

Verslag

Voorlopig Ontwerpbijeenkomst appartementengebouw Kop van Liendert

Datum	donderdag 30 november 2023
Locatie	Projecthuis Madiba, Liendertseweg 87 Amersfoort
Deelnemers	+/- 25 omwonenden 3 vertegenwoordigers van de Alliantie (gebiedsontwikkelaar, projectmanager, communicatieadviseur) 1 architect van AG Nova 2 vertegenwoordigers van gemeente Amersfoort (projectmanager, stedenbouwkundige)

Inhoud Voorlopig Ontwerpbijeenkomst

Op donderdagavond 30 november 2023 vond van 19:15 – 21:00 uur een presentatie over het Voorlopig Ontwerp voor appartementengebouw Kop van Liendert plaats in Projecthuis Madiba. Er is vooraf een brief gestuurd naar de 275 adressen in de directe omgeving van deze ontwikkeling. Ook de mensen die zich tijdens de Schetsontwerp bijeenkomst in maart 2023 hadden opgegeven voor de vervolgbijeenkomsten werden uitgenodigd. Het gaat hier om adressen in een deel van Liendert-West en de adressen aan de overkant van het Valleikanaal die uitkijken op de locatie van appartementengebouw Kop van Liendert. Ook zijn belangrijke stakeholders uit de directe omgeving uitgenodigd. Het gaat hier om Bezorgd Liendert, de Buurttuin, de sportverenigingen en de naastgelegen school. Uiteindelijk waren er zo'n 25 omwonenden en andere geïnteresseerden bij deze bijeenkomst. De hele presentatie (Pdf-bestand van de PowerPoint presentatie) van deze avond is te zien via onze projectwebsite: www.de-alliantie.nl/kopvanliendert.



De presentatie

De gebiedsontwikkelaar van de Alliantie heeft alle aanwezigen verwelkomd, de sprekers geïntroduceerd en de agenda van de avond toegelicht. Vervolgens heeft de nieuwe projectmanager van de gemeente zich voorgesteld en een toelichting gegeven over het verplaatsen van de bestaande sportvelden. Daarna heeft de architect het Voorlopig Ontwerp van het appartementengebouw toegelicht en heeft de Stedenbouwkundige/Landschapper van de gemeente stilgestaan bij de buitenruimte rondom het woongebouw. Tot slot heeft de projectmanager van de Alliantie Ontwikkeling de vervolgstappen richting een Definitief Ontwerp, de selectie van een aannemer, aanvraag bouwvergunning en de start bouw uitgelegd. Tijdens de presentatie en aan het eind was er tijd voor vragen vanuit de omwonenden. De vragen en antwoorden zijn verderop in dit verslag samengevat.

Reactie omwonenden op hoofdlijnen

De omwonenden zijn tevreden over het ontwerp van het gebouw van de Alliantie. Er werd nog de suggestie gedaan om iemand in het gebouw te laten wonen, die toezicht houdt op het gebouw en als aanspreekpunt fungeert voor de bewoners. De omwonenden maken zich zorgen om het verkeer en de parkeerdruk in de wijk, ook in combinatie met de vele scholieren van 't Hooghe Landt College. De gemeente heeft aangegeven dat het onderwerp verkeer en parkeren al eerder is onderzocht en is op de huidige manier is vastgelegd in het Bestemmingsplan, maar dat zij dit onderwerp nog een keer mee terugneemt om intern te bespreken. Zij komt hier in het eerste kwartaal van 2024 bij de omwonenden op terug.

Vragen en antwoorden

Tijdens de toelichting van de verplaatsing van de sportvelden werden de volgende vragen gesteld:

Wordt het parkeerterrein in de Parelhoenstraat al bebouwd?

Het parkeerterrein aan de Parelhoenstraat valt niet onder deze ontwikkeling. Wel wordt dit terrein misschien gebruikt voor bouwactiviteiten (opslaan van spullen, het neerzetten van een bouwkeet en dergelijke). Later wordt dit terrein wel bebouwd, maar dit staat los van de ontwikkeling van het gebouw van de Alliantie.

Wanneer gaat de bomenkap van start?

Na aanbesteding van de sportvelden, voor het broedseizoen van 2024 is nu de planning.

Wanneer worden de bomen op het zwembadterrein gekapt?

Bomen op de (oude) parkeerplaats van het zwembad kunnen voorlopig blijven staan en worden pas in een later stadium gekapt. Hier komen mogelijk wel bouwketen voor dit project.

Welke bomen worden er gekapt?

De bomen waarvoor een kapvergunning is afgegeven. De grote bomen aan de rand blijven veelal staan. We proberen zoveel mogelijk bomen te behouden, maar waar nieuwe sportvelden komen zullen de bomen weggehaald moeten worden.

Worden er ook bomen herplant?

Er worden meer bomen terug geplant dan dat er worden gekapt.

In februari/maart 2024 komt de gemeente terug in de buurt om de inrichting van de openbare ruimte voor het gebied te bespreken en verder met bewoners in te vullen.

Tijdens de toelichting van het ontwerp werden de volgende vragen gesteld:

Is er voor iedere woning een parkeerplek?

Ja: in totaal komen er 120 appartementen. Daarbij worden er 109 parkeerplekken in de garage en 15 parkeerplekken erbuiten gerealiseerd. Dat zijn 124 plekken in totaal. In het uiteindelijke ontwerp kunnen deze aantallen nog een klein beetje wijzigen, om het project zo optimaal mogelijk te kunnen bouwen.

Waar gaan bezoekers dan parkeren?

We houden ons aan de opgelegde parkeernorm. In de parkeernorm van de gemeente is vastgesteld hoeveel parkeerplekken er moeten komen, rekening houdend met het formaat van de woningen. In de norm is ook rekening gehouden met een aandeel bezoekersplekken. Met de 124 plekken die er waarschijnlijk gemaakt worden, zitten we zelfs iets boven de gemeentelijke norm.

Kan hele gebouw niet 1,5 meter lager worden gebouwd?

Dat kan niet zomaar, want dan zit je in het grondwater. We zitten nu maximaal 20 centimeter boven het grondwaterpeil. Als je dieper gaat bouwen, zit daar ook een ander kostenplaatje aan vast.

Kan er geen woonlaag van het gebouw af?

Nee, dat past niet binnen de exploitatie en de missie van het bouwen van extra woningen in de hele stad.

Tot hoever rijden auto's door richting het gebouw en verder?

Ze kunnen tot aan een paaltje / afsluiting doorrijden. Ze moeten de garage en parkeerplekken buiten kunnen bereiken. Hiervoor wordt een extra strook verharding aangelegd naast het fietspad, zodat de weg breed genoeg is en volgens het principe van een fietsstraat kan worden gebruikt (auto te gast).

Wat is er gebeurd met de fietsdriehoek?

Deze is nu wat anders vormgegeven in verband met het handbalveldje, maar zal nog verder worden uitgewerkt samen met de landschapsonwerpers. Hierover komt de gemeente nog een keer terug bij de buurt.

Hoeveel woningen komen er?

120 woningen.

Klopt het dat er één middensegment huurwoning in het sociale huurblok komt?

Dat ligt aan de 50% sociaal en 50% middensegment verdeling. Mogelijk wordt dit nog iets anders als dat logischer is in het ontwerp. Bijvoorbeeld 1 extra sociale huurwoning en 1 middensegment huurwoning minder.

Zijn de middensegment huurwoningen anders dan de sociale huurwoningen?

Dat is nog niet zeker, maar waarschijnlijk zal de afwerking (keukens/badkamers) van deze woningen iets anders zijn dan de sociale huurwoningen.

Is middensegment huur vrije sector?

Nee, dit is ook gereguleerde huur waar afspraken over zijn gemaakt met gemeente Amersfoort, om ook voor mensen met een middeninkomen betaalbare woningen in de stad te kunnen aanbieden.

Zit de galerij aan de kant van het geluidsscherm?

Ja, deze zit aan de noordoostzijde tussen het geluidsscherm en de woningen in.

Blijft de verlichting op de galerij 's nachts ook branden?

Ja, bewoners moeten altijd veilig hun woning kunnen bereiken.

De verlichting van de galerijen levert soms overlast naar buiten toe / het aanzicht van al die losse lampen is niet zo mooi. Kan hier rekening mee worden gehouden in het ontwerp?

Goede suggestie. De architect zal bij de verdere uitwerking naar een vriendelijker beeld/meer egale verlichting kijken.

Wat doen de geluidsschermen voor de tennisbaan en het spoor? Hoe blaast de wind naar beneden; wordt er rekening gehouden met het fietspad en de tennis?

Dat zal beperkt zijn. Het gaat hier over de noordoostzijde, waar minder wind vandaan komt. En meestal is er alleen sprake van windval bij hele hoge gebouwen. Bij de hoogte van dit gebouw speelt dit nog niet zozeer.

Wordt er ook iets gedaan om te voorkomen dat de gevel een groot spiegeland vlak wordt en overlast veroorzaakt?

De gevel bestaat uit losmaakbare beplating met goud/gele matte coating en diepere lamellen om spiegeling te voorkomen. Elke 1,20 meter is er een uitstekend element aan de gevel, waardoor het geen glad oppervlak wordt.

Liggen er op het dak ook zonnepanelen en kan men daarbij komen?

Ja, op het dak komen zonnepanelen. Men kan daarbij komen via dakluiken bij 2 van de 5 gebouwdelen. Bij de andere delen zullen de daken via ladders bereikbaar zijn via de galerij. Hiervoor worden bouwkundige voorzieningen (ladderborging) opgenomen, die alleen bereikbaar zijn voor de onderhoudsploeg.

Hoe gaat glasbewassing in zijn werk?

Bewoners kunnen zelf hun eigen ramen wassen. Algemene werkzaamheden aan de gevels gebeurt met hoogwerkers. Dit geldt ook voor het onderhouden van het geluidsscherm.

Kan het gebouw tijdig aangesloten worden op het stroomnetwerk?

We zijn al in contact met Stedin, Stedin verwacht dat tijdig aansluiten gaat lukken.

Wordt er straks gebouwd met heipalen of wordt er geboord?

De bouwmethode is nog niet bekend en zal worden verkend als er een aannemer is geselecteerd. Wij komen hier bij de volgende bijeenkomst op terug.

Blijven de bomen tegen de kant van de middelbare school staan?

Ja, de meeste bomen blijven daar gewoon staan.

Zijn de wadi's niet erg onveilig voor kinderen?

Er zijn richtlijnen voor het aanleggen van wadi's, waaraan ook wordt getoetst, zoals het Handboek Openbare Ruimte. Landschapsbureau Ziegler Brandenhorst denkt hierin met ons mee en maakt het ontwerp zo veilig mogelijk.

Hoe is de entree voor auto's van de parkeergarage geregeld?

De garage is afgesloten met een hek. Zo komen er geen ongenode gasten in de garage.

Wordt er ook gezorgd voor afvalcontainers? Ook voor grofvuil?

Er komen standaard ondergrondse afvalcontainers in de buurt van het gebouw te staan. Er is geen extra stortplek voor grofvuil. Dit moet door bewoners zelf naar de gemeentewerf worden gebracht.

Klopt het dat er twee ingangen zijn voor 120 woningen? Betekent dit dat iedereen via de galerij zijn/haar woning bereikt?

Ja, dat klopt, er zijn twee entrees. Mensen bereiken hun voordeur via de galerij of via de binnentuin. De binnentuin ligt 1,20 meter hoger dan de omgeving. Het hoogteverschil wordt opgelost met een hellingbaan en trappen.

Hoe kom je vanuit de parkeergarage naar de woning?

Je kunt vanuit de parkeergarage de entrees direct bereiken via een trappenhuis/lift.

Heeft niet ieder gebouw een trappenhuis en lift?

Dat klopt, er zijn twee entrees, waarin beiden een trappenhuis en lift aanwezig zijn. Vanuit deze entrees lopen bewoners via de galerijen naar hun woning in de andere woongebouwen.

Zijn er wel genoeg vluchtroutes i.v.m. brandveiligheid?

Ja, het gebouw is veilig en er zijn voldoende vluchtroutes. Vanuit iedere woning kan men twee kanten op vluchten over de galerij naar de twee trappenhuizen, omdat de galerijen rondlopen. Er zijn aan de kant van het spoor nog extra wenteltrappen gemaakt vanaf de balkons. En er is één extra wenteltrap (vluchttrap) vanaf de galerij. Stel dat er iets gebeurt op het spoor waardoor men niet via de galerijzijde kan vluchten, dan is er de extra optie om via de balkon/binnentuin-zijde te vluchten.

Hoeveel vierkante meter zijn de appartementen?

- 74 appartementen van ongeveer 71 m²
- 30 appartementen van ongeveer 62-64 m²
- 16 appartementen van ongeveer 50 m²

Betekent het dat deze appartementen vooral voor doorstromers zijn?

Nee, de appartementen zijn bestemd voor alle doelgroepen.

Hoe wordt de infrastructuur aangepast, dit i.v.m. de 700 kinderen van het Hooghe Landt College die dagelijks langs dit woongebouw naar school fietsen?

Er is onderzoek gedaan naar de huidige infrastructuur. Daaruit is gebleken dat de huidige infrastructuur de komst van extra woningen en verkeer kan dragen. Dat is ook de onderbouwing van het bestemmingsplan en daarin vastgelegd. Er komen verkeersdrempels die het verkeer zullen remmen. Er zal nog een keer door de gemeente met de school naar de nieuwe situatie gekeken worden.

Kan er nog een keer gekeken worden naar de verkeersdrukte met de nieuwe trends van o.a. fatbikes in het achterhoofd?

De gemeente geeft aan dat ze begrijpen dat de buurtbewoners bezorgd zijn en dat ze de verkeerssituatie nog een keer tegen het licht willen houden. Ze komt hier in het eerste kwartaal van 2024 (rond februari) op terug. Wel verwacht de gemeente dat het antwoord niet anders zal zijn dan voorheen. Het bestemmingsplan ligt al vast.

Gaan de gevels van het gebouw geen lawaai maken van de hitte van de zon?

Nee, er wordt rekening mee gehouden in de zetting van de panelen.

Is het wel veilig om een parkeerbak te maken naast het Valleikanaal met het huidige klimaat met meer regenval en hogere waterstanden?

Ja dat gaat goed. Hier is naar gekeken bij het vaststellen van het bestemmingsplan.

Zijn de bouwkosten gestegen?

Er zijn inderdaad financieel veel uitdagingen. De kostenstijging is de afgelopen maanden gelukkig weer beperkt. We moeten passen en meten en bekijken wat wel/niet kan. Gelukkig hebben we onlangs wel een Start Bouw Impuls (SBI) subsidie toegekend gekregen, dat financieel helpt om dit project te realiseren.

Hoe gaat het bouwverkeer op de bouwplaats komen?

Route van aan- en afvoer van bouwmaterialen is nog onduidelijk (door de wijk/over het kavel). Dit wordt na de selectie van een aannemer duidelijk. Bij de volgende bijeenkomst is de aannemer waarschijnlijk bekend en zal de aannemer erbij zijn.

Zijn er nog belangrijke besluiten te nemen over dit gebouw de komende tijd?

Het Definitief Ontwerp moet nog worden vastgesteld. Dit wordt getoetst aan het bestemmingsplan door de gemeente.

Wordt het handbalveldje naast het woongebouw geen hangplek?

Dit veldje is openbaar toegankelijk en is er mede gekomen op verzoek van de handbalvereniging en is aan hen toegezegd. We maken het zo bruikbaar mogelijk. Het mag geen overlast geven.

Waar komt de tribune bij het handbalveldje?

Er komt geen tribune bij het losse handbalveldje naast het gebouw.

Is het nog mogelijk om het gebouw een andere naam dan Kop van Liendert te geven?

Dit is op dit moment de werknaam van het project. Andere suggesties en ideeën voor de naam van het gebouw zijn uiteraard welkom.

Kan de buurttuin behouden worden tijdens de bouw?

We proberen de buurttuin veilig open te houden als dit kan. Ook dit zal moeten worden afgestemd met de aannemer (die nog geselecteerd moet worden).