Informatiebijeenkomst Hanze Oost, d.d. 5 februari 2024

Overzicht gestelde vragen en gemaakte opmerkingen

Woningbouw

V: Hoeveel woningen komen er in het gebied?

A: In het gebied verwachten we tussen de 500 en 750 woningen in te kunnen realiseren. Dat zijn zowel koop- als huurwoningen, goedkoop, middenduur en duur.

Het exacte aantal bepalen we later.

V: Wat voor soort woningen komen er?

A: 30 procent goedkope woningen, 40 procent middeldure woningen en maximaal 30 procent dure woningen. Zowel huur- als koopwoningen. Voor alle leeftijden.

V: Wat komt er nog meer behalve woningen?

A: We verwachten dat er ook nieuwe, moderne kantoren worden gebouwd. En er zal beperkt horeca komen.

V: Waar kan ik me inschrijven?

A: De eerste ± 100 woningen worden gebouwd voor woningbouwcorporatie SWZ en Openbaar Belang. De toewijzing van de woningen gaat via deze corporaties.

Voor de overige woningen kunt u zich als belangstellende registreren bij Trebbe/Dura Vermeer en KondorWessels Projecten

V: Met welk blok wordt volgend gestart en waarom deze keuze?

A: We beginnen met het eerste blok bij het water. In dit blok kunnen we ongeveer 100 huurwoningen maken. En daar kunnen we snel mee beginnen. Voor andere blokken moeten we eerst meer onderzoek doen.

V: Is het eerste blok alleen maar huur, en waarom?

A: We werken bij dit blok samen met de woningbouwcorporaties SWZ en Openbaar belang. Vandaar dat hier alleen huurwoningen komen.

V: Waar richten jullie je op als het aankomt op sociale huurwoningen/appartementen, prijzen kale huur?

A: In het eerste gebouw komen sociale huurwoningen. De huren worden bepaald door de woningbouwcorporaties en zijn nog niet bekend. Op termijn komen er woningen in alle prijsklassen.

V: Wanneer kun je je via de woningzoeker inschrijven voor de 1e huurwoningen die 2e helft 2026 beschikbaar komen?

A: Inschrijven gaat via de woningbouwcorporaties.

Hoogte

V: Hoe hoog worden de gebouwen?

A: Het hoogste gebouw 58 meter (langs de IJsselallee), en een gebouw 52 meter (langs het spoor). De overige gebouwen worden lager. Het bestaande kantoorgebouw van de RVB is 40 meter hoog.

V: Hoe hoog is 40 mtr. Hoeveel verdiepingen telt dat?

A: 40 meter is ongeveer 12-13 verdiepingen.

V: Links van de RVB zou ook een gebouw komen, is dat links of rechts van de spoorbrug?

A: Het hoge gebouw naast de RVB is meegenomen in de presentatie. Vanuit de Gildenhof gezien rechts van de spoorbrug, vanuit Assendorp gezien links.

Stedenbouw

V: Hoe groot is de afstand tot mijn woning?

A: In de presentatie een aantal plaatjes opnemen met de afstand. De kaarten zijn op schaal dus de afstand kan worden opgemeten.

De afstand van de grondgebonden woningen naar de Stockholmstraat is ongewijzigd. Deze varieert door de zaagtandopstelling van de woningen. De minimale afstand is ongeveer 46,9 meter en dit loopt op tot ongeveer 71,5 meter.

V: Is de 1e rij grondgebonden woningen?

A: Ja, de eerste rij van het Gildenhof worden grondgebonden woningen

V: Kunnen we de gebouwen in het plan omdraaien? Het hoogste meer naar achteren verplaatsen?

A: In Hanze Oost komen twee hoogteaccenten: bij de Van Karnebeektunnel en aan oostzijde van het plangebied. De gebouwen lopen op een afwisselende manier in hoogte op naar deze accenten. Hiermee liggen de accenten op afstand van bestaande woningen en ontstaat een gevarieerd beeld.

V: Er wordt veel meer gebouwd dan ons eerst is verteld.

A: Dat klopt. Eerder hebben we de plannen laten zien voor het Gildenhof. Helaas bleek dat door de veranderde marktomstandigheden dat plan niet meer haalbaar. Vervolgens hebben we samenwerking gezocht met meerdere partijen in het gebied. Door die samenwerking kan bijvoorbeeld het parkeren gezamenlijk worden opgelost. Maar het is ook nodig meer woningen te bouwen om tot een haalbaar plan te komen. Dat lossen we op door op sommige plekken hoger te bouwen.

V: Welke architectuur?

A: In deze fase van de gebiedsvisie hebben we daar nog geen concrete beschrijving van. Wel hebben we al nagedacht over de aansluiting van de gebouwen op de openbare ruimte, en speelsheid in de vormen van gebouwen (boven smaller dan onder). Bovendien vinden we inpassing van groen en het gebruik van duurzame materialen belangrijk. Op die manier kunnen we de buitenruimte aantrekkelijk houden en wordt ook het aanzicht vanuit de omliggende wijken niet dominant.

Groen en duurzaamheid

V: Op welke manier wordt groen en natuur in het plan meegenomen?

A: Groen en natuur vinden we heel belangrijk. We willen natuur inclusief en bio divers bouwen. Dat betekent dat we extra aandacht gaan geven aan inheemse planten, die bijdragen aan het in stand houden van bijvoorbeeld vogels, vleermuizen en insecten. Die ambities gelden niet alleen voor de openbare ruimte maar ook voor de nieuwe gebouwen.

In de Gebiedsvisie worden de normen en uitgangspunten opgeschreven. Daarna worden de gebouwen en de openbare ruimte ontworpen en aan de normen en uitgangspunten getoetst.

A: Hoe “duurzaam” is het plan?

V: In het Ontwikkelkader Spoorzone staan hoge ambities op het gebied van duurzaamheid. Deze werken we in het vervolg in de Gebiedsvisie Hanze Oost verder uit. Het gebied wordt energieneutraal, er wordt zoveel mogelijk gekozen voor circulaire materialen. Er worden maatregelen genomen tegen hitte, verdroging en overstroming, zo wordt bijvoorbeeld regenwater in het gebied gebufferd. We nemen maatregelen om de biodiversiteit te vergroten. Er komen gezamenlijke voorzieningen voor spelen en een ontmoetingsruimte.

V: De bomen in het gebied groeien nu ook al niet goed.

V: De geplande bomen op het dak hebben onvoldoende grondwater in dit voorbeeld.

A: Veel bestaande bomen hebben onvoldoende groeiomstandigheden, deze staan in verharding of hebben een slechte ondergrond. In de visie hebben we bomen daarom zoveel mogelijk in de volle grond gezet, waarbij we onderzoeken of we de bestaande bomen kunnen herplanten. Op de mobiliteitshub werken we met beplanting die niet diep wortelt en zorgen we voor een goede waterhuishouding. Een voorbeeld hiervoor is het Stationsplein waar een groot deel van het groen op het dak van de fietsparkeervoorzieningen staat.

V: Graag niet alleen groen aanleggen maar ook nadenken over een meerjarenonderhoudsplan zodat het groen ook goed wordt onderhouden

A: Het is gebruikelijk bij de aanleg van nieuw groen dat we dit gelijk meenemen.

V: Als het 1e gebouw gebouwd wordt is dan de rest (het groen) al klaar?

A: Nee, we zullen we proberen om het gebouw niet in een woestijn te laten staan en zoveel mogelijk groen al aan te leggen, maar het groen kan pas later worden aangelegd en afgemaakt.

V: Betonnen gebouwen geven alleen maar hitte stress

A: Hittestress is een belangrijk aandachtspunt in de gebiedsvisie en straks bij het ontwerp. Ons ontwerp is erop gericht een aangenaam gebied te realiseren, dus ook hittestress te voorkomen.

V: Geen Lubeckplein ll creëren

A: Daar zijn we het helemaal mee eens. Middels overleg met onder andere onze landschapsarchitecten is onze doelstelling hier een groene omgeving te creëren met een ander karakter dan het karakter van het Lubeckplein.

Schaduwwerking

V: Heb ik last van schaduwen op mijn woning? Bijvoorbeeld de ochtendzon op de Stockholmstraat.

A: Volgens de schaduwberekening die we hebben uitgevoerd zijn er geen woningen die last krijgen van schaduwen als gevolg van de nieuw te bouwen woningen. Bij de volgende presentatie laten we ook zien wat de gevolgen zijn voor de bezonning van bestaande woningen

V: Kunnen we het plan een volgende keer weer via een 3d-bril zien?

A: We gaan proberen dat te regelen.

V: Graag denken aan de ochtendzon in de Stockholmstraat. Het middelste gebouw blokkeert het licht.

A: Bij de volgende presentatie laten we ook zien wat de gevolgen zijn voor de bezonning van bestaande woningen.

Verkeer

V: Is de Koggelaan eenrichtingsverkeer?

A: Nee, de Koggelaan blijft tweerichtingsverkeer

V: Hanzelaan/Koggelaan is toch voor trein vervangend vervoer bestemd?

A: De Hanzelaan wordt de opstapplaats voor trein vervangend vervoer. De Koggelaan kan in de toekomst ook gebruikt worden als route.

V: Hoe lopen de verkeersroutes? Denk aan verhuiswagens, hulpdiensten?

A: De routes voor hulpdiensten en leveranciers moeten we nog uitwerken. De autotoegang naar de mobiliteitshub ligt aan de oostzijde van het plangebied, tussen het Rijksvastgoedbedrijf en het gebouw Spoorzicht op de hoek IJsselallee en Hanzelaan.

V: Hoe loopt de route van het bouwverkeer?

A: We hebben nog niet uitgezocht hoe het bouwverkeer gaat rijden. Maar het is logisch dat het bouwverkeer via de IJsselallee en de Hanzelaan het gebied in- en uitrijdt.

V: Kan er rekening mee worden gehouden in het ruimtelijk kader dat de brug die de Stockholmstraat met het gebied verbindt, niet direct aansluit met bv de Wismarstraat zodat het geen ‘snelle’ route wordt?

A: Deze suggestie nemen we mee als we de plannen verder uit gaan werken. Ook wij vinden het belangrijk dat de aansluiting veilig wordt.

V: Hoe is de ontsluiting geregeld?

A: Fietsers en voetgangers kunnen Hanze Oost bereiken via het Van Karnebeekpad, het Koggepark en de nieuw te bouwen verbinding met de Reysigerweg

Auto’s komen het gebied binnen via de IJsselallee en de Hanzelaan. De inrit van de parkeervoorziening ligt aan de oostkant van het gebied. Er is geen extra verkeersdruk of parkeerdruk te verwachten in de Stockholmstraat.

V: Extra fietsverbinding positief.

Parkeren

A: Hoe wordt het parkeren geregeld?

V: In het plan is nu een parkeergarage opgenomen. De parkeervoorziening wordt voldoende groot voor de functies in het gebied. Bewoners parkeren daar met een abonnement, bezoekers tegen betaling. Er is een beperkt aantal abonnementen beschikbaar.

A: Hoe wordt voorkomen dat bewoners in mijn straat parkeren?

V: Op het moment dat de eerste woningen worden opgeleverd (naar verwachting 2026) wordt ook een parkeerregime ingevoerd in de omliggende wijken. Op die manier kun we ervoor zorgen dat toekomstige bewoners en bezoekers van Hanze Oost niet in de omgeving gaan parkeren. Dat zorgt er ook voor dat ook bezoekers van Hanzeland die nu nog in de omliggende wijken parkeren, dat niet meer kunnen doen.

V: Zijn hier voor bewoners kosten aan verbonden?

A: Ja, maar we weten nog niet hoeveel. Over de tarieven en de manier van invoeren wordt nog nader overleg gevoerd met de bewoners van de schilwijken.

V: Er komen parkeerplaatsen tekort, 300 plekken, 700 woningen en daar bovenop nog kantoren?

A: We hebben uitgerekend hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn voor dit plan. En volgens ons zijn er voldoende parkeerplaatsen. Dat komt bijvoorbeeld omdat we inzetten op veel deelauto's en dat we duidelijk vooraf aangeven dat we hier weinig ruimte hebben voor auto's en vooral inzetten op bewoners die met name van het openbaar vervoer of de fiets gebruik willen maken. Daardoor kunnen we met lage parkeernormen werken.

V: We zien een toenemende parkeerdruk, de parkeernorm is veel te laag. Hoe garandeer je dat we in de omgeving geen parkeerdruk krijgen?

A: Op het moment dat de eerste woningen worden opgeleverd wordt in de omliggende wijken parkeerregime ingevoerd. Dat betekent dat alleen bewoners met een vergunning daar kunnen parkeren.

Bij alle nieuwe bewoners en bedrijven benadrukken we dat er weinig parkeerplaatsen beschikbaar zijn. En dat de woningen vooral geschikt zijn voor mensen die geen behoefte hebben aan een eigen auto

V: Parkeren voor de deur kan nu vaak niet, straks al helemaal niet mee

A: Als het parkeerregime is ingevoerd verwachten we dat de drukte juist zal afnemen, omdat mensen dan moeten betalen om te parkeren.

V: Hoe gaat het parkeren in de Bremenstraat eruitzien?

A: Aan het parkeren in de Bremenstraat verandert niets ten opzichte van de huidige situatie.

V: Prachtig dat die parkeerplaatsen verdwijnen.

Deelauto’s en deelfietsen

V: Kan ik als omwonende ook gebruik maken van deelauto’s en deelfietsen?

A: Ja, gebruik van deelauto’s en deelfietsen is voor iedereen mogelijk. Hoe we dat gaan organiseren, gaan we later uitwerken.

V: Wordt het geen rommeltje met al die deelfietsen en deelscooters?

A: Wij denken van niet. In de plannen worden plekken aangewezen waar deelauto’s en deelfietsen mogen staan. Met leveranciers worden afspraken gemaakt over bijvoorbeeld apps waardoor fietsen alleen kunnen wordt afgemeld als ze op de juiste plek staan

Planning

V: Wanneer begint de bouw en wanneer is het klaar?

A: Met de bouw van de eerste 100 sociale huurwoningen willen we beginnen in 2025. Medio 2026 zijn die dan klaar.

Daarna zouden we snel door willen gaan met de volgende woningen, maar daar kunnen we nu nog geen zekerheid over geven.

We verwachten dat voor 2035 de ontwikkeling van het gebied klaar moet kunnen zijn.

En hoe nu verder?

V: Wanneer wordt de Gebiedsvisie afgerond?

A: De bedoeling is de gebiedsvisie aan het eind van dit voorjaar af te maken. En daarna door de gemeenteraad te laten vaststellen.

V: Op welke manier word ik nog betrokken?

A: We verwachten dat de gebiedsvisie in mei dit jaar klaar is. Dan komen we bij u terug om u te laten zien hoe we uw reacties hebben meegenomen.

V: Is er nog wel ruimte om te reageren? Ligt alles niet al vast?

A: Zeker. We staan nog aan het begin van de visievorming. Daarom komen we nu al bij u langs om te horen wat uw ideeën zijn.

V: Hoe kan ik bezwaar maken

A: In deze fase willen we vooral uw ideeën horen. In mei willen de (definitieve) gebiedsvisie met u bespreken. Van de reacties wordt een verslag gemaakt dat aan de gemeenteraad wordt meegestuurd.

Na het vaststellen van de gebiedsvisie moet een nieuw Omgevingsplan worden vastgesteld. Hier worden aparte procedures voor gevoerd. In deze procedures is het mogelijk formeel bezwaar en beroep in te dienen.

Algemeen

V: Het verslag van de vorige keer is niet gedeeld.

A: Trebbe en Dura Vermeer beloven dat het verslag alsnog wordt gedeeld.

V: Is deze presentatie te vinden op het web, zo ja wat is het adres?

A: De presentatie is te vinden op \*\*\*

V: Ik zou graag pdf's willen hebben van de presentatie + hoogtematen van het Gildenhof en/of CAD-bestanden i.v.m. 3D model.

A: De conceptvisie die we nu hebben gepresenteerd is vooral bedoeld om het gesprek nu te kunnen voeren en zijn nog in bewerking. Deze is nog niet gedetailleerd uitgewerkt. De presentatie delen we via de website.

V: Waar komt de huisarts/apotheek functie?

A: We weten nog niet zeker of er een huisarts komt. Wel willen we in ieder geval in een van de gebouwen ruimte reserveren die we samen met de toekomstige bewoners willen invullen. Dat kan bijvoorbeeld voor een huisarts of fysiotherapeut zijn.

V: Komt er een shopvoorziening (lees winkelcentra) of zijn de bewoners afhankelijk van bijv. winkelcentrum Forelkolk

A: Nee, in de Spoorzone zijn wel nieuwe (beperkte) winkelfuncties voorzien, maar die zullen vooral in de delen Hanzekwartier, Spoorkwartier en Willemskwartier komen.

V: Is het 'glazen' restaurantgebouw dan verdwenen?

A: Ja, het paviljoen dat eerst was getekend in Gildenhof wordt niet meer gemaakt. In plaats daarvan komt er een kas in het midden van het gebied, maar deze wordt kleiner.

V; Er blijft veel water staan op het nieuwe slingervoetpad aan de Stockholmstraat

A: Deze klacht is ons bekend. We gaan extra kolken met een infiltratievoorziening plaatsen.

.