

VERSLAG TWEEDE PARTICIPATIEBIJeenKOMST WYBERTJESFABRIEK

Op 22 maart zijn directomwonenden van de Wybertjesfabriek (Larenseweg 123 en 125) uitgenodigd voor een tweede informatiebijeenkomst over de plannen van Eliza Vastgoed voor de herontwikkeling van deze locatie. Bewoners van 7 adressen waren aanwezig.

Aanwezig

Casper van de Landeweerd – Eliza Vastgoed, ontwikkelaar
Evert Kolpa – Kolpa Architectuur, architect
Marc Numann – Newman in Town, voorzitter

Omwonenden:

Geuzenweg 170 Paul van Golde
Geuzenweg 172 Kyria en Paul van Golde
Geuzenweg 182 Antoine Sterk
Geuzenweg [...] Emma en Nino Starreveld
Larenseweg 38E Filip en Ineke Pelgrim
Larenseweg 38F Raymond Leijdekkers
College de Opmaat, Lucent College, Larenseweg 127, Chris Kotterer en Cors Westerdijk

Casper Landeweerd heeft contact gehad met de bewoners van nummer 174, die niet digitaal mee konden doen. Zij worden apart bijgepraat.

Toelichting op doel van de avond

In de eerste bijeenkomst is een toelichting gegeven op de eerste plannen, met nadruk op de stedenbouwkundige opzet. Dit heeft een aantal aandachtspunten vanuit de omwonenden opgeleverd die door Eliza Vastgoed en Kolpa zijn meegenomen in de verdere uitwerking. Deze punten zijn vastgelegd in het verslag dat is rondgestuurd. Evert Kolpa licht straks toe wat met die opmerkingen is gedaan en hoe de plannen er nu uitzien. Vervolgens is er ruimte voor vragen en opmerkingen. Tot slot wordt het vervolgproces geschetst.

Presentatie Evert Kolpa

De presentatie zal op de site worden geplaatst. De belangrijkste punten die hij heeft toegelicht:

- Het plan bevindt zich in de fase van een 'structuurontwerp'. De massa's liggen grotendeels vast, de aandacht gaat de komende tijd uit naar de uitwerking van de architectuur en de woningplattegronden.
- Programma: de oude opslagloods wordt op dit moment gerenoveerd, geheel in oude stijl, en wordt een kantoorgebouw voor Westerveld. Dit wordt deze zomer opgeleverd. De 3 nieuwe gebouwen herbergen ca. 50 woningen (indicatief: 1/3 sociale koop à ca 50 m², 1/3 vrije sector huur à 50-65 m², 1/3 vrije sector huur à 65-75 m².) Parkeren ondergronds, circa 50-60 plekken voor kantoor en woningen.
- De architectuur van de nieuwe blokken sluit aan op het monument, met baksteen en 'een familie van gele kozijnen', elk met hun eigen ritme.
- De blokken krijgen afgeschuinde zijden, om meer verbinding te creëren met de binnenhoven.
- N.a.v. de opmerkingen uit de eerste bijeenkomst en vragen van de gemeente zijn de volgende zaken gewijzigd:
 - o Het gebouw van 2 lagen dat dicht tegen de tuin van de achterburen staat krijgt een afgeschuind dak, waardoor de zonlichttoetreding in de tuinen niet wijzigt ten opzichte van de huidige situatie. De woningen krijgen geen ramen aan de achterzijde.
 - o Het blok van 5 lagen krijgt beperkte ramen richting de achterburen. De woonkamers zijn georiënteerd op de binnenhof, waardoor voornamelijk de slaapkamers uitkijken op de achtertuinen aan de Geuzenweg.
 - o De gevel aan de Larenseweg krijgt geen externe balkons, alleen Franse balkons.

- Het maaiveld wordt niet verhoogd voor de parkeergarage, waardoor de blokken lager kunnen blijven.
- Er komt geen doorgang naar de Geuzenweg.

Opmerkingen n.a.v. de presentatie

- Bewoner Geuzenweg 182: complimenten voor het ontwerp en de wijze waarop met de opmerkingen is omgegaan. Wel blijft die 15 meter erg fors voor deze locatie. Ook wil hij graag aandacht voor de privacy in de richting van zijn huis.
Reactie: Er zal gekeken worden naar kleinere ramen die niet tot aan de vloer lopen en de plaatsing van bomen. Daarbij moet wel rekening gehouden worden met de parkeergarage die daaronder ligt, dus deze bomen kunnen max. zo'n 7 meter hoog zijn.
- Bewoner Geuzenweg 172: fijn dat het gebouw nu afgeschuind is, maar hoe dicht komt het gebouw van 2 lagen van de erfgrens af te staan? En waarom niet op dezelfde afstand als het huidige gebouw? Zij geeft aan dat er een wettelijke minimale afstand tot de erfgrens is van 3 meter. En moet er geen brandgang zijn achter het gebouw?
Reactie: het gebouw staat op ongeveer een halve meter van de erfgrens af, maar loopt op, van 1 naar 2 lagen. Er kan nog gekeken worden naar een vegetatiedak. De reden om het gebouw niet verder van de erfgrens te zetten is om voldoende ruimte te maken voor het hof. Evert zal een plaatje maken hoe het beeld er straks uitziet vanaf de achtergevel van de woning op nummer 172. De achterwand wordt branddicht. Er hoeft geen brandgang te zijn.
Het punt over de minimale afstand blijkt bij nader inzien niet te kloppen. Er geldt voor gebouwen geen wettelijke minimale afstand tot de erfgrens. Wel geldt dat binnen 2 meter van de erfgrens transparante vensteropeningen niet zijn toegestaan.
- Bewoner Larenseweg 38F: Hoeveel parkeerplaatsen zijn er?
Reactie: Zo'n 48 tot 50 parkeerplaatsen. Het plan voldoet daarmee aan de gemeentelijke parkeernormen.
- Bewoners Larenseweg 38E en 38F: Het gebouw aan de Larenseweg heeft impact op privacy en woongenot: er ontstaat inkijk. Dit geldt zeker bij het penthouse met het grote dakterras, maar ook bij een frans balkon zullen bewoners bij de deuropening gaan zitten. Ze willen hier graag over in gesprek met Eliza Vastgoed. Ook willen ze graag weten hoe de positie en hoogte van het huidige pand en toekomstige pand zich tot elkaar verhouden.
Reactie: Naar aanleiding van het vorige inspraakoverleg is ervoor gekozen om geen balkons aan de Larenseweg te maken. Positie van het pand is ongeveer gelijk, hoogte is iets hoger (3 kantoorlagen worden 4 tot 5 woonlagen). Goed om met elkaar in gesprek te gaan. Er komt een afspraak.
- Bewoners [... Nino]: Het ziet er mooi uit, ook het monument dat in oude luister hersteld wordt. Worden de achter- en zijgevel ook hersteld naar de oude staat?
Reactie: Achterzijde: kozijnen worden opgeknapt. Zijkant: stalen platen blijven, maar er worden sparingen gemaakt met translucet glas.
- Lucent College: geheel ziet er mooi uit, waardering dat met veel wensen rekening gehouden wordt. Hoe wordt rekening gehouden met de architectuur van het schoolgebouw? Sluit dat op elkaar aan? Hoe aantrekkelijk zijn de woningen tegen de school aan, omdat die een hele blinde gevel hebben? Hoe wordt voorkomen dat woningen direct weer worden doorverkocht of -verhuurd?
Reactie: in de directe omgeving aan de Larenseweg is een zeer grote verscheidenheid aan bouwstijlen. Wel is er een bouwstijl per kavel. Daarom wordt vooral aangesloten bij het monument. De plattegronden zijn zo gemaakt dat de blinde gevel geen probleem is. De meeste woningen blijven in belegging bij Eliza Vastgoed.

Overlast tijdens de bouw

Op dit moment wordt aan het monument gewerkt. Dit blijkt overlast te veroorzaken. Er is bij graaf- en zaagwerkzaamheden 's avonds laat en op zondag gewerkt. De werkzaamheden aan het monument zijn vanaf nu meer inpandig. Er zal worden opgelet dat er op zondag geen werkzaamheden meer zijn. Er wordt ook een opmerking gemaakt over het afschieten van de verflaag aan de buitenzijde. De verflaagen lijken onvoldoende te worden afgevangen. Er is ook moeilijk te communiceren met de (Poolse) werklui.

Afgesproken wordt dat bij klachten direct met Eliza vastgoed kan worden opgenomen en dat Elize duidelijker zal laten weten wanneer welke werkzaamheden worden uitgevoerd.

Vervolgproces

Er wordt nu toegewerkt naar een Locatieontwikkelplan. Daarna wordt gewerkt aan een definitief ontwerp en pas dan start de bestemmingsplanprocedure. Dit zal naar verwachting in oktober zijn.

Er wordt nog een participatiebijeenkomst georganiseerd in juni. Er komt een aparte afspraak met de bewoners Larenseweg 38E en 38F.

	2020	OKT	NOV	2021	FEB	APR	JUNI	OKT	2022
PARTICIPATIE		BIJEENKOMST OMWONENDEN	TERUGKOPPELING OMWONENDEN	BREDE PARTICIPATIE-BIJEENKOMST	BREDE PARTICIPATIE-BIJEENKOMST			FORMELE INSpraak	
ONTWERP	RUIMTELIJKE OPZET	BIJGESTELDE OPZET	SCHETSONTWERP		LOCATIE-ONTWIKKELPLAN		DEFINITIEF ONTWERP		UITVOERING
GEMEENTE			ONTWIKKEL-OVEREENKOMST			ANTERIEURE OVEREENKOMST	START BESTEMMINGSPLAN-PROCEDURE		

Het verslag van Kolpa en de presentatie worden gedeeld via de e-mail en worden op de website geplaatst www.wybertiesfabriek.nl. Bewoners 172 willen het verslag graag ook per post.