewonersavond zinvol zou zijn. Dit wordt door de klankbordgroep onderkent, met de nuance dat het dan gaat om variaties/mogelijkheden binnen de voorkeursvariant zoals wij hier hebben gekozen. Ook zijn de achterliggende gedachten belangrijk om te laten zien.