

Verslag Starten voor de Start mogelijke nieuwbouw op locatie De Liendert, Zwaluwenstraat 1, Amersfoort

Bijeenkomst in de Zwaluwenstraat 5 De Liendert, dinsdag 8 september

Doel van de avond

Ophalen aandachtspunten voor de conceptkaders die worden opgesteld door de gemeente in samenspraak met Portaal. Vervolgens wordt dit document ter beoordeling aan de raad voorgelegd. Portaal kan na vaststelling verder invulling geven aan hoe de toekomstige bebouwing en omgeving eruit komt te zien. Denk aan oplossingen voor parkeren en wat voor woningen er gaan komen.

Aantal aanwezigen

Portaal heeft 500 adressen en de VVE De Rondine uitgenodigd voor de starten voor de start bijeenkomst over de voorgenomen ontwikkeling De Nieuwe Liendert. Uiteindelijk hebben zich 28 adressen aangemeld, in totaal ca. 35 personen.

Samenvatting verloop avond

De avond wordt geopend door de projectmanager van Portaal Pascal Smits (schrijver van dit verslag). De reden waarom Portaal op deze locatie onderzoek doet naar sloop/ nieuwbouw is dat de huurder beweging 3.0 de huur heeft opgezegd. Na onderzoek is gebleken dat het gebouw niet geschikt is voor transformatie. De locatie is in bezit van Portaal. Dit is de enige locatie binnen Amersfoort waar Portaal de mogelijkheid heeft om een constructieve bijdrage te kunnen leveren aan de woningnood binnen Amersfoort. De plot is groot genoeg voor ca. 200-230 woningen. De 200-230 woningen zijn ook nodig voor het financieel haalbaar te maken van deze ontwikkeling.

De doelgroep van deze ontwikkeling staat nog niet vast. Wel is het zo dat voor Portaal het uitgangspunt is om zoveel mogelijk conform het huurbeleid te ontwikkelen. Op dit moment is het uitgangspunt 80% sociale huurwoningen en 20% middenhuur.

Deze avond wordt gehouden voordat er concrete plannen zijn. Dat is bewust. Dit om de omwonenden al in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken bij de planvorming. En om zoveel mogelijk aandachtspunten op te halen. Om enige houvast te bieden hebben we drie thematafels gemaakt. Een thematafel programma/bouwmassa, thematafel parkeren/verkeer en een thematafel groen.

Om de kunnen voldoen aan de covid-19 maatregelen wordt er drie keer door Portaal gerouleerd. Per tafel kunnen ongeveer 12 mensen hun ideeën geven over de thema's.

Vervolgens neemt de gemeente het woord. Projectmanager Antje Kingsma omschrijft het proces dat gevolgd dient te worden voor deze ontwikkeling. Allereerst deze starten voor de start waarin de reacties van de omwonenden geïnventariseerd worden. Vervolgens worden deze verwachtingen meegenomen in het ontwikkelen van concept 'kaders' door de gemeente in samenwerking met Portaal. Te denken valt aan de hoogte van het gebouw, het programma, verkeer en parkeren. Deze kaders worden vervolgens door de gemeenteraad vastgesteld. Als deze zijn vastgesteld kunnen deze kaders worden uitgewerkt in een uitwerkingsvoorstel (een ontwerp). In dit proces zal er weer een informatieavond georganiseerd worden om het concept-ontwerp te bespreken.

Vervolgens wordt het ontwerp door het College B&W vastgesteld, en eventueel in de raad besproken. Met als laatste processtap het wijzigen van het bestemmingsplan en het aanvragen van een omgevingsvergunning.

Puntsgewijs betekent dit:

Proces herontwikkeling De Liendert

Fase 1: Verkenningsfase

- Starten voor de start
- Opstellen conceptkaders over inhoud en proces. (door Portaal en gemeente gezamenlijk)
- Online raadplegen conceptkaders
- Vaststellen kaders over inhoud en proces, inclusief verslag van Starten voor de Start. (door gemeenteraad)
 - o Kaders zijn bijv: aantal woningen, doelgroep, bouwhoogtes, parkeeroplossing, uitgangspunten voor groen

Fase 2: Uitwerking kaders:

- Opstellen stedenbouwkundig plan, functionele invulling, milieuaspecten, duurzaamheid, etc... (door Portaal)
- Participatie over het op te stellen stedenbouwkundig plan en andere uit te werken kaders. (door Portaal)
- Vaststellen uitwerkingsvoorstel door college B&W en eventueel door raad.

Fase 3: Uitwerking in bestemmingsplan/omgevingsplan en ontwerp:

- Uitwerken gebouwontwerp, buitenruimte en openbaar gebied (door Portaal)
- Participatie over uit te werken ontwerpen (door Portaal)
- Opstellen ontwerp-bestemmingsplan/omgevingsplan (door gemeente)
- Vaststellen ontwerp-bestemmingsplan/omgevingsplan (door gemeente)
- Bestemmingsplan / omgevingsplan

Fase 4: Uitvoering (door Portaal)

Rol gemeente:

- Faciliterend.
- Bestemmingsplan / omgevingsplan wordt door de gemeente opgesteld. Participatie die daar bij hoort wordt door de gemeente georganiseerd.

Thematafel programma/bouwmassa



Resultaten Thematafel Bouwmassa en programma

- Te veel hoogbouw in De Liendert
- Te weinig privacy door hoogbouw
- Schaduw over onze huizen
- Windoverlast door hoogbouw
- Hoogbouw staat in de weg van speeltuin
- Speeltuin creëren
- Te veel concentratie sociale woningbouw is slecht voor volksgezondheid
- Liften zijn een gevaar voor besmetting
- Supermarkt creëren
- Het aantal woningen dat Liendert aan kan is al gehaald
- Hoogbouw is niet gewenst
- Zorg over bewoners aanleunwoningen
- Minder sociale woningbouw in de wijk
- Gemengd wonen is een goede toevoeging
- Creër collectieve ontmoetingsplek
- Wens is twee villa's op terrein
- Hoge criminaliteit door concentratie sociale woningen
- Variatie in hoogte
- Maximale hoogte is die van het huidige pand
- Speels karakter architectuur
- Te veel woningen in de wijk, wordt door nieuwe hoogbouw alleen maar meer
- Bouwen onder architectuur
- Bevolkingsdichtheid is nu al te hoog
- Te hoge concentratie sociaal in de wijk
- Te hoge concentratie sociaal in de nieuwe plannen

Stimuleren van interactie tussen bewoners in de wijk
Daktuinen- groene daken
Parkgevoel met openstructuur
Geluidseffect ringweg kruiskamp - de Liendert
Parkachtige omgeving
Groene elementen in de gevel doorbreken van het geheel
Stedenbouw voor mensen
Park gevoel creëren
Openheid creëren
Groen als integraal onderdeel geheel
Autochtonen trekken weg uit de wijk
Maak Zwaluwenstraat tot waterwingebied
Geen hoogbouw op deze locatie
Aandacht voor bezonning (nu al woningen in schaduw)
Parkeren op maaiveld - geen slagboom
Aanpassen langsparkeren aanpassen naar haaks parkeren langs nieuwe gebouw
Mensen maken zich zorgen over de politieke polarisatie
Waarom zoveel hoogbouw in De Liendert en niet elders in de stad?
Er is al genoeg hoogbouw in de De Liendert
Wat zijn de prijzen en inkomenseisen voor sociaal en middensegment?
Zorg voor sociaal toezicht op straatniveau om (drugs)overlast te voorkomen
Liendert is al erg vol en ook al veel sociaal met veel sociale problematiek
Liendert heeft een heldere fijnmazige opzet die de wijk een vriendelijk karakter geeft. Zorg dat dit behouden blijft
Mensen maken zich grote zorgen over toename van dezelfde doelgroep dicht bij elkaar
Kunnen er ook koopwoningen, eengezinswoningen komen?
Valleikanaalzone alleen voor voetgangers houden
Hoeveel woningen zitten er in het oude complex?

Antwoorden op de gestelde vragen:

Portaal zal tijdens het voorbereiden op de bestemmingsplan diverse onderzoeken uitvoeren. Hier horen o.a. bij:

- onderzoek naar windhinder bij hoogbouw
- onderzoek naar parkeren
- onderzoek naar bezonning en schaduwwerking op omgeving nieuwbouw
- onderzoek naar geluidshinder

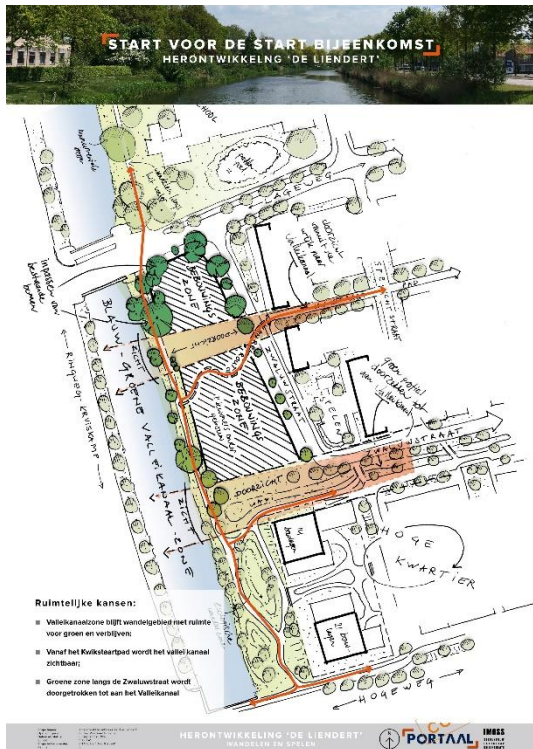
De resultaten van de onderzoeken worden meegenomen in het ontwerp en moeten voldoen aan de wet- en regelgeving.

De prijzen en inkomenseisen voor sociale huur en de middenhuur zijn:

- De kale huur van de woning mag niet hoger zijn dan € 737,14. Dit is de nieuwe 'liberalisatiegrens'. Voor uitleg over hoe deze woningen toegewezen worden en de kosten voor de huur verwijs ik u door naar www.woonbond.nl/wat-kost-huren-2020
- De grenzen voor middenhuur verschillen per gemeente.

Portaal gaat op deze locatie geen koopwoningen realiseren omdat als corporatie via de woningwet gebonden is aan haar primaire taak namelijk het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen.

Thematafel groen



Thema Groen

Meer groen in wijk

Creëer een aaneengesloten groene zone

Bomen met wisselende hoogten en doorkijk

Behouden huidige bomen

Creëer meer bomen

Creëer een bruikbare oever met recreatie

Wandelpad langs valleikanaal

Depo dogs aanbrengen

Interactie met buurt via groen

Bredere strook langs kanaal voor meer doorstroming

Ecologische oevers - zachte overgang

Verbinding groen langs kanaal

Parkachtige omgeving

Bankjes en zitplekken kade kanaal

Ringweg kruiskamp meer invulling geven als groene buffer

Veel groen met afwisseling bankjes

Open structuur van groen

Veilig gevoel door groen

Park gevoel creëren

Breder voetpad langs kanaal

Bredere groenstrook langs kanaal

Contact met waterlijn creëren

Groen als integraal onderdeel geheel

Grottere groenstrook langs kanaal

Meer contact met water voor recreatief gebruik

Zitplekken (bankjes) aan het water

Diversiteit in bomen/planten voor kleuren per seizoen

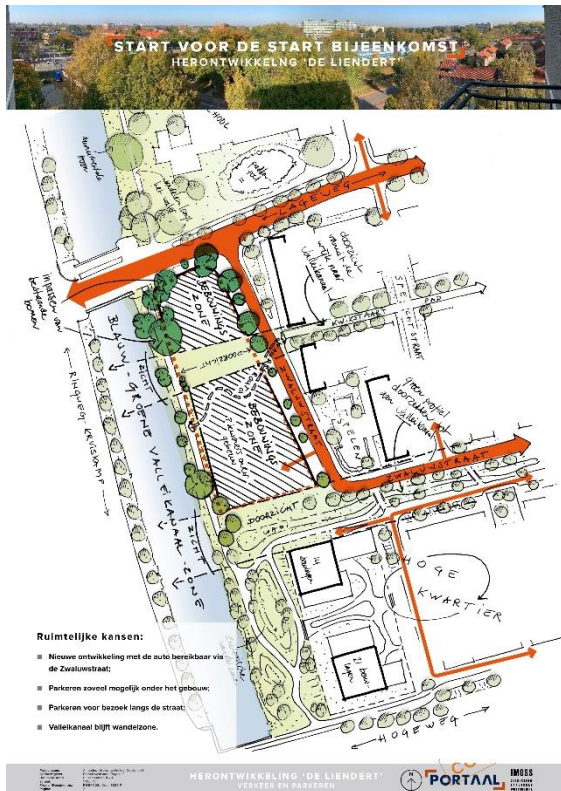
Maak Zwaluwenstraat tot waterwingebied

Parkeergarage laten overgroeien met groen

Tijdens het ontwerpen van het groen zal door de landschapsarchitect alle genoemde punten in overweging meegenomen worden.

Het ontwerp wordt in een concept stadium besproken met de omwonenden.

Thematafel parkeren en verkeer



Thema Verkeer en parkeren

- Parkeren moet op eigen terrein
- Geen parkeren in de straat
- Huidige verkeersafwikkeling is al te hoog
- Fietspad Hogeweg
- Behouden huidige bomen
- Bredere strook langs kanaal voor meer doorstroming
- Geluidseffect ringweg kruiskamp - de Liendert
- Ringweg kruiskamp meer invulling geven als groene buffer
- Veilige overweg creëren voetpad hoge weg naar gebied nieuwbouw
- Toegankelijkheid waarborgen voor minder mobiele mensen
- Zorgen voor verlichting langs looppad kanaal
- Parkeerdruk is nu al te hoog, zeker met komst hoogbouw Hogekwartier
- Parkeren op maaiveld - geen slagboom
- Aanpassen langsparkeren aanpassen naar haaks parkeren langs nieuwe gebouw
- Parkeren zoveel mogelijk onder de grond
- Parkeergarage laten overgroeien met groen
- Parkeerplaatsen in garage verhuren aan mensen elders in de wijk
- Inrit parkeergarage dichtbij Lageweg zodat Zwaluwenstraat niet te druk wordt
- Inrit parkeergarage dichtbij Lageweg zodat kinderen veilig naar speeltuin kunnen
- Parkeren zoveel mogelijk onder de grond
- Blijft/wordt Columbusweg eenrichtingsverkeer
- Verkeersonderzoek moet ruimer genomen worden dan omgeving nieuwbouw
- Zorgen over veiligheid elektrisch laden in parkeergarage
- Hoge parkeerdruk o.a. door bezoekerscentrum

Belangrijk dat de loopbrug over de Hogeweg er komt
Fietspad Albatrosstraat doortrekken
Voorkeursprofiel Albatrosstraat: voetpad/fiets/autoparkeren/rijbaan auto's
Parkeeronderzoek moet rekening houden met school, sportschool en Amerena
Verzoek om parkeeronderzoek incl. effecten MAAS Hogekwartier
Hoe voorkom je dat mensen uit de wijk bij het project gaan parkeren
Bewoners aan de Zwaluwestraat willen wel aan hun zijde van de straat parkeren
Wordt dit een betaald parkeren gebied?
Bewoners van de Zwaluwenstraat willen parkeerplaats voor de deur van de eigen woning
Valleikanaalzone alleen voor voetgangers houden
Fietspad langs de Hogeweg
Scholen zorgen voor veel (fiets)verkeer. Is in de spits een aandachtspunt
In de ochtendspits zijn de kruispunten Lageweg erg druk . Kunnen de straten het extra verkeer aan
Los het parkeren voor deze ontwikkeling goed op. Zorg dat er in ieder geval niet meer parkeerdruk voor de wijk oplevert

Al het parkeren wordt op het terrein zelf opgelost. Er worden door Portaal diverse onderzoeken uitgevoerd, waaronder een verkeersstudie en een onderzoek naar het parkeren. Ook wordt het parkeren van elektrische auto's meegenomen in deze ontwikkeling.