

Verslag bewonersavond 13 juni 2023 – Kop van Buitenhof

Inleiding

De gebiedsmanager, Onno de Bever, opent de bijeenkomst en heet de aanwezigen welkom.

Proces tot nu toe

In juli 2020 is de gebiedsvisie door de raad vastgesteld. Daarna is, in overleg met bewoners en belanghebbenden, het stedenbouwkundig masterplan opgesteld. Na de bewonersavond van 18 mei 2022 is dit masterplan door het college goedgekeurd als basis voor uitwerking van de overige kaders waarover de raad moet beslissen.

Vervolgens is gestart met het maken van het beeldkwaliteitsplan en een eerste kavelpaspoort voor het gebied van het huidige Basalt. Hierin wordt omschreven hoe de wijk eruit gaat zien: waar komen bomen, welke materialen worden gebruikt, enz. Eind 2023 wordt dit beeldkwaliteitsplan, samen met het stedenbouwkundig plan en de financiële kaders, besproken met de raad. Na goedkeuring door de raad wordt een omgevingsplan gemaakt.

Doel van deze avond

Vanavond geeft de gemeente u alvast een inkijkje in het beeldkwaliteitsplan. Mevrouw Broekmans (stedenbouwkundige bij Urhahn) en mevrouw Hoedemakers (landschapsarchitect bij Baljon) verzorgen de presentatie.

Beeldkwaliteitsplan

Toelichting

Het beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor de Juniusbuurt en Bethelpark, maar geeft ook principes weer voor het terrein aan de westzijde van het ziekenhuis. Daarmee zorgt het voor samenhang tussen de verschillende ontwikkelingen in de Kop van de Buitenhof. Het geeft aan aan welke kwaliteitseisen de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte moeten voldoen. Kortom: hoe de buurt er

in de toekomst uit gaat zien. Denk hierbij aan materiaalgebruik (bakstenen, glas, straatstenen), soort groen, vorm van de gebouwen, hoe de gebouwen liggen aan de straat, hoe de straten worden ingericht, etc.

Hoofdpunten presentatie

- *Het concept beeldkwaliteitsplan dat wordt getoond is niet alleen voor de Juniusbuurt, maar ook voor de Reinier de Graafbuurt.*
- *Het beeldkwaliteitsplan gaat over de openbare ruimte (de inrichting van de straten en het openbaar groen) en over de eisen die worden gesteld aan de nieuwe bebouwing.*
- *Het beeldkwaliteitsplan is afgestemd met Welstand. De architecten en ontwerpers van de openbare ruimte gebruiken het beeldkwaliteitsplan als leidraad voor hun ontwerp.*
- *Als uitgangspunt zijn een drietal kernwaarden benoemd: (1) landschappelijk en beleefbaar, (2) uitnodigend en actief, en (3) geborgen en informeel. Belangrijk is dat men in de wijk “wooncarrière” kan maken, dat de wijk versterkt wordt, dat er een goede verbinding met de stad is, en dat mensen actief gebruik maken van de voorzieningen in de wijk.*
- *De nieuwe wijk wordt in fasen ontwikkeld. De eerste fase is de nieuwbouw van Basalt en de Maurice Maeterlinckschool op de huidige locatie van de sportvelden naast het Grotius College (start bouw vermoedelijk medio 2025). De locatie krijgt een goede ontsluiting en een goede aansluiting op de bestaande bouw.*
- *Op de vrijgekomen locatie komt de nieuwbouw van het Grotius College, omringd door woningen.*
- *De wijk moet uitnodigend en landschappelijk worden, daarom worden de voetganger en fietser vooropgesteld, komt de auto op de tweede plek en komen er minder parkeerplekken op straat.*
- *De Beatrixlaan maakt geen deel uit van dit project. De ambitie is wel dat er minder ruimte komt voor de auto en dat de vrijgekomen ruimte parkachtig wordt ingericht. Hierdoor verbetert het woonklimaat in de nieuwe wijk.*
- *In het stedenbouwkundig masterplan is voorgesteld de verbinding over de Beatrixlaan gelijkvloers te maken met goede routes naar de omliggende woonwijken.*
- *De Rabobank maakt vooralsnog geen onderdeel uit van de ontwikkeling.*
- *Op termijn is het de ambitie om het water langs de Westlandseweg door te trekken.*
- *De landschappelijke principes komen terug in de bouwblokken: het groen loopt door tot aan de gevel, voordeuren aan de kant van de buurt, gevels die “geborgenheid” uitstralen. Blokken aan de buurtzijde zullen de entree door het blok heen hebben (uitnodigend met dubbele hoogte en diepte). Sommige buitenmuren zullen als “geluidsscherm” dienen.*
- *De buitenruimte aan de binnenkant van de hoven zal als gemeenschappelijke tuin fungeren, met aanplant in de volle grond.*

- Aan beide zijden van de gebouwen is veel ruimte voor balkons, dakterrassen en groen aan de gevel.
- Er komen goede, open plinten.
- De fietsenberging is in principe inpandig.
- Omdat het grondwater in de wijk hoog staat, is parkeren onder het gebouw lastig en duur. Om toch te voldoen aan de wens om minder op straat te parkeren kunnen auto's daarom in een centraal parkeergebouw geparkeerd worden. Daarmee ontstaat er ruimte voor tuinen in de volle grond.
- Er komen straten met veel activiteit en straten direct aan het groen.
- In de nieuwbouw van de Juniusbuurt zijn veel gele materialen gebruikt. In Bethelpark zijn kleuren van licht- tot donkergeel gebruikt. Het is wenselijk om voor de nieuwe wijk in de Kop van de Buitenhof hierbij aan te sluiten met zachte, warme kleuren en materialen met structuur en diepte. Baksteen en hout zijn materialen die daarbij passen. Voor speciale plekken zoals entrees kan voor afwijkende kleuren en materialen worden gekozen.

Ontwerp buitenruimte

- Het doel is om een groene wijk te maken. Bestaand groen blijft zo veel mogelijk behouden, maar wordt waar nodig aangepast kom sociaal veilige openbare ruimte te maken.
- De bestaande structuur wordt uitgebreid met een nieuwe watergang tussen Bethelpark en de nieuwe bebouwing. Water dat in de nieuwe wijk wordt aangelegd moet bijdragen aan de watercirculatie, waardoor de waterkwaliteit verbetert.
- De ecologische zone met fietspad krijgt royale, natuurvriendelijke oevers en wordt zo een fijn verblijfsgebied. De beplanting aan beide zijden wordt asymmetrisch. Dit geeft een mooi beeld en is ecologisch interessant.
- Er wordt een groen en fijnmazig netwerk (“woonpaden”) aangelegd voor voetgangers en fietsers: zij krijgen prioriteit in de wijk. De wijk zal dan ook niet uitnodigend zijn voor automobilisten. De woonbuurt wordt autoluw met parkeergarages bij de entree van de wijk.
- Voor de busjes van de school worden aparte parkeerplekken gerealiseerd, zodat deze niet zoals nu in de wijk hoeven te parkeren. Aantal en locatie van de parkeerplekken is afgestemd met de Maurice Maeterlinckschool.
- De straten krijgen een groen karakter.
- Rondom alle oppervlaktewater worden waar mogelijk natuurvriendelijke oevers aangelegd.
- Aan de Westlandseweg komen de woonblokken in het water te staan.
- De watergang aan de Beatrixlaan blijft behouden, evenals de bestaande bomen. De bomen vormen de basis voor de groenstructuur.

- Zowel de Buitenhofdreef als de Beatrixlaan krijgen een goede fietsstructuur, onder meer om de school veilig te kunnen bereiken.
- Om de doorgaande fietsroute te faciliteren, er wordt bekeken of de Glenn Millerstraat een fietsstraat kan worden.

Vragen / opmerkingen

- Op de braakliggende stukken wordt niet goed gemaaid. Op een aantal plekken blijft een strook van 2 meter hoog staan. Hoe gaat dat in de nieuwe situatie?
 - *Bij elk beeldkwaliteitsplan wordt een beheerplan gemaakt en er wordt geld voor onderhoud geregeld. Zo kunnen we zorgen dat wat mooi wordt aangelegd ook echt mooi blijft. Deze plannen worden na goedkeuring van het beeldkwaliteitsplan gemaakt. Wanneer er geen goedkeuring komt op het beheerplan en het budget, wordt het plan aangepast. Dit proces is bestuurlijk verankerd en loopt nu al voor de nieuwe wijk.*
- De wijk is pas na 10-15 jaar gereed. Kan er in die periode iets met / aan de buitenruimte worden gedaan?
 - *De openbare ruimte zal gefaseerd worden aangepakt, net als de bebouwing, en niet achteraf in één keer. Daarbij wordt goed gekeken naar bouwverkeer, zodat de openbare ruimte niet tijdens de bouw kapot wordt gereden.*
- Op de hoek China Garden / school wordt te weinig en met grof geweld gesnoeid. Zolang het groen overhangt is het een onveilige plek.
 - *Graag dit op de kaart aangeven, zodat de gemeente haar beheer kan aanpassen.*
- In het algemeen wordt er aandacht gevraagd voor maaien en baggeren om overlast van bijvoorbeeld grasvliegjes en vleermuizen (stank) te voorkomen. Kunnen ambtenaren die op de fiets onderweg zijn hier oog voor hebben en achterstallig onderhoud bij de gemeente melden?
- Er is een voorkeur voor overzichtelijk en netjes nieuw groen.
 - *De gemeente probeert meer biodiversiteit aan te brengen of deze te verhogen. In de regel moet eerst gekeken worden wat het effect is. Pas daarna kan het beheer worden aangepast.*
- Geopperd wordt om een Wijkraad in te stellen als externe controle.
 - *De gemeente neemt dit in haar overwegingen mee en komt hier op terug.*
- Mocht er toch een parkeervoorziening onder de gebouwen worden gebouwd, kan er dan in plaats van een trappartij zoals in Bethelpark een meanderend pad naar boven worden aangelegd?
 - *Bij de verdere uitwerking zal hier aandacht voor zijn.*

Vervolproces

Nadat de raad het stedenbouwkundig masterplan heeft goedgekeurd, zal een start worden gemaakt met de kavelpaspoorten voor de verschillende deelgebieden. Wijkbewoners worden dan nog uitgenodigd om mee te denken.

Afsluiting

Van deze avond wordt een verslag gemaakt, dat naar alle aanwezigen wordt gestuurd. Het verslag zal op de gemeentelijke website worden gepubliceerd.

De heer De Bever dankt de aanwezigen voor hun aandacht en inbreng en sluit de bijeenkomst.