

Kort verslag Informatieavond Project Schoudermantel 6

13.06.2018 locatie; Gemeentehuis Bunnik
tijd: 19:00 – 21:00

Organisatie: ████████ Eemland Makelaardij
 ████████ projectleider gemeente Bunnik
 ████████ ZEEP architects & urban designers

Opening/vaststelling agenda:

██████ heet de mensen welkom.

Deze avond is georganiseerd om in een vrij vroeg stadium huidige bewoners, omliggende bewoners en belanghebbenden van het plangebied te informeren over het schetsplan en reacties op te halen. Gemeente kan deze reacties betrekken bij de kaderstelling van het college.

Presentatie van ████████

Het plan bevindt zich in de voorfase van het gehele traject. De vervolgstappen zijn Kaderstelling door het college en bespreking in de gemeenteraad, en een bestemmingsplanprocedure. Onderdelen hiervan zijn het uitvoeren van diverse onderzoeken ter inzagelegging en uiteindelijk vaststelling in de gemeenteraad. Daarna kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Aandachtspunten hierbij zijn: Woonvisie, de monumentale boom, verkeersontwikkeling en de eigen ontsluiting van het gebied, geluidshinder, de ligging van het plangebied aan het lint en de overgang naar de grootschaligere bedrijfsbebouwing. De reacties van deze avonden worden meegenomen in de kaderstelling.

Presentatie van ████████

Bureau Zeep is gestart met een analyse van de ligging van het plangebied, en heeft op basis daar een bebouwingstudie uitgevoerd. De bebouwing reageert op de overliggende bebouwing en loopt daardoor op van 2 lagen met een kap aan de Schoudermantel naar 3 lagen op een halfondergrondse parkeergarage aan de Vrumonaweg. De bebouwing is rondom de monumentale boom gesitueerd die een prominente plek heeft in het centrale groengebied.

In het plan zijn ca 40 woningen opgenomen voor hoofdzakelijk 1 a 2 persoonshuishoudens. Aan de zijde van de Schoudermantel zijn grotere woningen opgenomen: een drietal grondgebonden woningen en op de hoek van de Schoudermantel met de Kosterijland appartementen die geschikt zijn voor mindervaliden. Hoewel het blokje maar 2 verdiepingen is, is wel een lift opgenomen.

Het parkeren is op een aantal parkeerplaatsen voor de grondgebonden woningen na geheel halfondergronds georganiseerd. Het buurtje zal gasloos zijn.

Vragen en reacties vanuit het publiek:

- Hoe is het parkeren geregeld en hoeveel parkeerplaatsen zijn er? *Er zijn 48 parkeerplaatsen in de halfondergrondse garage opgenomen en 4 aan de zijde van de Schoudermantel.*
- Hoeveel afstand zit er tussen de straat en het gebouw? De verhouding van het lint is aangehouden van de 3 grondgebonden woningen. *Die staan ruim 8 a 10 meter van de weg, maar dit is nog maar een schets ontwerp welke nog niet definitief is. Aan de zijde van de Schoudermantel wil de architect de bomen op de voorzijde van het perceel behouden.*
- Zijn de parkeerplaatsen afsluitbaar? Het nabijgelegen kantoor van de bank geeft momenteel veel overlast met druk van parkeren en zij nemen alle parkeerplaatsen weg in de wijk. *Dit moet verder uitgewerkt worden. Gedacht wordt om het parkeerterrein af te kunnen sluiten.*
- Hoe lossen we bezoekers van de woningen op qua parkeren? *Deze zijn meegenomen in de parkeernorm.*
- Hoe verhoudt zich dit als we het terrein afsluiten? Zijn daar oplossingen voor? *Hier zijn verschillende oplossingen voor bijvoorbeeld door druppels uit te delen of pasjes/bel systeem van de slagboom.*
- Huur of koop je de parkeerplaatsen? *Ze horen bij de woning dus in zekere zin zitten ze bij de huur in.*
- De boom, hoe gaat die het hebben? Krijgt die genoeg licht, aarde en bewatering? We moeten dit wel zeker weten. Het is een Catalpa. *De architect geeft aan dat dat verder uitgewerkt moet worden. Het moet mogelijk zijn. De bebouwing is juist weggehouden van de boom.*
- De heer welke de erfgrens van de naast liggende bewoner behartigd geeft aan dat 1 van de grond gebonden woningen op de erfgrens ligt en dit niet wenselijk is. Ook de hoogte van de achterste blokken staat weliswaar een deel van de erf grens af en is door de trappen oplopend in hoogte maar hij geeft aan dat dit ook wel vrij hoog is. *De architect geeft aan hier nog naar te gaan kijken.*
- Omwonende geeft aan dat de balkonnetjes aan de straatzijde altijd volop in de file en verkeersdruk zullen zitten, dit kan niet prettig ervaren worden. *Er zijn woningen met balkonnen die aan de straat grenzen en hier zal inderdaad een hoge geluidsbelasting zijn. Zij hebben ook de mogelijkheid om in het groene binnenterrein te gaan zitten.*
- Huidige bewoners van het pand stellen vragen, hoe het zit als zij daar weg moeten of ze terug mogen komen in het nieuwe plan. *De heer [REDACTED] geeft aan dat hij bewoners die er op dit moment wonen voorrang en de garantie wil geven dat zij terug mogen komen in het nieuwe plan, het kan zijn dat de huurprijs wel verschilt. Nieuwe huurders van het huidige pand zullen een tijdelijk huurcontract krijgen waarin is opgenomen dat zij moeten vertrekken wanneer de sloop zal plaats vinden.*
- Wat is de doorloop tijd? *Dat is niet helemaal met zekerheid te zeggen. De heer [REDACTED] gaat uit van 2,5 jaar minimaal voordat er gesloopt gaat worden.*
- Hoe zit het met de duurzaamheid in dit plan? *Gasloos bouwen is een voorwaarde waaraan dit plan wettelijk moet voldoen, de GPR score ambitie is 10, PV cellen lenen zich uitstekend voor dit plan, groene waterbuffering is aan de orde. Er zijn tal van mogelijkheden om deze duurzaamheidsambitie waar te maken. Dit zal in verdere uitwerking van het plan onderzocht kunnen worden.*
- Hoe zit het met het geluid? *Er zijn oude metingen bekend van de spoorlijn en de snelweg maar er zullen nieuwe metingen moeten worden verricht zodra de kaders van het plan gesteld zijn en er een meer definitief ontwerp is ontwikkeld.*

- Hoe worden de huurprijzen vast gesteld, van de sociale huur en vrije huur sector? *Dit gaat allemaal via het puntensysteem voor zowel de sociale huurwoningen als de vrije sector huurwoningen omdat dit systeem er zich heel goed voor leent.*
- Komen die 30 % sociale huurwoningen er wel? Ja, dit is een voorwaarde van de gemeente.
- Wat is de prijs per woning en het budget? De heer [REDACTED] geeft aan dat *vanwege de vroege fase van dit plan, dit ons nog niet helemaal duidelijk is. Dit komt pas veel later in beeld.*
- Hoe zit het met participatie in dit project? *Deze informatieavond is een eerste stap in de participatie. Vanavond kunnen vragen gesteld worden en reacties gegeven die worden meegenomen in de kaderstelling, in een later stadium kunnen de bewoners om tafel met de ontwikkelaar.*
- Wat is de doelgroep van het plan? *Vooraf jonge huishoudens vanwege de kleine schaal van de woningen maar dit kunnen ook mensen zijn die op middelbare leeftijd hier wonen. Er zullen in ieder geval geen hele gezinnen komen te wonen. Een deel van de appartementen zijn geschikt voor mindervaliden of ouderen vanwege de goede toegankelijkheid d.m.v. de lift vanuit de parkeerkelder en entree.*
- Hoe zit het hier met de bouwdichtheid? De dichtheid was nog niet uitgerekend, maar het zijn 40 woningen op ruim 3.000 m². Dan kom je op een dichtheid van 120 woningen per ha.
- Blijft de prijsklasse van de woningen hetzelfde als van de bestaande woningen in de villa? De huur zal iets duurder worden *omdat het nieuwbouwwoningen betreft met betere isolatie en eigen energievoorzieningen. Nu zijn er in de villa goedkope studio's, ofwel éénkamerwoningen. Die zijn in het nieuwe plan niet opgenomen.*
- Wanneer komt er een wachtlijst? *Pas als de vergunning rond is dit is nu nog te vroeg. Wie op de hoogte gehouden wil worden zal zich mogen aanmelden bij de verhuurder.*
- Via wie worden de sociale woningen verhuurd? *Dit moet nog concreet worden maar voor de sociale huurwoningen zal het waarschijnlijk via Woningnetnet gaan. De vrije sector huurwoningen waarschijnlijk via Eemland makelaardij, hier moet nog duidelijkheid in komen.*
- Een vraag die vaak naar voren komt is of de huidige bewoners terug mogen komen in het nieuwe plan. [REDACTED] wil de huidige huurders de mogelijkheid bieden om terug te komen in het plan. *Het zal niet mogelijk zijn om het plan in fasen te ontwikkelen. Dit betekent dat de huidige huurders eerst elders gehuisvest moeten worden, waarna ze daarna weer terug kunnen verhuizen naar een nieuwe woning.*
- Waarvan uit komt het PVE nu? *Het programma van eisen moet nog definitief worden. Het college stelt het programma van eisen vast. De initiatiefnemer zal ook zijn programma van eisen hebben ten aanzien van de ontwikkeling om het rendabel te kunnen ontwikkelen en exploiteren. Wanneer de huidige bewoners tegen die tijd moeten verhuizen, wie betaald dat dan en waar moeten ze naartoe? Dit regelt de verhuurder, die heeft de wettelijke verplichting elders huisvesting te zoeken voor deze huurders en zal tegen die tijd om tafel met hen gaan om te bespreken welke kosten daarbij komen kijken en of zij daarin tegemoet kunnen komen.*
- Suggestie om opties te presenteren van bouwstijlen en kleurstellingen waarin gekozen kan worden. Dit wordt als suggestie meegenomen.
- Waarom werd het plan destijds bij het eerste voorstel afgeslagen, en mag er nu wel gebouwd worden? *De initiatiefnemer heeft een ander plan ingediend. Er zijn nieuwe tijden, nieuwe blik en andere politieke agenda. De gemeente gaat niet de plannen met elkaar vergelijken maar beoordeelt het plan aan de huidige beleidsdocumenten en actuele ontwikkelingen.*
- Er is een groot parkeerprobleem en dit zal zeker moeten worden meegenomen en onderzocht. De bank drukt heel erg op de parkeerproblematiek in het gebied. Dit is onder de bewoners een pijnlijk punt. Een bewoner geeft aan dat de bank verantwoordelijk is voor dat

zijn medewerkers en bezoekers kunnen parkeren. [REDACTED] beaamt dat parkeerproblematiek een aandachtspunt is bij deze ontwikkeling. De huidige parkeernota is inmiddels 10 jaar oud. Er zijn veel ontwikkelingen die van invloed zijn op de parkeerbehoefte. Wellicht wordt deze nota het komende jaar herzien. Het college zal bij de kaderstelling echter wel uit moeten gaan van vigerend beleid

- Hoe zit het met fietsenberging en bergingen? Sommige woningen hebben niet de grootte welke een berging behoeft, andere weer wel, de woningen zonder berging krijgen een openbare gezamenlijke fietsenstalling in de parkeerkelder.
- Bewoners van de Schoudermantel geven een compliment over de vormgeving van het geheel en opstelling in verschillende groottes.

Reacties die per mail of na de bijeenkomst zijn aangegeven

- Een omwonenden wil dat de huidige villa behouden blijft, maar dan het liefst zonder de huidige aanbouw.
- Vrumona vraagt aandacht voor de verkeersveiligheid. Er zit veel vrachtverkeer op de Vrumonaweg. Ook rijden automobilisten wel eens fout, omdat ze te weinig door hebben dat het een inrit is naar Vrumona.