

Bundel Meedenkgroep De Wildert



Deze bundel met ideeën, wensen, belangen is tot stand gekomen door bijeenkomsten met de Meedenkgroep De Wildert.

Doel van deze bundel is om de architect, naast de vastgestelde kaders van gemeente en 3B Wonen, de inbreng mee te geven als richtinggevend voor het ontwerp.

De meedenkgroep bestaat uit ongeveer 15 leden; Bewoners uit alle omliggende straten en vertegenwoordigers van de Wijkvereniging Berkel Dorp en de Huurdersvereniging Lansingerland.

De bijeenkomsten zijn online gehouden op 20 januari, 2 februari en 16 februari 2021. Bij alle bijeenkomsten waren 3B Wonen, de gemeente en de Architect aanwezig.

Deze bundel is gemaakt door 3B Wonen. Mocht u onjuistheden aantreffen of vragen hebben, neemt u dan aub contact op met g.bours@3bwonen.nl

10 maart 2021



Het gebied waarover we praten: De Wildert

1. Hoek Oranjestraat-Wilhelminastraat
2. Hoek Oranjestraat- De Wildert
3. Vanaf school richting Wilhelminastraat
4. Hoek Poort-Wilhelminastraat/Oranjestraat

Meedenkgroep De Wildert

De meedenkgroep De Wildert is in het leven geroepen vanwege de gesloten intentieovereenkomst door drie partijen.

- Gemeente Lansingerland: eigenaar school, openbare ruimte
- 3B Wonen: eigenaar 10 seniorenwoningen
- Een huisarts en apotheek met vraag aan de gemeente voor een gezamenlijke locatie, passend bij wijkbehoefte

In deze intentieovereenkomst is met elkaar afgesproken dat onderzocht wordt of een gezamenlijk plan, zoals op de locatie hiernaast aangegeven, haalbaar is.

De Huisarts en apotheek, de gemeente en 3B Wonen hebben dus de bedoeling om te onderzoeken of dit op deze plek zou kunnen.

De meedenkgroep De Wildert zien wij als een vierde partij, die ook vroeg in het traject meedoet. In de intentieovereenkomst is expliciet benoemd dat huidige huurders van de 10 woningen én direct omwonenden vroeg in het traject worden betrokken. In dit geval, al vóór dat het ontwerp bedacht wordt.

Wij geloven in een beter plan door inbreng van de buurtbewoners én het bespreken van belangen van alle partijen. Daaronder vallen natuurlijk ook de soms harde kaders die gesteld zijn vanuit gemeentelijk beleid en 3B Wonen. Wij willen met de meedenkgroep de ruimte vinden en benutten die nodig is om de gevoelde kwaliteit van het gebied terug te laten komen in een nieuwe situatie.

3B Wonen is namens de drie partijen de contactpersoon voor de meedenkgroep. Alle vragen over de locatie kunnen daarom gesteld worden aan Mario Deerenberg, m.deerenberg@3bwonen.nl of Gerdie Bours, g.bours@3bwonen.nl

Vergaderen in Coronatijd

Meedenkgroep De Wildert is nu (4-3-2021) drie keer bij elkaar gekomen. Voor het eerst sinds wij met meedenkgroepen werken, zijn de bijeenkomsten vanwege de Coronamaatregelen online gehouden.

Voor ons was dit een nieuwe ervaring. Wij merkten dan ook dat het in de online sessie, op 20 januari 2021, lastig is elkaar letterlijk goed te verstaan, maar ook dat het moeilijker is elkaar te begrijpen, écht te ontmoeten. Daarom is er een tweede en derde bijeenkomst in kleinere groepen gehouden op 2 en 16 februari 2021. In dit verslag geven wij een bundeling van het besprokene weer.

Doel

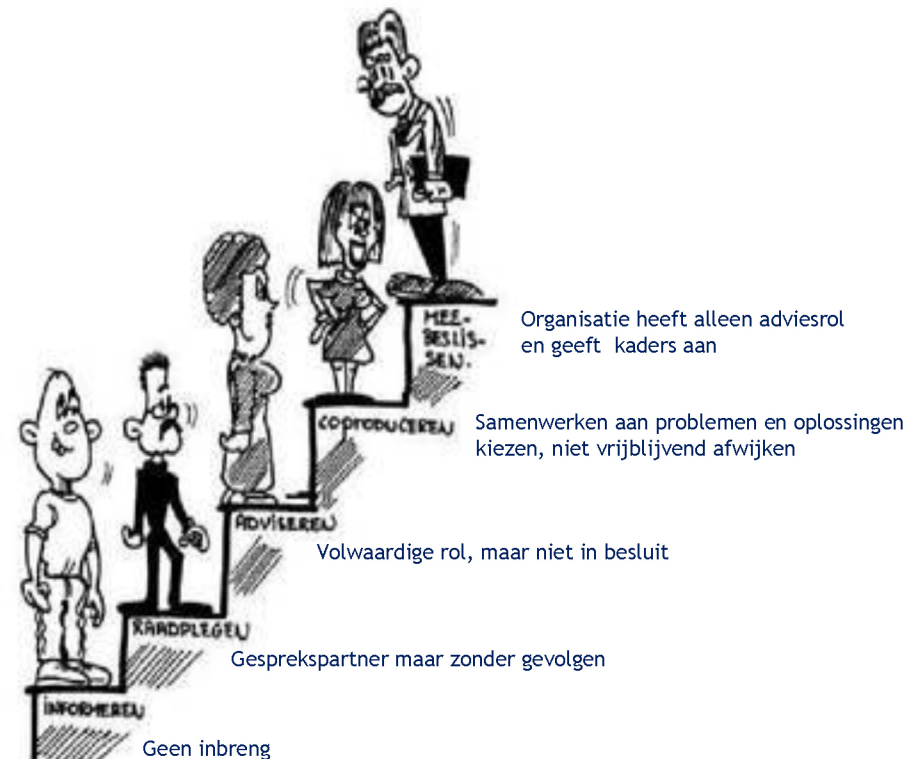
Dit stuk is een opsomming van alle zorgen, ideeën, wensen, belangen, vragen en soms hele concrete suggesties, die u tijdens (één van-) de bijeenkomsten heeft genoemd. Ook is het voor u een naslagwerk waar 3B Wonen gegeven informatie. Bijvoorbeeld de kaders van waaruit de haalbaarheidsstudie gedaan wordt.

Wij geven dit stuk mee aan de architect. Bij hem ligt de uitdaging om alle belangen en eisen te verenigen in een ontwerp en de mogelijke dilemma's of tegenstrijdigheden zichtbaar te krijgen.

Alle inbreng hebben wij ondergebracht in thema's die vanaf de volgende pagina worden uitgelicht.

Participatie

Huurders, omwonenden en andere belanghebbenden worden op verschillende manieren betrokken bij het plan. Wij streven met de meedenkgroep naar een niveau van co-produceren, waarin samengewerkt wordt aan het ontwerp. Dit vraagt van alle betrokkenen de bereidheid om vanuit ieders belang mee te denken over oplossingen. De meedenkgroep heeft wensen, zo ook de gemeente als 3B Wonen. Er zijn ook wettelijke kaders of beleid die gelden als harde kaders voor een haalbaarheidsstudie. Het is belangrijk te weten waarover je mag meepraten en waarover niet. Deze kaders geven wij ook dit stuk nog eens weer.



Kwaliteiten van het gebied

Iedereen die aan tafel zit, ziet de kwaliteiten van het gebied. Mensen wonen prettig. ondanks dat op sommige avonden de parkeerdruk hoog is vanwege activiteiten in de buurt; het hoort erbij. Er is onderling contact in de buurt, maar we zitten niet bij elkaar op de lip. De geveltjes aan de Oranjestraat bepalen voor een groot deel de sfeer. De Julianastraat is voor de meedenkgroep gevoelsmatig de grens waar het centrum over gaat in het dorp.



- + Dorps karakter willen we behouden
- + Openbaar groen is stukje kwaliteit
- + Prettig wonen
- + Dicht bij winkels
- + Contact met mensen
- + Het is gewoon mooi
- + Rust



Een buurtbewoner:

Twee jaar geleden ben ik in Berkel en Rodenrijs komen wonen omdat ik op zoek was naar een rustige plek buiten de stad waar ik mijn auto voor de deur kwijt kon. Een plek dichtbij winkels maar ook bij het groen. Een buurt waar mensen trots op zijn met een authentieke uitstraling en karakter. Ergens waar ik mij veilig en gezien zou voelen maar waar ook respect is voor elkaar privé leven. Een plek waar iedereen zichzelf kan zijn en mensen elkaar helpen. Een gemêleerde bevolking van verschillende leeftijden en opleiding niveaus dragen daar toe bij. Vanuit deze plek zijn de omringende plaatsen met fiets of auto gemakkelijk bereikbaar. Buiten hoor ik de vogels fluiten en de wind in de bladeren ritselen. Een oase van rust waar ik oud kan worden in een huis dat zijn waarde behoudt.



Groen/openbare ruimte

Groen; zó belangrijk voor het woongenot in een wijk.

Verschillende opvattingen over het nu, verschillende opvattingen over verbetering.

Wat heeft de meedenkgroep gezegd? Wat vinden zij belangrijk als het gaat om de openbare ruimte?

- + Grasveld is belangrijk op deze plek; bepalend in de zichtlijn vanaf de kerk de Wilhelminastraat in.
- + Geeft ruimte en is ontmoetingsplaats.
- + Geen 'bedrijfsplint' aan grasveld.
- + Woningen aan grasveld zodat er geleefd wordt.
- + Niet alleen kijkgroen → spelen/ontmoeten is belangrijk.
- + Groen niet insluiten, moet openbaar zijn.
- + Eventueel (gedeeltelijk) beheer door bewoners mogelijk?
- + De grote bomen; heel belangrijk dat die blijven
- + Grasveld kan opschuiven, zodat ook aan de kant van de Wildert meer ruimte komt.
- + Gewoon helemaal bebouwen, er zijn huizen nodig.
- + Speeltoestellen afstemmen op huidige bewoners
 - o Samen met bewoners bedenken
- + Groenstrook aan de Wildert-kant, wordt nu als hondenuitlaatplek gebruikt, dat is vervelend.



Gezondheidscentrum en appartementencomplex

Bij het horen van termen als 'gezondheidscentrum' en '25 tot 30 appartementen in plaats van 10 seniorenwoningen' springen bij iedereen beelden door het hoofd, gebaseerd op de eigen ervaring. Die beeldvormingen willen we eerst rechtzetten.

'Gezondheidscentrum' is een huisartsenpraktijk met apotheek

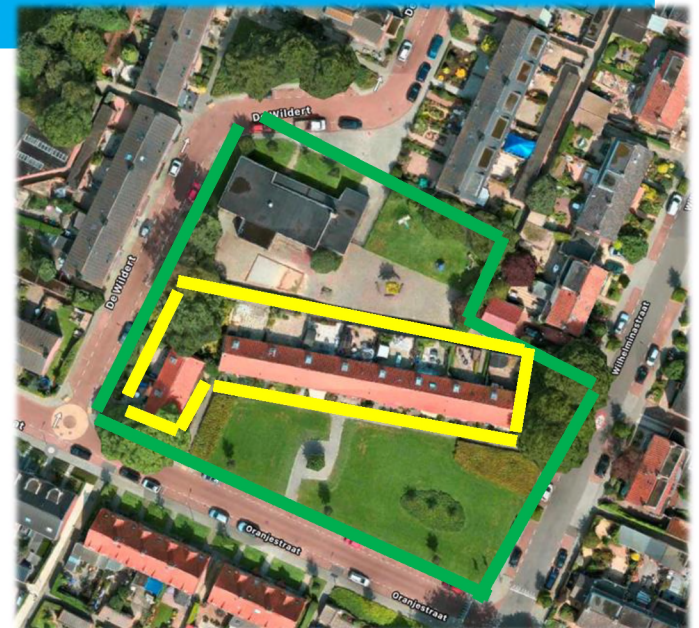
In de gesprekken blijkt dat dit woord het beeld oproept van een enorm groot gebouw. In gedachten ziet men dan de dependance van het Franciscus in Berkel en Rodenrijs of het gezondheidscentrum Parkzoom in Bergschenhoek.

Dit is **niet** waar het in De Wildert over gaat. Er is een bestaande huisartsenpraktijk die bij de gemeente heeft aangegeven op zoek te zijn naar een locatie waar zij kunnen samenwerken met een apotheek. Vanuit de behoefte in deze wijk, past het om in het plan De Wildert een dergelijke voorziening in te passen. De wens van de huisartsenpraktijk is de entree aan de Wilhelminastraat.

'25 tot 30 Appartementen in plaats van 10 seniorenwoningen; dat gaat hoogbouw worden'

Ja, in de haalbaarheidsstudie wordt uitgegaan van 25 tot 30 appartementen. Dit aantal is echter niet alleen in plaats van- en op de plaats van de tien seniorenwoningen. Het gebied waarbinnen de nieuwbouw terugkomt, is vele malen groter dan het oppervlak waarop nu de seniorenwoningen staan. De grond eromheen hoort in het plangebied én de leegstaande school, inclusief speelterrein, ook.

We zeggen met de illustratie hiernaast niet dat 'het wel meevalt', maar hopen een en ander wel in een groter perspectief te plaatsen.



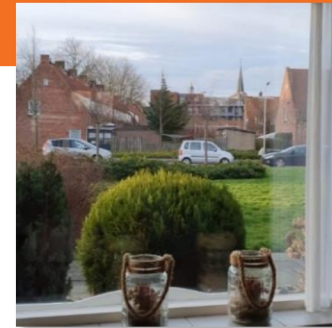
Oppervlakte 10 seniorenwoningen

Oppervlakte haalbaarheidsstudie

Nieuwbouw - Bouwhoogte

Met betrekking tot de komende nieuwbouw heeft de meedenkgroep diverse wensen kenbaar gemaakt. Deze delen we in bouwhoogte, uitstraling en vorm/indeling in.

- + Beleving van bouwhoogte is mede afhankelijk van de architectuur;
 - Panden op Kerksingel ogen ‘dorpser’ dan het drielaagse appartementencomplex aan de Koetsveldstraat.
 - Hoogte nieuwbouw Prins Bernhardlaan prima (tweelaags), maar is zo ‘vierkant’; deze opmerking komt vaker terug.
- + Twee- tot drielaags kan, want dat is vergelijkbaar met een eengezinswoning met een kap.
- + Áls er dan hoogte moet zijn, kijk dan wel naar details.
- + Vanuit de kant van de Wildert: kerk moet zichtbaar blijven
De kerktoren is een belangrijk icoon in de wijk. Het verbindt de mensen met het (oude) centrum.



Nieuwbouw - Uitstraling

Belangrijk in de uitstraling is dat er een aansluiting is met de bouwstijl en sfeer van wat er nu is en al benoemd is bij de kwaliteiten van de locatie. Bij de nieuwbouw koopwoningen aan de Oranjestraat vindt men dat dit gelukt is. De meedenkgroep heeft voorbeelden gegeven en hebben ook foto's ingebracht.

- + Niet zoals Koetsveldstraat (te vierkant/recht)
- + Niet met een bedrijfsplint (onpersoonlijk)
- + Relatie groen/woningen op begane grond (tuin/terras)
- + Detaillering in gevels (voorbeeld Oranjestraat)
- + Plat dak kan, details in borstwering
- + De stijl van nieuwbouw Oranjestraat: is mooi en sluit aan bij wijk
- + Kleur steen en daken: rood/oranje is mooier dan zwart/grijs



Nieuwbouw – Vorm en indeling

Zoveel mensen, zoveel wensen én zoveel ideeën. Wat bijzonder is het om tijdens zes verschillende sessies zoveel letters uit het alfabet tegen te komen. De mensen in de meedenkgroep komen uit verschillende straten en dat is te horen in de wensen.

Vanuit de meedenkgroep

- + U-vorm → hofje-achtig
- + T-vorm → beide kanten groen
- + H-vorm → groen rondom
- + L-vorm → lijkt op huidige vorm
- + Trapsgewijs opbouwen → minder massaal
- + Terraswoningen → Iedereen een balkon

Bij elke variant stond het gebruik van het openbaar groen en het parkeren centraal.



Huisartsenpraktijk en apotheek*

Er zijn vragen gesteld over de noodzaak van de huisartsenpraktijk. Krijgen andere huisartsen ook 'een kans'. De betreffende huisartsen die met ons de intentieovereenkomst aangegaan zijn, hebben zelf het initiatief genomen om bij de gemeente een locatie te vragen. De gemeente heeft op basis van wijkbehoefte deze mogelijkheid aangewezen. De haalbaarheidsstudie richt zich op de verwezenlijking van een huisartsenpraktijk met een apotheek; liefst gesitueerd aan de Wilhelminastraat.

- + Ingang aan de Wilhelminastraat is een goed idee in verband met verkeersbeweging
- + Bomen zouden moeten blijven
- + Parkeerdruk is een zorg (zeker met bezoekers huisartsenpraktijk en apotheek)
- + Zou wel geïntegreerd moeten worden in de woningbouw, niet een apart blok
- + Vraag naar referentie; architect geeft aan dat dit moeilijk te geven is door veel unieke aspecten zoals gewenste uitstraling en grootte en de combinatie met woningen



Voorbeeld: Dorpspraktijk Vinkel

* Spraakverwarring: Het woord 'gezondheidscentrum' geeft een beeld van grootschaligheid. In de haalbaarheidsstudie gaan we uit van een huisartsenpost met een apotheek.

Parkeren

Omdat er een blauwe zone is in Berkel Centrum, rond Rehoboth en de Kerksingel, parkeren winkeliers en hun medewerkers vaak de auto's in dit deel van de wijk. Daarnaast is er, bij activiteiten in De Ark en op marktdagen, een tekort aan parkeerplaatsen voor de bewoners.

- + We willen liever niet dat het grasveld opgeofferd wordt voor parkeren.
- + We maken ons zorgen over het parkeren door de huisartsenpraktijk/apotheek.
- + Onze zorg zit in het parkeren en ontsluitingswegen van ons woongebied.
- + Kan er een parkeerdrukonderzoek gedaan worden?
- + Kan het parkeerdek verderop in de straat niet meegenomen worden in de parkeernorm?
- + Parkeren langs de straat heeft de voorkeur, maar toch zorgen om de drukte.
- + Wij zien een spanningsveld tussen verkeersdrukte en het behouden van het dorps karakter.



De toekomstige buren

De haalbaarheidsstudie en het ontwerp worden gemaakt voor de huisartsenpraktijk/apotheek en voor 25 à 30 woningen, bestemd voor mensen van 75 jaar en ouder. Bij de eerste toewijzing van de nieuwe appartementen wordt rekening gehouden met eventuele buurtbewoners die in aanmerking willen komen.

De keuze voor aantal en de gekozen groep mensen is gebaseerd op een combinatie van factoren als locatiekwaliteiten en woningbehoefte. Het is een vertaling van de structuurvisie en het woonprogramma.

Voor de huidige huurders wordt, samen met de huurders én Huurdersvereniging Lansingerland, een sociaal plan gemaakt. Hierin staan wettelijke rechten en plichten, maar ook specifiek voor de huidige bewoners geldende rechten (b.v. terugkeergarantie).

Gedacht wordt ook aan een 'buurtkamer' waar bewoners uit de wijk elkaar ontmoeten.

De meedenkgroep begrijpt dat er een woningbehoefte is aan deze specifieke groep mensen. Wel maakt ze zich zorgen over het parkeren en ontsluitingswegen van hun woongebied. Bij een beoogde doelgroep van 75+ denken zij aan vervoer op maat, ambulances, en andere mogelijk mobiele zorg, naast bezoekers en bijvoorbeeld mantelzorgers.



3B Wonen en gemeente Lansingerland

Wij zijn een sociale woningcorporatie. Dat betekent dat wij betaalbare woningen bouwen, verhuren en onderhouden voor mensen die niet zelfstandig een woning op de vrije woningmarkt kunnen huren of kopen. Wet- en regelgeving maakt dat woningcorporaties beperkt zijn waar het gaat om investeringen, huurprijzen etc.

Ook de gemeente Lansingerland houdt zich aan kaders, onder andere vanuit de structuurvisie. De (her-)ontwikkellocaties worden getoetst aan de hand van vastgestelde normen. Deze toetsing is altijd transparant.

Rekenen en tekenen

Het ontwerpen en bouwen van woningen, die voldoen aan de huidige kwaliteitseisen vraagt een forse investering. De huur die 3B Wonen ontvangt voor een sociale huurwoning is maximaal € 752,33 (prijspeil 01-2021). Deze inkomsten moeten in principe de investering van een nieuwbouwlocatie dekken. Omdat wij zoveel mogelijk huurders aan een woning willen helpen, is voor ieder nieuwbouwproject een investeringsplafond vastgesteld. Dit betekent soms dat niet grenzeloos alle idealen en wensen verwezenlijkt kunnen worden. U mag van ons verwachten dat wij ook in dit aspect open en transparant zullen zijn. Het vraagt mogelijk creatief omgaan met bouwvormen, detaillering en materialen of het dwingt ons tot het maken van een keuze.

Participatie vanuit de meedenkgroep is meer dan een kleurtje of een speeltoestel kiezen. 3B Wonen wil, met de meedenkgroep, haar uiterste best doen om de nieuwbouw zó te maken dat het passend is in de wijk en dat we met elkaar kunnen zeggen:

“Dat hebben we mooi gedaan!”

