

# Inhoudelijk verslag inloopavond voor het bijpraten van omwonenden over de bouwplannen op bouwlocatie De Pinguïn

*Dinsdagavond 16 mei, 19.30 tot 21.00 uur*

**De locatie van het voormalige zwembad De Pinguïn is aangewezen als woningbouwlocatie. Woningcorporatie Jutphaas Wonen wil er in samenwerking met stichting Huis Mandala woningen ontwikkelen voor jongvolwassenen met een verstandelijke beperking. In 2022 zijn de plannen hiervoor verkend en uitgewerkt. Om omwonenden bij te praten over de stand van zaken van de plannen, werden ze uitgenodigd voor een inloopavond op 16 mei 2023.**



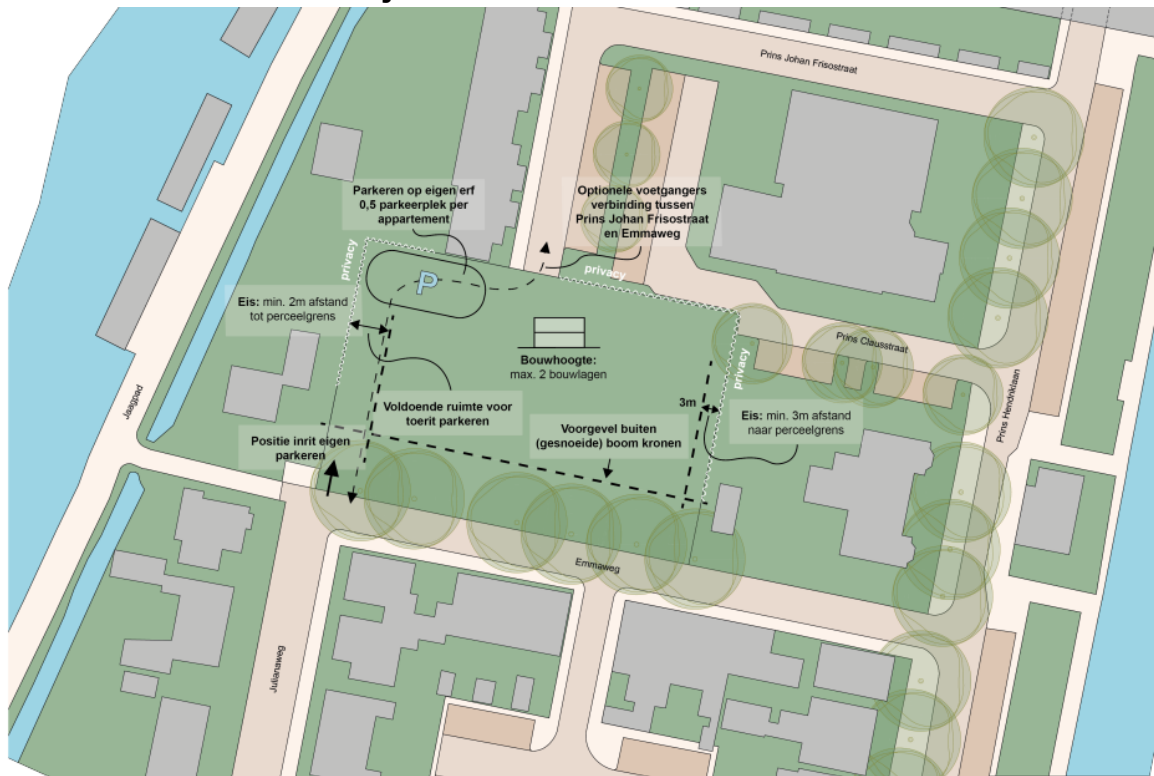
Tussen 19.30 en 21.00 kwamen ruim twintig omwonenden in het Theehuys op de Museumwerf. Vertegenwoordigers van Jutphaas Wonen, stichting Huis Mandala, architectenbureau HevoFame en de gemeente Nieuwegein waren aanwezig om met de omwonenden in gesprek te gaan. Er waren verschillende tafels ingericht met elk een eigen onderwerp. Daarnaast hadden bezoekers de mogelijkheid om persoonlijk kennis te maken met de initiatiefnemers van Huis Mandala.

## **Verkennend ontwerp**

Omwonenden kregen op de inloopavond de gelegenheid om nieuwe schetsen van het verkennend ontwerp te bekijken en een digitale visualisatie van het ontwerp vanuit diverse oogpunten te zien. Het grootste verschil ten opzichte van het verkennend ontwerp dat vorig jaar gepresenteerd werd is dat de inrit van de parkeerplaatsen in het nieuwe ontwerp in de hoek van de Emmaweg is, in plaats van aan de noordkant via de Prins Johan Frisostraat. De parkeerplaatsen komen, na zorgvuldige afwegingen en rekening houdend met de argumenten die bij de vorige inloopavond naar voren kwamen, in de noordwest-hoek van het bouwblok. De entree komt halverwege de Emmaweg, aan de oostzijde van het gebouw.

Deze wijzigingen zijn een oplossing voor wensen en zorgen die breder in de omgeving leven. De stichting vindt deze aanpassing ook een verbetering van het ontwerp met name voor de rust van de bewoners op de begane grond. Verder is naar aanleiding van het bomenonderzoek de precieze plek voor het gebouw bepaald, ten opzichte van de kronen van de bomen aan de Emmaweg.

### Bestaande situatie met ruimtelijke randvoorwaarden



### Verkennd ontwerp nieuwe situatie





### Impressie 3D-volumes



Zicht vanaf noordwestzijde



Zicht vanaf zuidwestzijde



Zicht vanaf Emmaweg op entree



Zicht vanaf noordzijde



Zicht vanaf Prins Johan Frisostraat



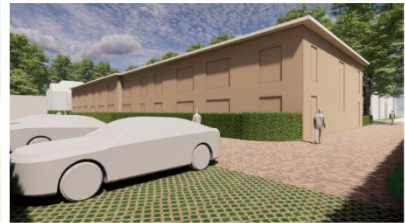
Zicht vanaf Emmaweg



Zicht vanaf Julianaweg



Zicht vanaf Emmaweg



Zicht vanaf achtertuin

U kunt deze zicht-impresies ook zelf bekijken via een online website. [Verderop in dit verslag](#) staat daar meer informatie over.

### Denkrichting beeldkwaliteit architectuur



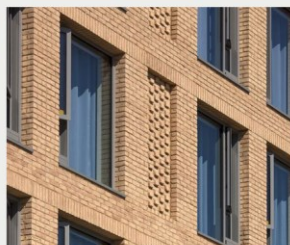
COMPOSITIE EN MATERIALISERING



REFERENTIE PROJECT ARCHITECTUUR



COMPOSITIE EN MATERIALISERING



AANDACHT DETAILERING METSELWERK



DAKRAND DETAILERING



AANDACHT DETAILS

### Reacties

Uit de gesprekken met de aanwezige omwonenden kwam naar voren dat zij over het algemeen nog steeds erg positief zijn over het bouwplan en het ontwerp over het algemeen waarderen. De

maatschappelijke functie en doelgroep vinden ze voor deze locatie geschikt. Ook met de bouwhoogte van het woonproject (twee lagen) waren veel omwonenden tevreden.

Mensen waren nieuwsgierig naar de aanpassingen. De aanpassingen leidden bij sommigen tot vragen: parkeerplekken die nu gaan grenzen aan een tuin en wat de nieuwe positie betekent voor de verkeersstromen door de Julianaweg en de Emmaweg. De 3D-impessie van de architect gaf omwonenden een goed beeld hoe de omvang van het gebouw er straks op hoofdlijnen uit komt te zien vanaf hun eigen woning.

Diverse omwonenden uitten zorgen of droegen aandachtspunten aan. Met name op de veranderde positionering van de entree, inrit en parkeerplaatsen. Sommige bewoners vonden dit een verbetering, anderen hadden daar nog zorgen over. Zo had een bewoner vragen bij het ophalen van vuilnis in de nieuwe verkeerssituatie. Ook kwam er de suggestie om de Emmaweg eenrichtingsverkeer te maken vanwege het extra verkeer dat er zal zijn.



Ook op de mogelijke komst van een voetgangersverbinding over het terrein kwamen wisselende reacties. Een omwonende zou graag zien dat de hoge erfafscheiding (3 meter) en ramen in de kopgevel zo hoog komen dat er geen inkijk is in hun tuin vanaf de verdieping. Verder vroegen enkele omwonenden om inzicht in de impact van het gebouw op de zoninval in hun tuin. Daarnaast werd aandacht gevraagd voor het hoogteverschil tussen een naastliggend perceel en de Pinguinlocatie. Er was een voorstel om lei-(fruit)bomen langs de erfgrans op de kavel te plaatsen. Ook waren er nog individuele wensen van omwonenden met betrekking tot hun eigen woning en perceel.

Enkele andere punten die tijdens de inloopavond naar voren kwamen, waren de suggestie om de architectuur meer klassiek te maken om beter bij de omgeving te passen, zorgen over de funderingsmethode (met voorkeur voor boren in plaats van heien) en vragen over het bouwverkeer. Teleurstelling over de schadeafhandeling na de sloop van het zwembad, waarbij vermeende schade niet vergoed zou zijn, werd ook benoemd.

De mensen van de stichting hebben uitgelegd hoe de toekomstige bewoners naar de dagbesteding kunnen gaan en waarom de hoofdingang is verplaatst naar de oostzijde. Ook is de parkeerdruk besproken.

### **Vervolg na de inloopavond: het proces**

De gemeente, Jutphaas Wonen en stichting Huis Mandala zijn blij met de betrokkenheid van de omwonenden en bekijken alle aangedragen punten en zullen ze zorgvuldig afwegen. Met de inbreng die deze avond is gegeven en verdere voorbereiding komt er een definitief ontwerp.

De planning en het proces kwamen specifiek aan bod. Het project heeft vertraging opgelopen in de tweede helft van 2022. Nu is er weer beweging. De gemeente is het principeverzoek aan het beoordelen. Dit is een soort voorlopige vergunningsaanvraag op hoofdlijnen. Als dit verzoek wordt goedgekeurd kunnen Jutphaas Wonen en stichting Huis Mandala de schetsen verder in detail uitwerken tot een definitief ontwerp. Tijdens dit deel van het proces zal het ontwerp ook nog voorgelegd worden aan omwonenden. Als het definitief ontwerp klaar is, kan een bouwplan gemaakt worden en de omgevingsvergunning worden aangevraagd. Ondertussen wordt ook



gezocht naar een aannemer die tijdens het ontwerp mee kan kijken en alvast kan nadenken over de methode van heien en bouwen vanwege de bereikbaarheid van de locatie. Rond de zomer van 2024 moet de bouw daadwerkelijk kunnen beginnen.



## Over het bouwplan

De bouwplannen gaan over het stuk grond met aan de oostkant het voormalig Schippersinternaat, aan de zuidkant de Emmaweg en aan de westkant een vrijstaande woning en aantal woonboten. Ook hieronder te zien op de afbeelding. Het stuk groen ten zuiden van de Emmaweg en de Willem Alexanderschool vallen niet onder dit project.



Op deze locatie stond het zwembad en sportzaal de Pinguïn die in 2019 zijn gesloopt met het oog op woningbouw. Sindsdien is dit een open grasveld. Op dit moment geldt voor deze locatie, zoals in heel Nederland, een bestemmingsplan. Hierin geeft de gemeente aan wat er op deze plek mag gebeuren en welke kaders hier aan gesteld worden.

Voor deze locatie geldt een bestemmingsplan die gelijk staat aan de voormalige bebouwing, met een maximale bouwhoogte van 3 meter aan de oost- en zuidzijde en tot 6 meter hoogte aan de noord en westkant. De locatie heeft ook de bestemming 'maatschappelijk'. Hier vallen ook zorg, culturele of onderwijsfuncties onder. Als een plan afwijkt van wat er mag volgt een ruimtelijke procedure.



## Specifieke vragen op 16 mei 2023

### **Waarom komen er woningen op deze locatie?**

De locatie is opgenomen in het [woningbouwprogramma 2030](#) van gemeente Nieuwegein. De woningbouw moet ruimtelijk passend zijn voor de locatie, het moet dus passen bij de huidige relatief lage woningen in de wijk.

### **Moet de toerit naar de parkeerplaatsen 2-richtingen-breed worden?**

Nee, voor een inrit voor het parkeren is het niet wettelijk verplicht dat er een in twee richtingen tegelijk gereden kan worden. Wel is het nodig om bij het huidige ontwerp voldoende ruimte te maken om voor de parkeerplaatsen te kunnen draaien.

### **Verandert de parkeerdruk in de wijk?**

Het wooninitiatief krijgt voldoende parkeerplaatsen, zodat zorgverleners en bezoekers geen gebruik hoeven te maken van openbare parkeerplaatsen. De bewoners zelf hebben geen auto.

### **Kan ik de 3D-animatie nog terugzien?**

Ja, dit kan via [een speciale website](#). De bediening van de 3D-omgeving is even wennen. Door in de omgeving te klikken verplaats je jezelf. Door de muis in te klikken en te slepen, gaat het beeld de richting op. Ook de pijltjes zijn te gebruiken.

### **Waar kan ik meer informatie lezen over de mensen achter het initiatief?**

De mensen achter de stichting Huis Mandala zijn eerder geïnterviewd voor [nieuwegin.nl](#). [Lees op deze website meer over de mensen achter stichting Huis Mandala.](#)