



Verslag informatieavond

HERONTWIKKELING

Hessenweg 109-115

Datum informatieavond: **21 juni 2021**

Aantal aanwezige geïnteresseerden: 21

Auteur: Kristin van der Veen | de bekommring

Datum: 28-06-2021

Meer informatie: welkom@heswonen.nl

Terugblik informatiebijeenkomst

De fysieke informatieavond in restaurant De Nieuwe Griffel op maandag 21 juni was goed bezocht, met 21 aanwezigen, waaronder 18 directe buurtbewoners. Er zijn ongeveer 90 uitnodigen verspreid in de naastgelegen buurt, waaronder de tegenover gelegen appartementen, de huizen verderop in de Hessenstraat, bewoners van de Looydijk en het Burg. van Heemstrakwartier. Tijdens de bijeenkomst werd een toelichting gegeven op het (vergunnings)proces, mobiliteit, parkeren en het ontwerp van de herontwikkeling. Het was een waardevolle bijeenkomst voor de organisatie door de concrete vragen en opmerkingen van het publiek die de herontwikkeling zeker ten goede gaan komen.

Presentatie

Tijdens de informatiebijeenkomst is een presentatie getoond. Deze is terug te vinden in de bijlage.

Verslag

Opening

De opening van de informatieavond werd verzorgd door Kristin van der Veen van de De Bekommering. Zij heette de bezoekers welkom en introduceerde de sprekers (Nander van 't Klooster en Frank Stedehouder). Op navraag in de zaal bleek dat er zowel bewoners van de tegenover gelegen appartementen aanwezig waren, bewoners van de huizen verderop de Hessenweg en van het wooncomplex de Hessenhof aan ten noorden van het te herontwikkelen terrein. Ook was de vertegenwoordiging vanuit gemeente De Bilt aanwezig.

Toelichting op proces

Nander van 't Klooster van Weltevreden BV gaf een toelichting op het proces en de kaders waarbinnen deze ontwikkeling mogelijk is. Hij behandelde het oorspronkelijke schetsontwerp uit 2009 en de wijziging van het bestemmingsplan. Ook lichtte hij toe welke zaken met de gemeente en welstand zijn besproken om te zorgen dat de herontwikkeling goed aansluit bij de kaders in het bestemmingsplan. Daarnaast gaf hij ook toelichting op het voornemen om de eerder bestemde winkelruimte op de begane grond om te zetten naar woonruimte. Er is in 2019 een expliciete vraag gesteld aan gemeente, om de winkel te transformeren bij de nieuwbouw, waarbij de winkelruimte verdwijnt, en daarmee het winkelgebied verkleint tot een kernwinkelgebied. Het is nu de wens van de gemeente om winkels zoveel mogelijk te centreren, de locatie van de herontwikkeling behoort niet (meer) tot het beoogde kernwinkelgebied. Vervolgens gaf Nander een toelichting op het vervolg

van de procedure van de herontwikkeling. Hij behandelde het wijzingsplan dat binnenkort wordt ingediend en op welke onderdelen van het plan inspraak kan worden gedaan via zienswijze.

Er kwam een opmerking van een van de bezoekers over het proces, dat het leek alsof alles al bepaald was. Daar is door Nander bevestigend op geantwoord, vervolgens gaf hij een toelichting dat deze ontwikkeling in lijn is met wat binnen het bestemmingsplan kan. Er kwam een vraag wanneer bezwaar kan worden ingediend. Daarop kwam het antwoord dat het wijzingsplan binnen 2 weken zal worden ingediend. Na toetsing door de gemeente zal dit worden voorgelegd voor inzage.

Ontwerp

Vervolgens werd het woord gegeven aan Frank Stedehouder van mex architects, de architect van de panden in de herontwikkeling. Hij lichtte toe hoe in overleg met de gemeente gekozen is om twee verschillende panden te ontwerpen om het dorpse karakter te benadrukken. Er is in het ontwerp gespeeld met diepte om het speelser te maken. Hij licht toe hoe het pand twee ingangen met trap en lift heeft en de balkons zich aan de achterzijde bevinden van de panden. Hij benadrukt dat er veel met details is gewerkt om het volume van het pand visueel kleiner te maken, bijv. ook door accenten aan te brengen in het metselwerk en in het kozijnontwerp. Er is in het algemeen gekozen voor hoogwaardige materialen die een luxe uitstraling hebben.

Er is een vraag gesteld over de uitrit van het parkeerterrein of die veilig was. Daar kwam als antwoord op dat er veel overlegd is met de gemeente over de uitrit vanaf het parkeerterrein en dat daar nog verderop in de presentatie op wordt ingegaan.

Er is een vraag of de gevel dichterbij de straat komt. Dat is niet het geval, maar de gevel springt op sommige plekken in naar achteren om een dorps karakter te geven aan de panden. Er was een vraag over de rooilijn en waarom daar niet meer afstand van hoeft te worden genomen. Het antwoord was dat dit vastligt in het bestemmingsplan en daarom dus mag. De rooilijn wordt niet overschreden.

Parkeren

Vervolgens besprak Nander het parkeren bij de panden, achter de panden worden zestien parkeerplekken gerealiseerd. Dit is op eigen terrein en voorziet in de parkeerbehoefte van de huurders van de woningen. Hij vertelt ook dat er parkeerdrukmetingen zijn uitgevoerd op drukke momenten zoals koopavond, zaterdagmiddag en op zondagavond. Deze metingen zijn in 2019 gedaan, voorafgaand aan de coronacrisis. Een opmerking uit het publiek gaat over de aanstaande herinrichting van de Hessenweg. Hier is rekening mee gehouden. Hij vertelt dat er ook een deelauto wordt geplaatst, bewoners krijgen hier een kennismakingsmogelijkheid, met korting op het abonnement, om aan te moedigen deze

auto als tweede auto of voor kleine ritten. In het eerste ontwerp zat de uitrit aan de kant van de Nieuwe Griffel, in overleg met de gemeente is besloten deze aan de huidige kant te plaatsen o.a. rekeninghoudend met de kijkhoeken langs het naar voren geplaatste terras van De Nieuwe Griffel. De uitrit is 2,60 hoog en 4,3 meter breed. Ook de aansluiting op de weg wordt door de gemeente extra breed gemaakt. Hierdoor kunnen tegelijkertijd een auto in- en uitrijden als dat voorkomt. Ook worden er in de overkapping van de uitrit spiegels geplaatst om zo beter zicht te hebben op het kruisende fiets- en voetpad. Kristin vult aan dat de uitrit gelijkvloers is, en dat er daardoor heel voorzichtig kan worden uitgereden, in tegenstelling tot bijv. de uitrit van een parkeergarage waar mensen soms extra gas geven.

Er komt een vraag over de toegang tot het parkeerterrein achter de panden, of dat via het parkeerterrein van de Hessenhof kan. Antwoord hierop was dat door de ingang van het parkeerterrein van de Hessenhof te gebruiken, de verkeersbewegingen op de aangrenzende weg te hoog worden. Verder op de avond kwam deze optie nogmaals aan de orde. Toen werd ook een aanvullend bezwaar gemaakt, dat de parkeerplekken bij de Hessenhof privébezit zijn van eigenaren van de appartementen. Er is gesproken met de VVE van de Hessenhof, die gaven aan dat het verkopen van de parkeerplaatsen niet haalbaar was. Ook zouden er dan te veel parkeerplaatsen verdwijnen om de doorgang te realiseren. Er is ook een vraag hoe het zit met de muur aan de zijkant/achterkant van het parkeerterrein. Het vermoeden is dat die niet op het terrein van de herontwikkeling ligt maar op het aangrenzende perceel staat. Dit zal nog verder worden uitgezocht.

Er is een vraag over het zicht op voetgangers die uitstappen bij de bushalte. Het kan daardoor druk worden op de straat voor de uitrit. Door spiegels te plaatsen en de doordat het pand bij de uitrit iets verder naar achter staat, is er meer ruimte voor de uitrijdende automobilist om te wachten op kruisende voetgangers/fietsers. Dit is reeds getoetst bij de "aanvraag wijzigingsschets", en voldoet derhalve aan de normen. Er is een vraag over het foutparkeren van bezoekers van het Chinees afhaalrestaurant. Dit zal worden doorgeleid naar de gemeente. Er is een vraag over het nieuwe terras van Zebs, of daar rekening mee gehouden is. Dat wordt met de herontwikkeling waarschijnlijk groter gemaakt. Daar is geen rekening mee gehouden maar dit is tevens niet van invloed omdat de afstand tot dit terras ruim 4 meter bedraagt. Er is nog een vraag over de herinrichting van de Hessenweg en of de toegenomen parkeerdruk vanuit de herontwikkeling daar niet in meegenomen is. Hier valt enige nuance in aan te brengen, bijvoorbeeld dat de huidige bewoners van de bovenwoningen nu hun auto's parkeren aan de straat.

Deelauto

Tot slot vertelt Robin Berg van We Drive Solar over hoe zijn bedrijf is ontstaan; ze zijn begonnen met een oplossing voor de energietransitie met zonnepanelen en zochten vervolgens naar een manier om die energie op te slaan. Daarvoor biedt de elektrische

auto's een mogelijkheid, gezamenlijk met de laadpalen die zowel stroom kunnen nemen als teruggeven (V2G). Ze hebben 150 auto's in de regio rijden en groeien snel.

Verdere vragen uit de vragenronde:

1. Er is een vraag over de leefbaarheid, dan met name specifiek de inblik op de balkons en in hoeverre kan je bij de overburen binnenkijken. Welke gevolgen heeft dit voor de privacy. De vraag wordt vervolgens aan mensen gesteld die tegenover de panden komen te wonen, die geven aan zich daar niet zorgen over te maken. Benadrukt wordt dat de balkons alleen aan de achterkant zitten.
2. Er is een vraag over de sparreboom aan de achterzijde van de kapper, wat daar mee gaat gebeuren. Daar zal indien noodzakelijk een kapvergunning voor worden aangevraagd. De toezegging is om te kijken hoe de kap gecompenseerd kan worden, bijvoorbeeld met een sedumdak op de bergingen.
3. Er is een vraag over de huurprijs. Die is nog niet bekend. De oppervlakte is tussen 88-109 vierkante meter. Daarmee zou je de huurprijs bij benadering kunnen uitrekenen.
4. Er is een vraag over de verbouwing, hoe lang gaat de herontwikkeling duren en wanneer begint de sloop? Gevraagd wordt om een ruw tijdsplan. Antwoord is dat de sloop in het ideale geval in het eerste kwartaal van 2022 de sloop begint.
5. Er is een vraag over het huisvuil. Hoe dat wordt opgelost. Er is ruimte gereserveerd voor een bovengrondse berging voor de afvalcontainers op het parkeerterrein.
6. Er is nog een vraag over de afscheiding tussen het parkeerterrein en de naastgelegen terreinen. Toegezegd is dat hier nog goed naar gekeken gaat worden.

Bijlage: Presentatie informatieavond 21-06-2021



INFORMATIEAVOND

HERONTWIKKELING

Hessenweg 109-115

WELKOM

Kristin van der Veen | De Bekommering

AGENDA

Introductie

Kristin van der Veen | De Bekommering

Aanleiding en procedure

Nander van 't Klooster | Weltevreden BV

Parkeren

Nander van 't Klooster | Weltevreden BV

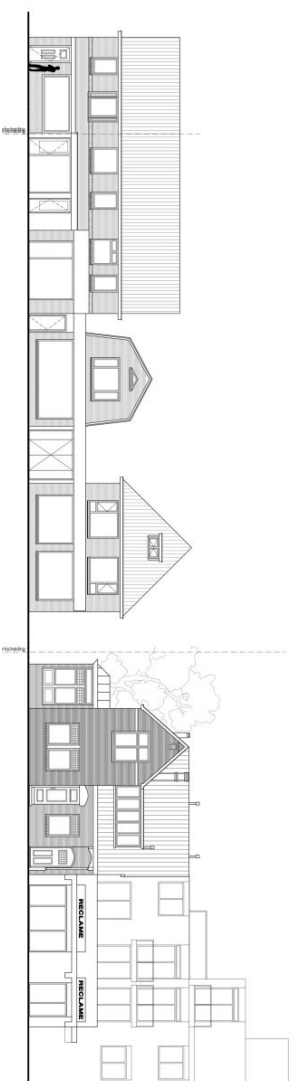
Deelauto

Robin Berg | WeDrivesolar

Ontwerp

Frank Stedehouder | mex architects

Vragen en napraten



WELKOM

Kristin van der Veen | De Bekommering

AANLEIDING EN PROCEDURE

Nander van 't Klooster | Weltevreden BV

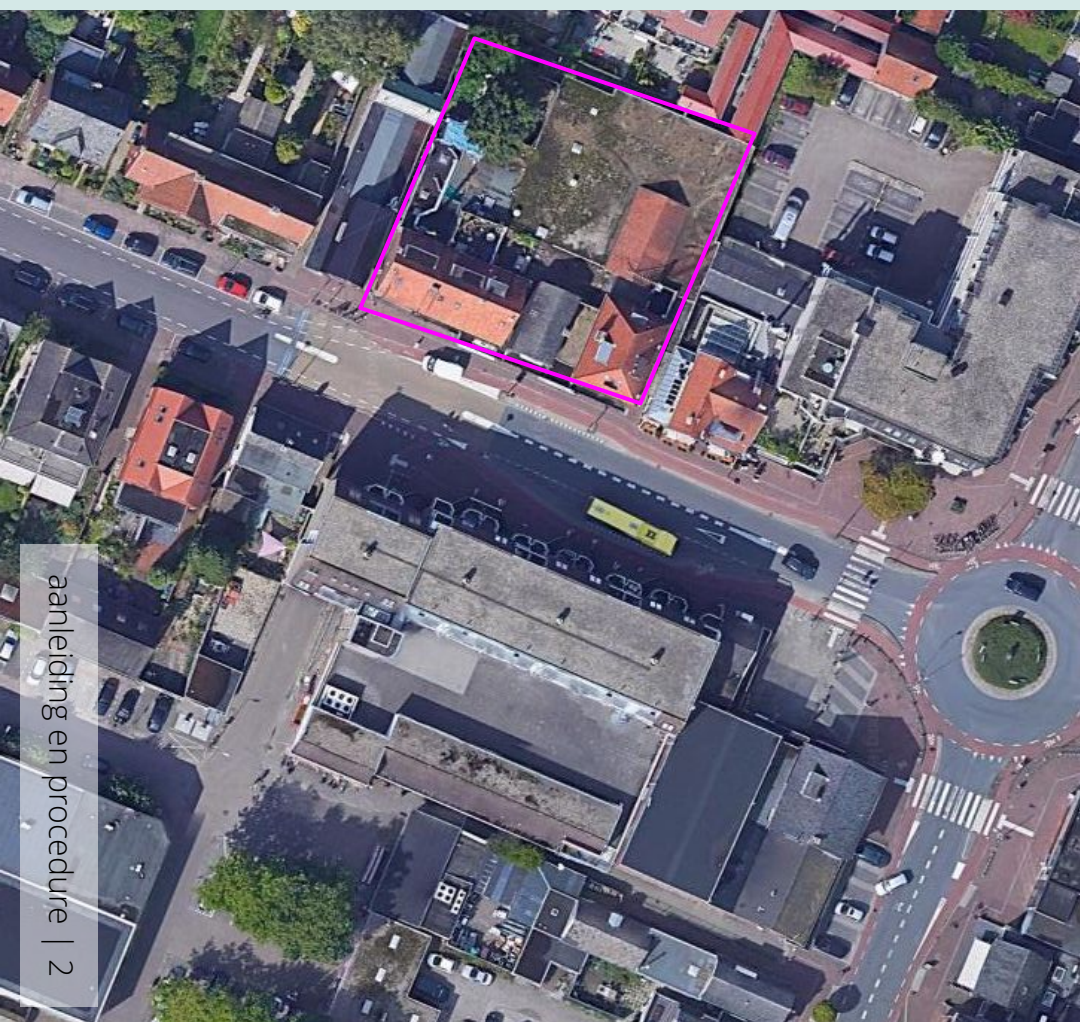
2009

Schetsontwerp






2010

Bestemmingsplan Hessenweg: wijzigingsbevoegdheid



2010

Bestemmingsplan Hessenweg: wijzigingsbevoegdheid

	Enkelbestemming
	Centrum
<hr/>	
	Maatvoering
	o maximum bouwhoogte: 14 m
	o maximum goothoogte: 10 m
<hr/>	
	Gebiedsaanduiding
	wro-zone - wijzigingsgebied



AANLEIDING

2019: oktober - Overleg met Welstand en Stedenbouw:

- Compacteer maken van het kernwinkelgebied
- Op plaats van huidige vier woningen: in totaal 15 woningen toevoegen aan kern De Bilt

2021: april - akkoord wijzigingsschets voor 12 woningen:

- Nieuw stedenbouwkundig ontwerp
- Vrije-sectorhuurwoningen
- Parkeren en veilige in/uitrit, bushalte voor de deur

VERVOLGPROCEDURE

Vervolg van de herontwikkeling: wat staat er nog te gebeuren

BINNENKORT: Wijzigingsplan

Ontwerp wijzigingsplan: 12 woningen

- inzage en zienswijze indienen mogelijk
 - (mogelijk) wijzigingen in ontwerp wijzigingsplan
 - indien geen wijzigingen: vaststelling

Wijzigingsplan voor 12 woningen vastgesteld bij besluit B&W

- indienen beroep mogelijk na besluit B&W

VERVOLG: Wijzigingsplan vastgesteld

Na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan volgt een **aanvraag** gecombineerde omgevingsvergunning voor*:

- Sloop van de panden
- Afwijking voor omzetten van drie winkels op de begane grond naar drie woningen: totaal 15 woningen
- Bouw van de panden

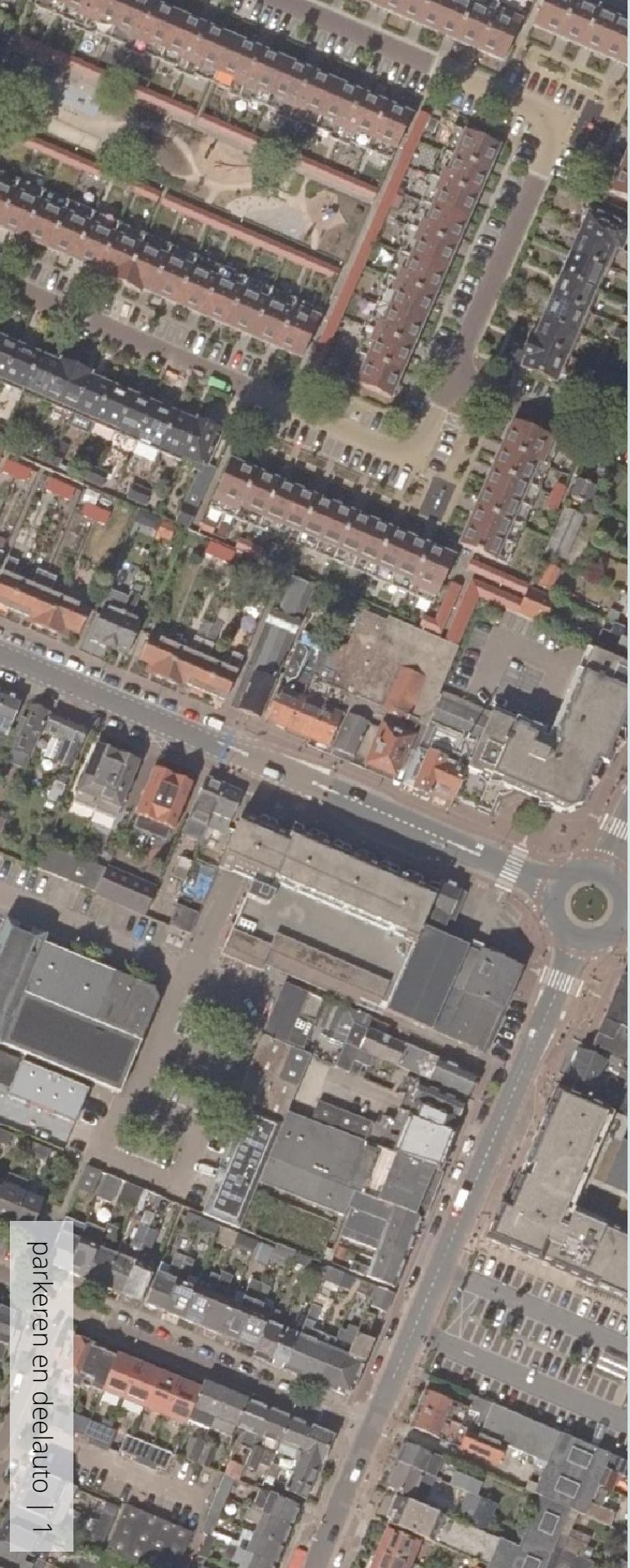
**Bij uitblijven van procedure Raad van State*

PARKEREN

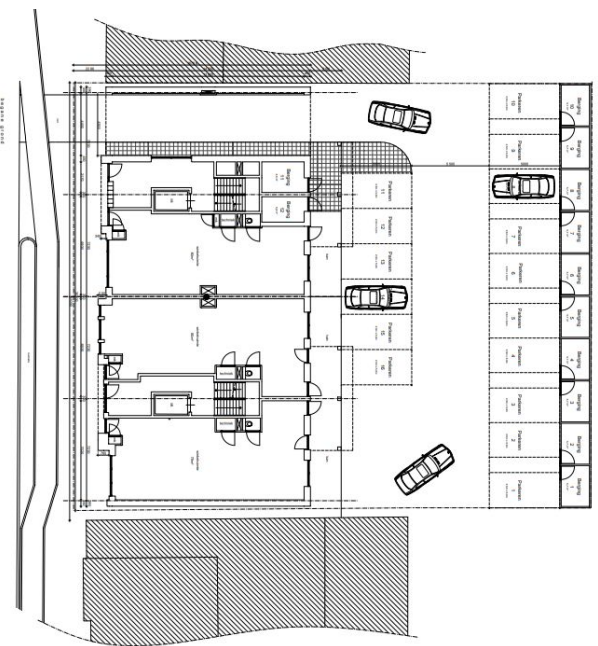
- Parkeren op eigen terrein
- Brede uitrit met onderdoorgang parkeerterrein
- Deelauto van WeDrivesolar



PARKEREN



UITRIT PARKEERTERREIN



Brede ingang en uitrit naar het
parkeerterrein aan de achterzijde van het
pand.

DEELAUTO

Robin Berg | WeDrivesSolar

WE DRIVE SÖLAR

@RobinBerg030



Christelijk Gymnasium Utrecht



10.000 zonnepanelen op 25 schooldaken in de regio



21 maart 2019: wereldpremière bidirectioneel ecosysteem



400 laadpalen in Utrecht



WE DRIVE  LAR

150 auto's in Utrecht, Arnhem, Zoetermeer & Amsterdam





Museo, Lange Nieuwstraat



WE DRIVE SOLAR



ONTWERP

Frank Stedehouder | mex architects



voorgave |
nieuw









TOT SLOT

Vrijgave

Ontwerpwijzigingsplan voor
inzage **aug/sep 2021**

Gecombineerde

omgevingsvergunning, voor
sloop, afwijking en bouw **eerste kwartaal 2022**

Start sloop **tweede kwartaal 2022**

Start bouw **medio 2022**