

notitie

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG ELISABETH-HOF, CULEMBORG

datum	12 oktober 2020
projectnummer	38018001
versie	03

1. INLEIDING

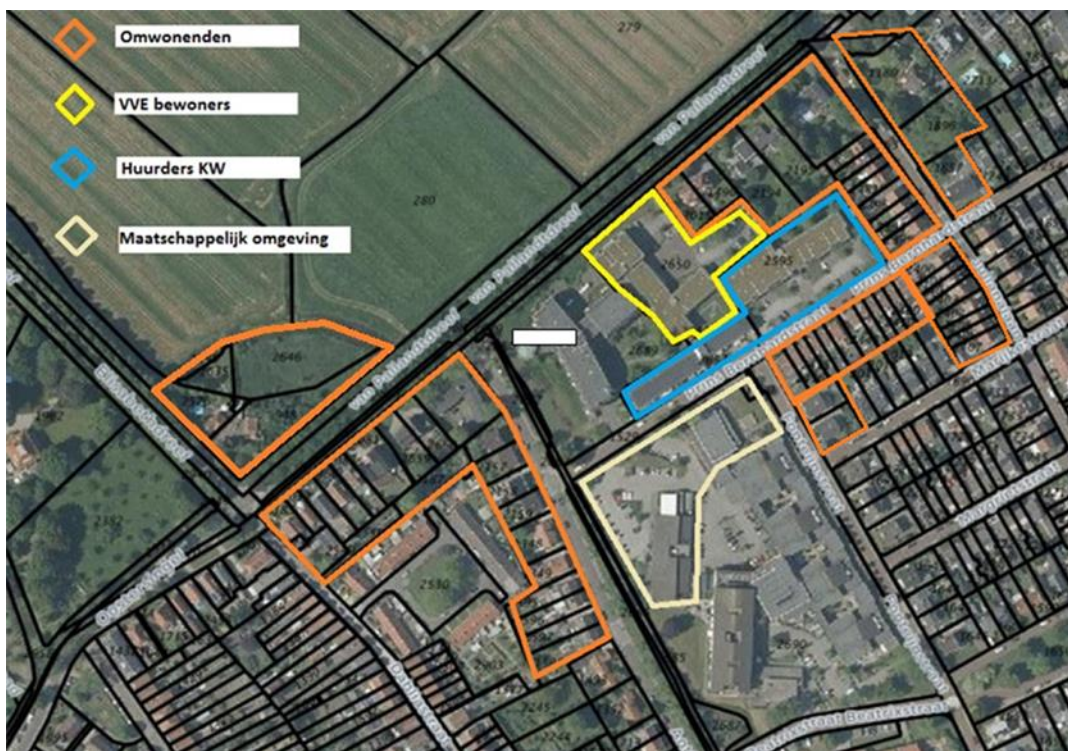
Een omgevingsdialoog is een gelegenheid om belanghebbenden te betrekken bij de planvorming van een ruimtelijke ontwikkeling. Het heeft als voordeel dat de initiatiefnemer al vroeg in het ontwikkeltraject kennismaakt met alle mogelijke perspectieven. Op basis daarvan kunnen het ontwerp en de uitvoering daarvan worden afgestemd, en ontstaat er een nóg beter plan.

2. COMMUNICATIEPLAN

Initiatiefnemer Kleurrijk Wonen heeft een communicatieplan opgesteld waarin is opgenomen op hoe en wanneer de omgeving op de hoogte wordt gesteld van bepaalde activiteiten en wanneer er de gelegenheid is de feitelijke dialoog te voeren. Daarnaast staat Kleurrijk Wonen open voor vragen en suggesties, gedurende het gehele traject.

Onderstaande afbeelding geeft 'de omgeving' weer, zoals dat in het communicatieplan is opgenomen. In de informatievoorziening vond en vindt steeds huis-aan-huis plaats in dit gebied.





Tijdens de periode van 2016 tot 2020 heeft Kleurrijk Wonen diverse informatieavonden georganiseerd waarin de omgeving inspraak had in de planvorming. De gemaakte keuzes en de voortgang van het project werden via nieuwsbrieven aan de omgeving bekend gemaakt. Aan de orde kwamen onderwerpen als het ontwerp van het gebouw, de inrichting van de tuin en het sloopproces.

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan hebben op 10 maart 2020 en op 10 september 2020 informatieavonden plaatsgevonden. Een verslag van deze avonden is hierna opgenomen.

Tijdens de bouwfase zal de omgeving op de hoogte worden gehouden van de voortgang door middel van nieuwsbrieven en inloopavonden.

De initiatiefnemer is van mening de omgevingsdialog hiermee op zorgvuldige wijze te hebben gevoerd.

3. INFORMATIEAVONDEN BESTEMMINGSPLAN

Op 10 maart 2020 en op 10 september 2020 hebben informatieavonden plaatsgevonden in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan en de voorgenomen bouwactiviteiten. De uitnodiging voor deze avond is uitgegaan naar alle adressen binnen de gekleurde vlakken in de hiervoor opgenomen afbeelding. Namens initiatiefnemer KleurrijkWonen waren vertegenwoordigers aanwezig (waaronder de projectleider en de architect). Bovendien sloot de gemeente Culemborg aan.

KleurrijkWonen heeft een toelichting gegeven op de achtergrond van de ontwikkeling, het ontwerp van het gebouw en de uitvoering en planning van de (bouw)activiteiten. Daarnaast is informatie gegeven over de toewijzing van de appartementen in het plan. De gegeven presentatie en de verslaglegging daarvan zijn als bijlage bij deze notitie gevoegd. Deze documenten zijn inmiddels gedeeld met de aanwezigen.

Het algemene beeld is dat de aanwezigen tevreden zijn met het ontwerp en de wijze waarop het parkeren grotendeels is opgelost binnen het plangebied. Tijdens de avonden was er de gelegenheid tot het stellen van vragen. Hieronder zijn de vragen opgenomen die in maart zijn gesteld en is aangegeven hoe deze zijn beantwoord. De geanonimiseerde versie van beantwoording van de vragen in september zijn als bijlage bij dit verslag gevoegd.

1. Er is gevraagd de planning gedetailleerder toe te lichten

Tijdens de presentatie is ingegaan op de planning. We verwijzen naar de in de bijlage opgenomen planning. De initiatiefnemer heeft daarnaast aangegeven dat bij de volgende presentatie ook de aannemer aanwezig zal zijn en er dan meer op details kan worden ingegaan.

2. Drie omwonenden melden dat ze tijdens de sloop last hebben gehad van trillingen en zich zorgen maken over mogelijke scheurvorming

De namen en adressen zijn genoteerd en deze omwonenden zullen bezocht worden door het taxatie- en expertisebureau dat de aannemer altijd inschakelt voor de vooropnames en controles achteraf. Ook is nogmaals benadrukt dat alle woningen rondom het bouwterrein een vooropname gaan krijgen en dat daar een rapportage van wordt gemaakt. Eventuele schade die tijdens de bouw ontstaat wordt na de bouw opgenomen en hersteld voor rekening van de aannemer.

3. Eén omwonende maakt zich zorgen over de te verwachten parkeerdruk

Zowel KleurrijkWonen als de gemeente heeft een toelichting gegeven op de toegepaste parkeernorm. Zeker met gezondheidscentrum De Fonteyn aan de overkant dat veel

verkeersbewegingen en parkeerdruk geeft was deze omwonenden niet geheel gerustgesteld.

4. Twee omwonenden van de Anthony van Lalainglaan maken zich zorgen om het toekomstige bouwvolume

In de week na de informatieavond hebben wij hen de 3D impressies gestuurd waarop de oudbouw en de nieuwbouw te zien zijn. Deze zijn eveneens als bijlage opgenomen.

Tot slot heeft KleurrijkWonen aangegeven dat er een volgende informatiebijeenkomst zal plaatsvinden in de zomer van 2020. Uiteraard wordt daarbij rekening gehouden met de voorschriften en richtlijnen als gevolg van het corona-virus Covid19.

BIJLAGEN

1. Presentatie KleurrijkWonen 10 maart 2020
2. Samenvatting presentatie KleurrijkWonen 10 maart 2020
3. Vergelijking bouwmassa's oude en nieuwe Elisabeth-hof
4. Presentatie KleurrijkWonen 10 september 2020
5. Beantwoording vragen informatieavond 10 september 2020 (geanonimiseerd)

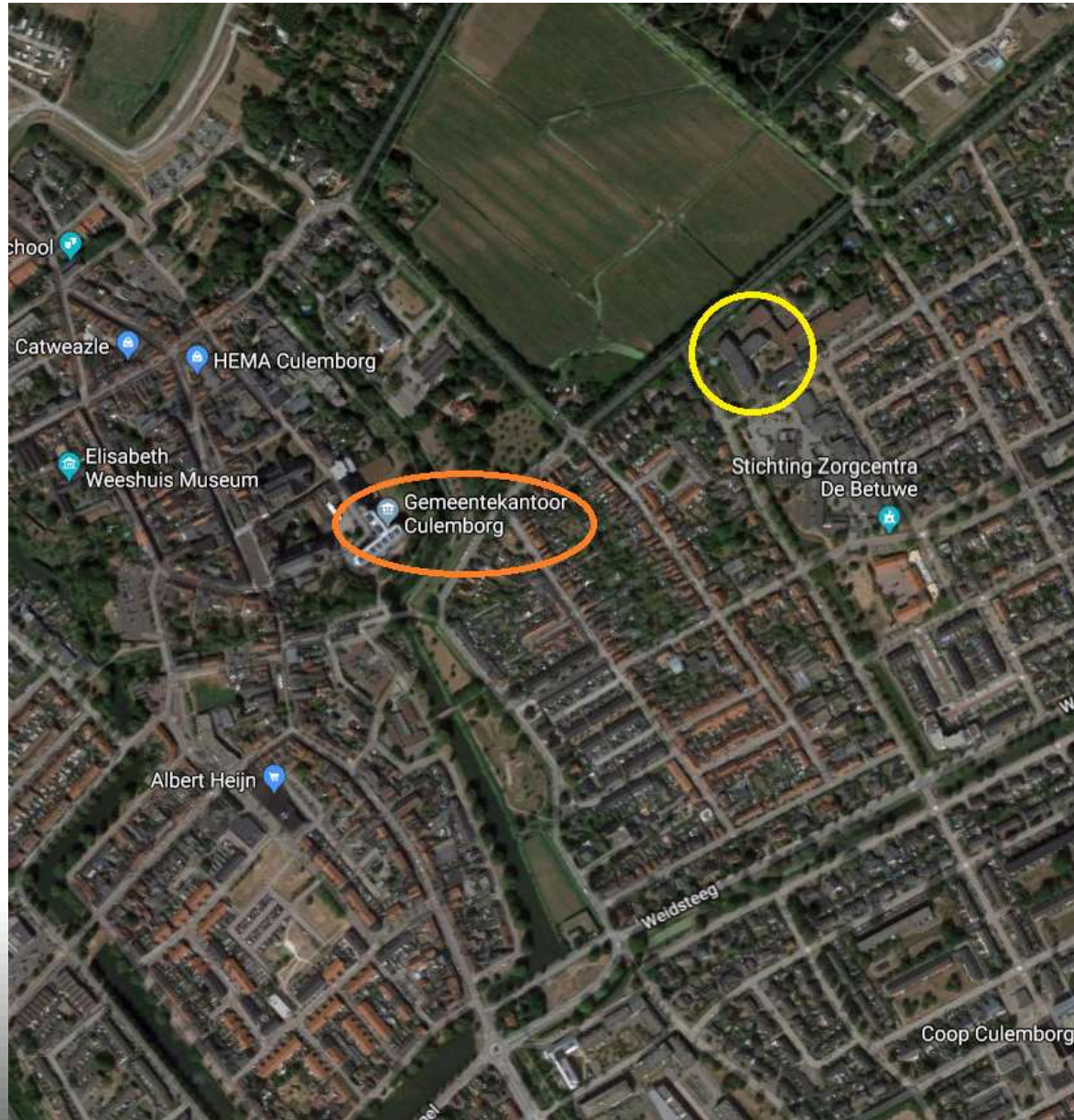
Informatieavond het nieuwe Elisabeth-hof Culemborg

10 maart 2020

1. Wie aanwezig en doel bijeenkomst
 2. Waarom sloop en nieuwbouw
 3. Voorlopig ontwerp, toelichting door architect
 4. Planning en activiteiten
 5. Belangstelling voor een woning en toewijzing
 6. Vragen en opmerkingen
 7. Einde circa 20.30 uur
- Angela Gijzel (projectleider gemeente Culemborg)
 - Johan Blokland (architect OpZoom Architecten)
 - Mariëlle van den Bergh (projectconsulent KleurrijkWonen)
 - Mark Hassink (projectleider KleurrijkWonen)



Locatie plangebied



Oude situatie Elisabeth-hof en Fonteynhof



Fonteynhof komt los van de nieuwbouw



Waarom sloop / nieuwbouw?

- Voorheen verzorgingshuis
- 2015 nieuwe Woningwet en Wet scheiden wonen / zorg
- Sterk verouderd gebouw, indeling voldeed niet
- Hergebruik bestaande gebouw niet mogelijk
- Onderzocht maar gebouw niet te transformeren
- Veel asbest en mindere bouwmaterialen
- Energetisch slecht, zeer hoog gasverbruik
- Na sloop nieuwbouw voor minimaal 50 jaar
- Gasloos, bijna energie neutraal gebouw



Sloop in 2 fases ivm vleermuizen, situatie nu na de sloop



- Géén verzorgingshuis, alleen wonen
- Appartementen voor een grote doelgroep
- Senioren, kleine éénoudergezinnen, jonge stellen
- 34 appartementen van circa 75 m², 2 slaapkamers
- Nieuwbouw wordt 2 losse bouwdelen
- Levensloopbestendig: verkeersruimtes, lift, badkamer
- Gasloos, bijna energie neutraal gebouw
- Bewoner sluit huurcontract met KleurrijkWonen
- Parkeren op eigen terrein, 48 parkeerplaatsen
- Behoud van zoveel mogelijk groen, rondom en binnenterrein
- Voetgangersbrug aan de Van Pallandtdreef



Toelichting ontwerp door architect



uitzicht



waardevolle boom



singel



Ansprech.: ulf.wedel@ul
Strukturwissenschaften 2004
phone: +49 391 806-2218, email: ulf.wedel@ul
VG-ET.pdf/ulrich@physik.uni-ul

Ansprech.: ulf.wedel@ul
Breitenseite 100
Breitenseite 100
phone: +49 391 806-2218, email: ulf.wedel@ul

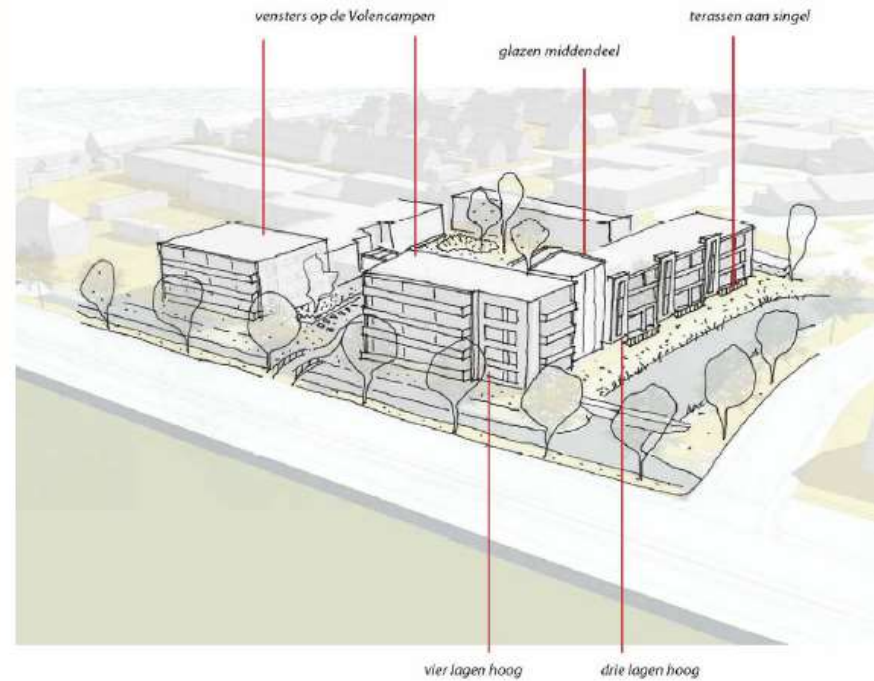
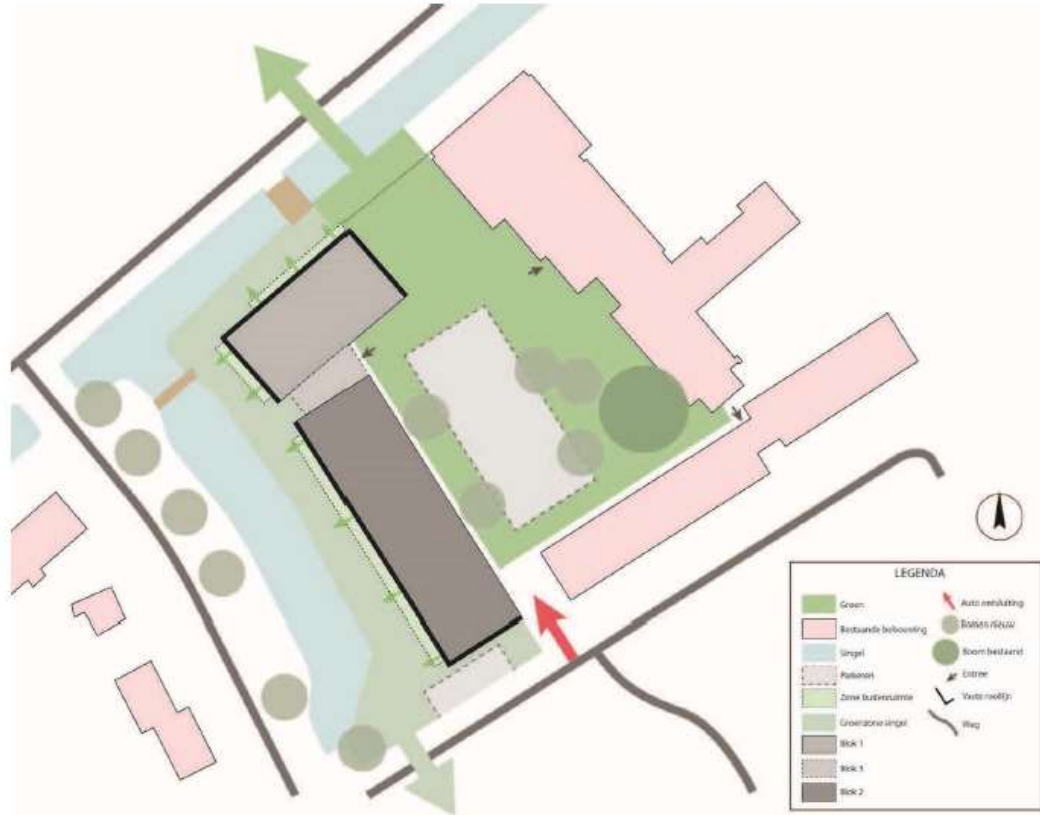
De locatie van het te slopen bouwvolume van de Elisabethhof is gelegen aan de noordzijde van Calenbergh op kort afstand van het historische stadscentrum in de wijk De Hoofdboerenvijk.

Aan de noordzijde van het havel is het gelegen aan de van Palaststraat, aan de rand van de wijk IJsoord van de oost Veluwecentrum. Aan de westzijde wordt het havel begrensd door een singel langs De Anthony van Lalingslaan waaraan ten zuiden van de locatie aan zorg-geleende medischepraktijken functies zijn gelegen.

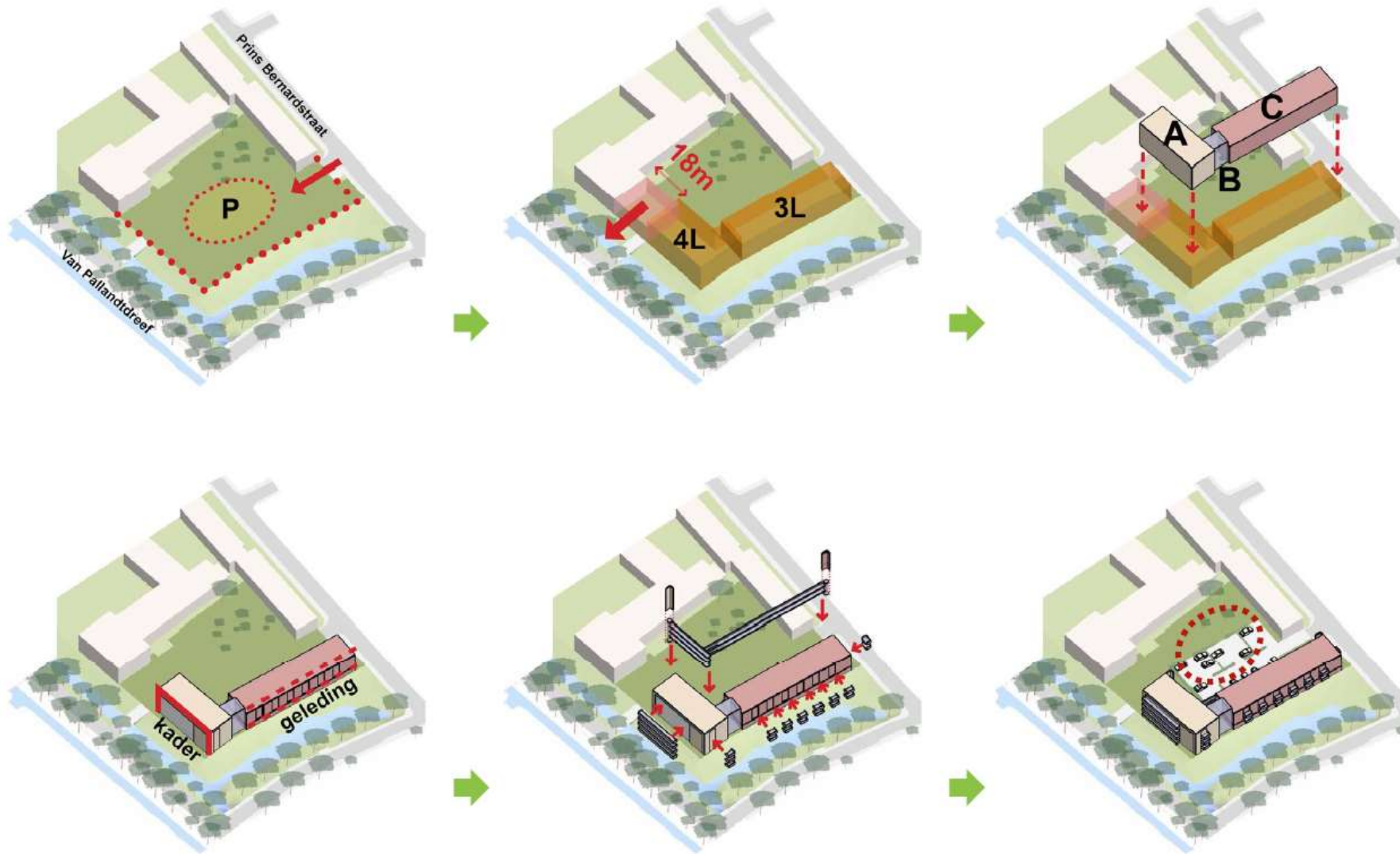
De huidige bestemming, volgens ruimtelijkeplannen.nl, is Maatschappelijk met een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4.

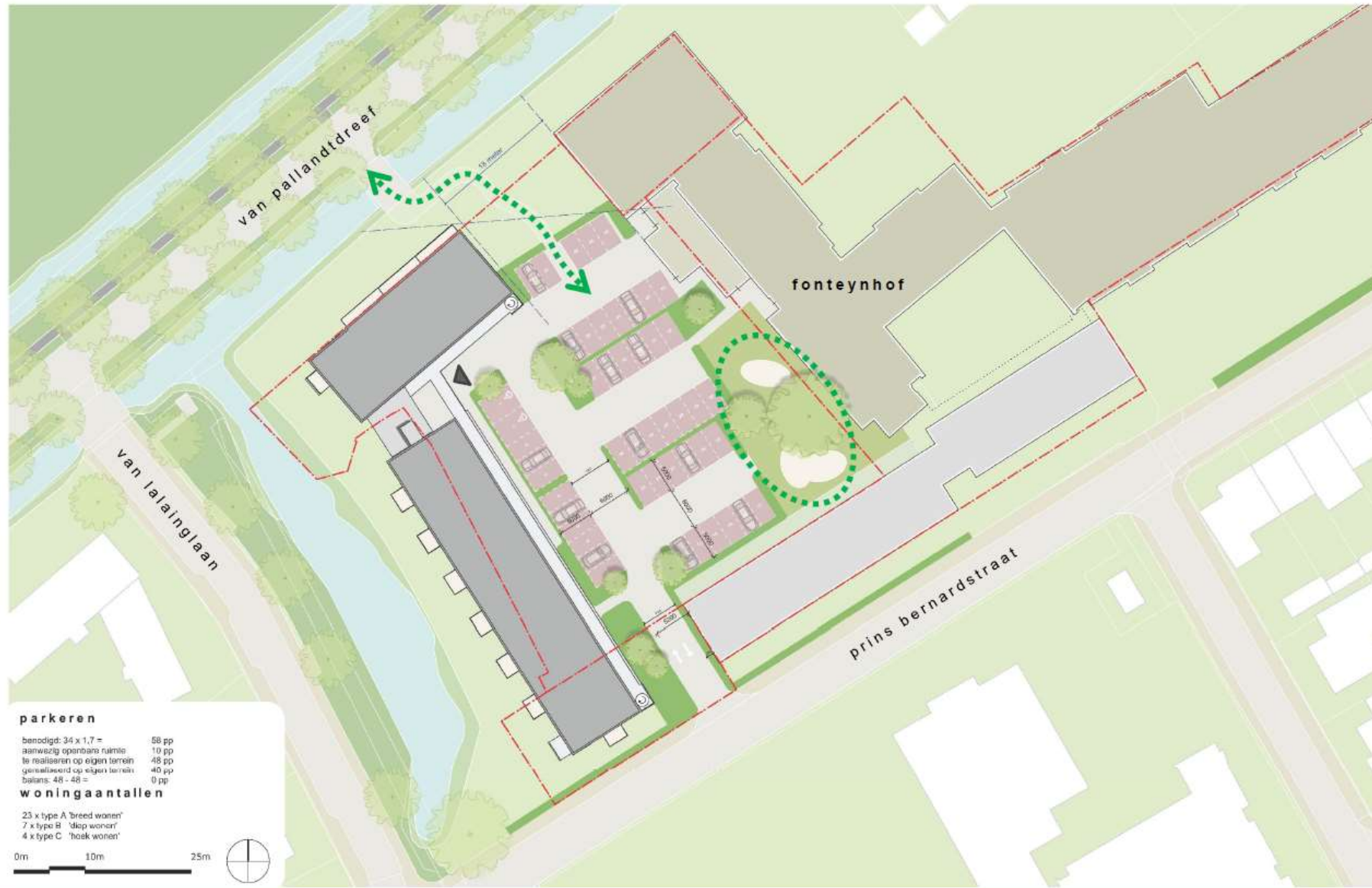
Toelichting ontwerp door architect













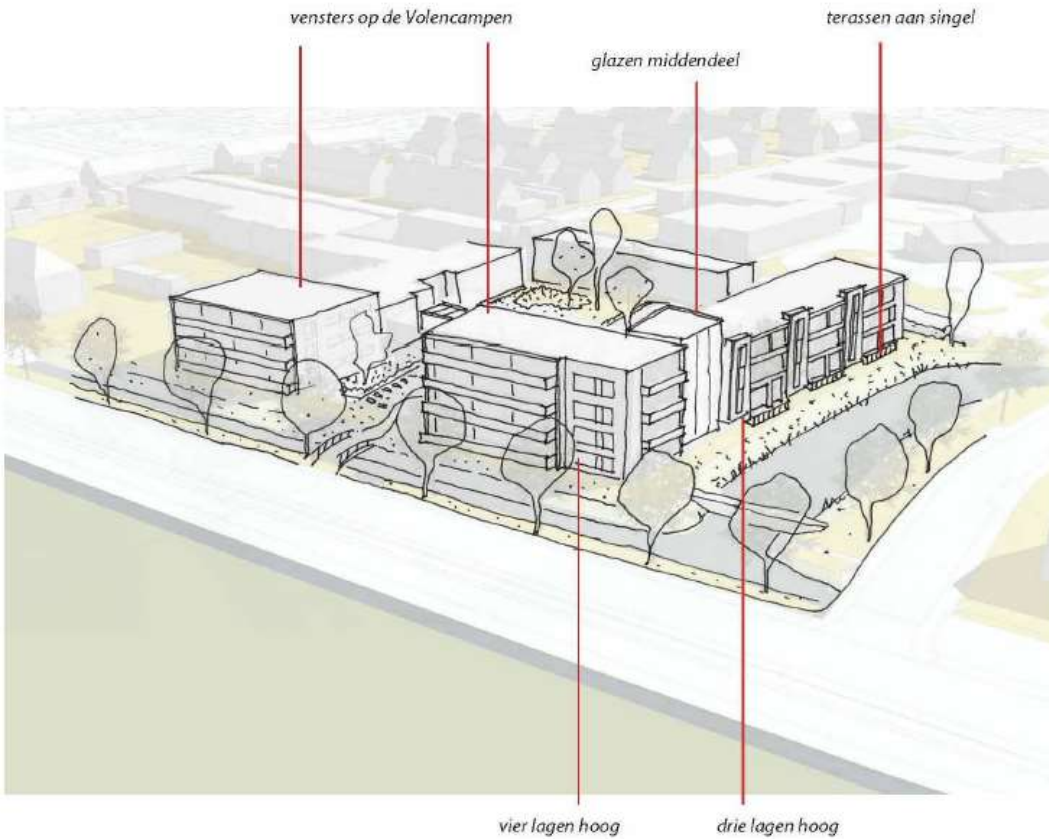
begane grond

Toelichting ontwerp door architect



begane grond

Toelichting ontwerp door architect





impressie

van pallandtdreef – van lalainglaan



Impressie

van pallandtdreef



Impressie

hoek van lalainglaan - prins bernardstraat



studie

gevelfragment



Impressie 10 februari 2020

hof



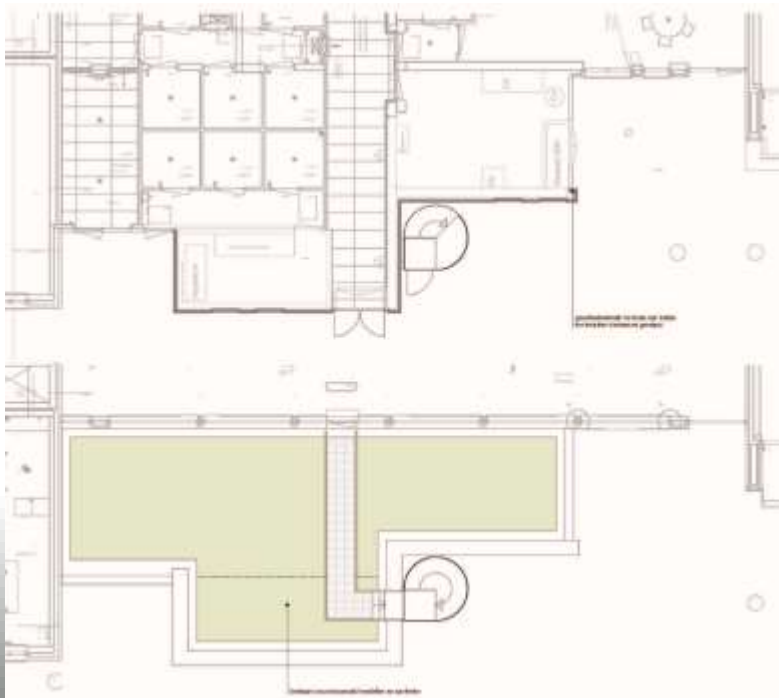
Inpressie

entree



Om beide voegen weer op te sluiten tussen gemetselde gevels, stellen wij voor de nieuwe gevel op te trekken uit het paarsbruine metselwerk. Hiermee vormt het één geheel met de overige gevels van Blok B.

De vluchtroute wordt hersteld middels een stalen spiltrap welke aansluit op het reeds aanwezige tegelpad.



- Feb. – mei 2020 Bestemmingsplan voorbereiden en indienen
- Juni 2020 Inzage en indiening zienswijzen op bestemmingsplan
- Sep. – okt. 2020 Bestemmingsplan definitief
- Mei – sept. 2020 Ontwerp definitief, voorbereiden omgevingsvergunning
- Oktober 2020 Inzage en indiening zienswijzen op omgevingsvergunning
- December 2020 Omgevingsvergunning onherroepelijk, voorbereiding bouw
- Januari 2021 Start bouw, oplevering gebouw beoogd december 2021
- Nov. 2021 Aanvang sloop fase 2, terreininrichting, oplevering februari 2022



- Aanbod via woningadvertenties Woongaard
- Inschrijving bij Woongaard noodzakelijk: www.woongaard.com
- Advertentie per woningtype (brede woonkamer, doorzon, hoekappartement)
- Sociale huurwoning, dus huurtoeslag mogelijk (afhankelijk van uw situatie)
- Mogelijk voorrang voor kandidaten doorstroombeleid (beperkt aantal woningen)



Help?

Inschrijven

Inloggen

Home

Woningaanbod

Uitleg

Verhuurd

Nieuws

Contact

Bekijk snel **66 woningen**

Typ een plaats

- ☒ Alle soorten (66)
- ☐ Regulier aanbod (52)
- ☐ Loting (1)
- ☐ Vrijesectorhuur (6)
- ☐ Koop (3)
- ☐ Parkeren en overig (4)

Zoeken

Log in

Als u inlogt, wordt op volgorde van slaagkans, het woningaanbod getoond dat past bij de door u opgegeven woonwensen.

Inloggen

Inschrijven

De huurprijs (onder voorbehoud)

- Prijspeil 2020
 - De maandhuur wordt ongeveer:
 - Netto huurprijs € 715,00
 - Servicekosten € 30,00
 - Bruto huurprijs € 745,00
 - De rekenhuur = netto huur + deel servicekosten
 - Huurtoeslag is in 2020 mogelijk als de rekenhuur niet hoger is dan € 737,14.
- Bedragen 2021 nog onbekend.

Welke woning kunt u huren? 2020

Uit hoeveel mensen bestaat uw huishouden?

Inwonende kinderen moet u meetellen

Wat is het jaarinkomen van uw huishouden?

Het inkomen van inwonende kinderen hoeft u niet mee te tellen.

Dit is de netto huurprijs per maand van woningen waarvoor u in aanmerking kunt komen.



t/m
€ 619,01

van
€ 619,02
t/m
€ 663,40

van
€ 663,41
t/m
€ 737,14

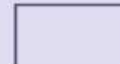
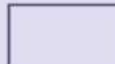
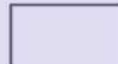
vanaf
€ 737,15



1 persoon

**Tot en met
€ 23.225**

AOW t/m € 23.175*



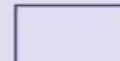
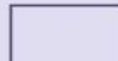
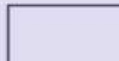
sociale huur

**Van
€ 23.226 t/m € 39.055**

AOW van € 22.676 t/m € 39.055*

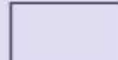
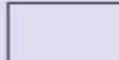


**Van
€ 39.056 tot € 43.574**



vrije sector

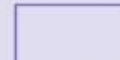
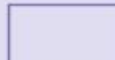
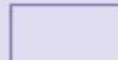
**Gelijk aan of hoger
dan € 43.574**



2 personen

**Tot en met
€ 31.550**

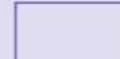
AOW t/m € 31.475*



sociale huur

**Van
€ 31.551 t/m € 39.055**

AOW van € 31.475 t/m € 39.055*



**Van
€ 39.056 tot € 43.574**



vrije sector

**Gelijk aan of hoger
dan € 43.574**



Woningtoewijzing

- Geen voorrang op basis van urgentie of zorgindicatie. Waarschijnlijk wel voorrang voor kandidaten doorstroombeleid (voorrang op basis van woonduur).
- Volgorde:
 1. Doorstroomkandidaten op woonduur.
 2. Overige kandidaten op volgorde van inschrijfdatum.

Angela Gijzel (projectleider gemeente)

Johan Blokland (architect)

Mariëlle van den Bergh (projectconsulent)

m.vandenbergh@kleurrijkwonen.nl

(0345) 596 287

Mark Hassink (projectleider bouw)

m.hassink@kleurrijkwonen.nl

(0654) 751 172

Informatiebijeenkomst nieuwbouw 10-03-2020

Van Pallandtdreef – Anthony van Lalainglaan Culemborg

Verslag bijeenkomst voor omwonenden



Mark Hassink (projectleider KleurrijkWonen) heet alle omwonenden van harte welkom en stelt zichzelf en andere aanwezigen voor:

- Angela Gijzel (projectleider gemeente Culemborg)
- Johan Blokland (architect OpZoom Architecten)
- Mariëlle van den Bergh (projectconsulent KleurrijkWonen)
- Gerard van Brakel (ontwikkelmanager KleurrijkWonen)

Aan de orde komen de volgende onderwerpen:

1. Doel bijeenkomst
2. Waarom sloop en nieuwbouw
3. Voorlopig ontwerp, toelichting door architect
4. Belangstelling voor een woning en toewijzing
5. Planning en activiteiten

1. Doel van deze bijeenkomst is het informeren van omwonenden over de stand van zaken en het ophalen van de meningen over het voorlopig ontwerp.

2. Waarom sloop en nieuwbouw

Mark Hassink vertelt over de historie van de locatie Elisabeth-hof en toont aan de hand van foto's het plangebied. Het grootste deel van de Elisabeth-hof is in de afgelopen maanden gesloopt. Het kleinere deel mag nog niet gesloopt worden. Er is een kraamkolonie vleermuizen aanwezig en wij moeten ze meer dan een jaar de tijd geven om te vertrekken. Hiervoor zijn (en worden extra tijdelijke) kraamkasten aangebracht op de Fonteynhof. Na nieuwbouw van de 34 appartementen volgt de sloop van het resterende deel en wordt de gevel van het nieuwe ketelhuis van de Fonteynhof aangeheeld. Hiermee komt de Fonteynhof los te staan. Ook wordt het binnenterrein ingericht.

Waarom sloop/nieuwbouw?

- Voorheen verzorgingshuis
- 2015 nieuwe Woningwet en Wet scheiden wonen en zorg
- Sterk verouderd gebouw, indeling voldeed niet
- Hergebruik bestaande gebouw niet mogelijk
- Onderzocht maar gebouw niet te transformeren
- Veel asbest en mindere bouwmaterialen
- Energetisch slecht, zeer hoog gasverbruik
- Na sloop nieuwbouw voor minimaal 50 jaar
- Gasloos, bijna energie neutraal gebouw

Duurzaamheid is voor KleurrijkWonen erg belangrijk en bovenstaande maakt dat we een gebouw van slechts 35 jaar oud toch slopen. De sloop gebeurt circulair, alle bouwmaterialen zijn zeer zorgvuldig gescheiden ten behoeve van hergebruik. Het resterende deel van het gebouw wordt gebruikt als bouwkeet en voor opslag van materialen.

Het terrein wordt binnenkort ingezaaid met wilde bloemen, zodat er tijdelijk een kleurrijk gebied is. Een omwonende doet de suggestie om op een of andere manier de contouren van het nieuwe gebouw uit te zetten.

Nieuwbouw: wat komt er?

- Géén verzorgingshuis, alleen wonen
- Appartementen voor een grote doelgroep
- Senioren, kleine éénoudergezinnen, jonge stellen; een mix van kleine huishoudens
- 34 appartementen van circa 75 m², 2 slaapkamers
- Nieuwbouw wordt 2 losse bouwdelen, gekoppeld door een transparant trappenhuis met lift
- Gebouw en appartementen zijn levensloopbestendig: verkeersruimtes, lift, badkamer

- Gasloos, bijna energie neutraal gebouw
- Bewoner sluit huurcontract met KleurrijkWonen
- Parkeren op eigen terrein, 48 parkeerplaatsen
- Behoud van zoveel mogelijk groen, rondom en binnenterrein
- Voetgangersbrug aan de Van Pallandtdreef

Aanvankelijk was de bedoeling dat er deels een lichte zorgfunctie in het complex kwam. STMR is lang als partner in het project betrokken geweest maar heeft zich uiteindelijk teruggetrokken. Er was sprake van 24 zorgappartementen met een zorgpost. Daarnaast 10 appartementen voor KleurrijkWonen.

STMR heeft in 2018 echter een nieuwe locatie aan de westkant van Culemborg betrokken en veel cliënten zijn daarheen verhuisd. Daarnaast zag STMR de wachtlijst korter worden. Bovendien is deze zijde van Culemborg al goed bedeed met zorg door o.a. zorgcentrum Beatrix en dat deed STMR besluiten zich terug te trekken. SZDB is wel benaderd voor deelname, maar heeft ook geen belangstelling. De wetgeving rondom scheiden van wonen en zorg heeft hierin zeker een rol gespeeld.

Door het wegvallen van de zorgcomponent moeten er meer parkeerplaatsen komen. De parkeernorm bij normale woningen is hoger dan bij zorgwoningen. In overleg met de gemeente zijn we gekomen tot 48 parkeerplaatsen op eigen (binnen-)terrein. Het terrein is bereikbaar via de Prins Bernhardstraat, niet meer via de brug. De brug wordt versmald, naar de oude situatie, en is dan een voetgangersbrug.

Omwonenden spreken hun zorg uit over de grotere belasting van de Prins Bernhardstraat en over de parkeerdruk die nu al als aanzienlijk ervaren wordt, met name door de huisartsenpraktijk. Mogelijk wordt er in de toekomst geparkeerd aan de Van Pallandtdreef en gaan bewoners/bezoekers via de brug richting nieuwbouw. Komt hier een parkeerverbod?

3. Voorlopig ontwerp, toelichting door Johan Blokland van OpZoom Architecten



Johan Blokland informeert omwonenden over de analyse van de locatie, toont diverse foto's van de bestaande situatie en legt uit wat de randvoorwaarden zijn van het project, de stedenbouwkundige uitgangspunten. In het plan wordt ook het herstel van de brug meegenomen. Deze wordt smaller, zoals het oorspronkelijk was.

- Gunstige ligging ten opzichte van het centrum
- Uitzicht op de Volencampen
- Terrassen/balkons aan de singel, dus aan buitenzijde van het gebouw
- Parkeren op het binnenterrein
- Ingang appartementengebouw via binnenterrein
- Zoveel mogelijk behoud van het groen, kwaliteit toevoegen
- Een deel van 4 lagen aan de Van Pallandt-dreef en een deel van 3 lagen aan de Anthony van Lalainglaan
- Delen verbonden door een glazen middendeel met hoofdingang en lift
- Trap bij hoofdingang en 2 ommetselde noodtrappen op kopse kanten gebouw
- Afstand tussen Fonteynhof en nieuwbouw na bewonersparticipatie vastgelegd op 18 meter
- 3 woningtypes (brede woonkamer, diep/doorzon en hoekwoning)
- Warmtepompen in de woningen en op het dak
- Spelen met kaders/kleuren metselwerk

Naar aanleiding van vragen van omwonenden:

De fundering, welk systeem wordt gehanteerd? Dit in verband met de trillingen en scheurvorming bij omliggende woningen, tijdens de sloop.

Voor start bouw wordt een nulmeting uitgevoerd. De status van omliggende woningen wordt notarieel vastgelegd. Na afloop van het gehele nieuwbouwtraject, inclusief sloop van het resterende deel van de Elisabeth-hof, wordt opnieuw een meting gedaan. Hiermee kan eventuele schade vastgesteld worden die vervolgens hersteld wordt.

Welk systeem gehanteerd wordt, is nu nog niet bekend. Momenteel zijn we bezig met het voorlopig ontwerp. Zodra we verder zijn in het proces, gaan we met de aannemer bepalen wat nodig is. Mogelijk kiezen we dan voor schroefpalen.

Het oude fundament is compleet in kaart gebracht en zal waar mogelijk gebruikt worden voor de nieuwbouw. Een nadere inventarisatie volgt.

KleurrijkWonen begrijpt de zorg van omwonenden en zegt toe om de informatie omtrent de fundering te delen, voordat de bouw start. We verwachten mei/juni met aanvullende informatie te komen.

KleurrijkWonen zegt toe de omwonenden te informeren en betrekken zodra het definitieve ontwerp er ligt en het moment van de systeemkeuze daar is. KleurrijkWonen nodigt omwonenden uit voor vervolginformatiebijeenkomst in de zomer van 2020. In ieder geval worden omwonenden geïnformeerd over het vervolg.

Parkeren: is het aantal parkeerplaatsen wel voldoende? De parkeerdruk is behoorlijk, veel verkeer door onder andere de huisartsenpraktijk. Op het terrein komen voldoende parkeerplaatsen voor de nieuwe appartementen. Het is niet de bedoeling dat er geparkeerd wordt door anderen. Het plan is om een bord te plaatsen dat het terrein alleen toegankelijk is voor bewoners. Het is niet aan KleurrijkWonen om het parkeerprobleem in de omgeving op te lossen.

Verkeersbelasting: wordt er onderzoek gedaan naar de verkeersbelasting. De Lalainglaan wordt nu al behoorlijk belast. Angela Gijzel van de gemeente Culemborg meldt dat de verkeersbelasting door een extern bureau in kaart gebracht wordt voor de gemeente. Dit onderzoek wordt gebruikt bij grootschalige projecten. Angela Gijzel zegt toe de omwonende rechtstreeks te informeren.

Braakliggend- en binnenterrein: gras wordt binnenkort gemaaid en braakliggende terrein ingezaaid met wilde bloemen.

Rooilijnen: omwonenden willen graag meer duidelijkheid over de verschillen in rooilijnen tussen oud- en nieuwbouw en de situering van de balkons. KleurrijkWonen zegt toe via de architect aanvullend beeldmateriaal (3D) en tekeningen met maatvoering te leveren waardoor duidelijker wordt wat de verschillen zijn.

Complimenten van omwonenden over het voorlopig ontwerp. In het algemeen is er goed geluisterd naar omwonenden, verschillende punten zijn meegenomen in het voorlopig ontwerp.

Samengevat willen omwonenden graag nader geïnformeerd worden over:

- Rooilijnen/balkons, maatvoering nieuwbouw t.o.v. oude gebouw
- Fundering/heipalen, systeem en wijze van verwerken
- Verkeersbelasting

KleurrijkWonen organiseert in de zomer van 2020 een nieuwe informatiebijeenkomst waarbij ook de aannemer aanwezig zal zijn. Het verslag en de presentatie van de huidige bijeenkomst wordt via de mail verspreid onder de aanwezigen.

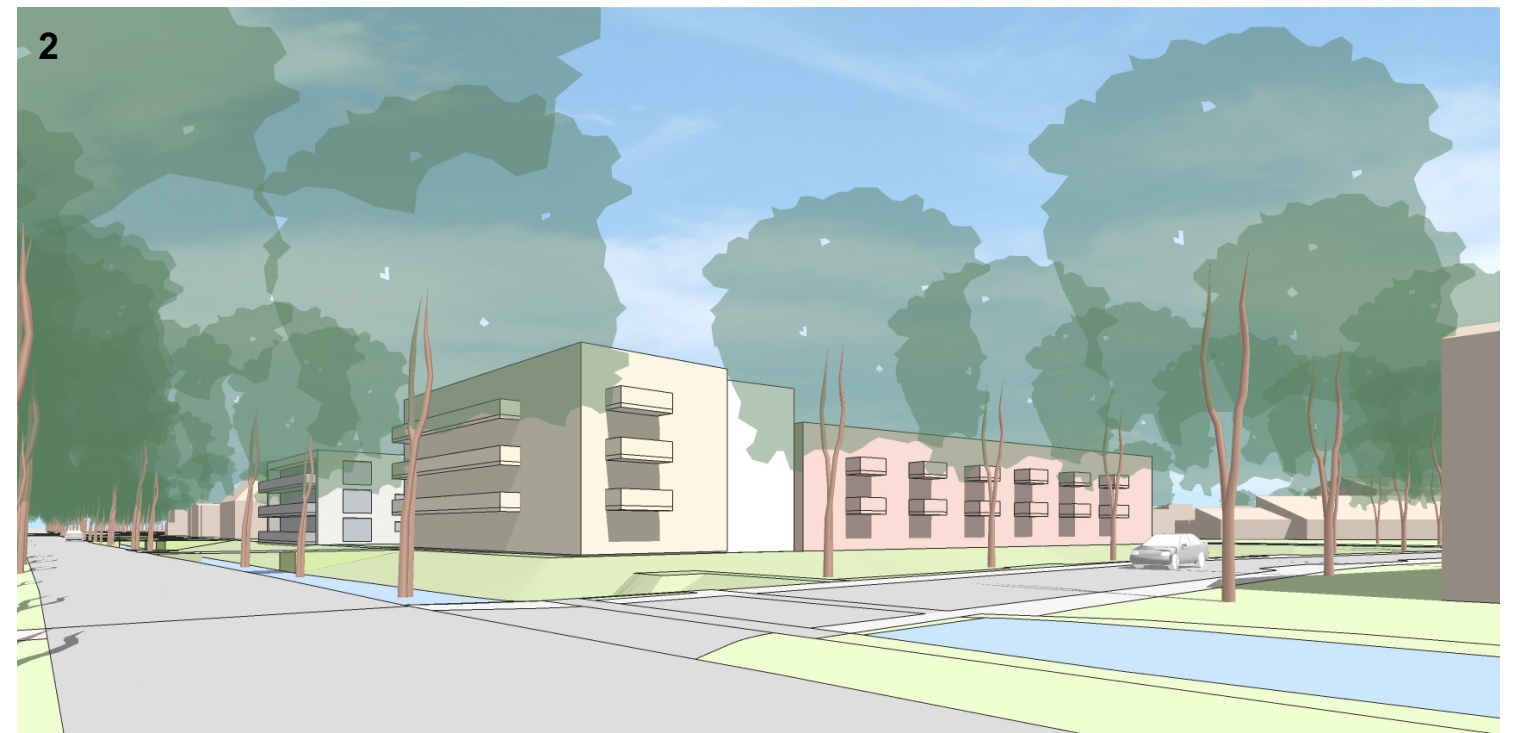


- Elisabethhof - sloop
- Elisabethhof - nieuwbouw
- Fonteinhof
- overige bebouwing
- vigerende bestemmingsplan
- verharding openbaar
- water
- groen
- 3 standpunt views





bouwmassa oud, vanuit van Pallandtdreef



bouwmassa nieuw, vanuit van Pallandtdreef



bouwmassa oud, vanuit Lalainglaan



bouwmassa nieuw, vanuit Lalainglaan





Informatieavond het nieuwe Elisabeth-hof Culemborg

10 september 2020

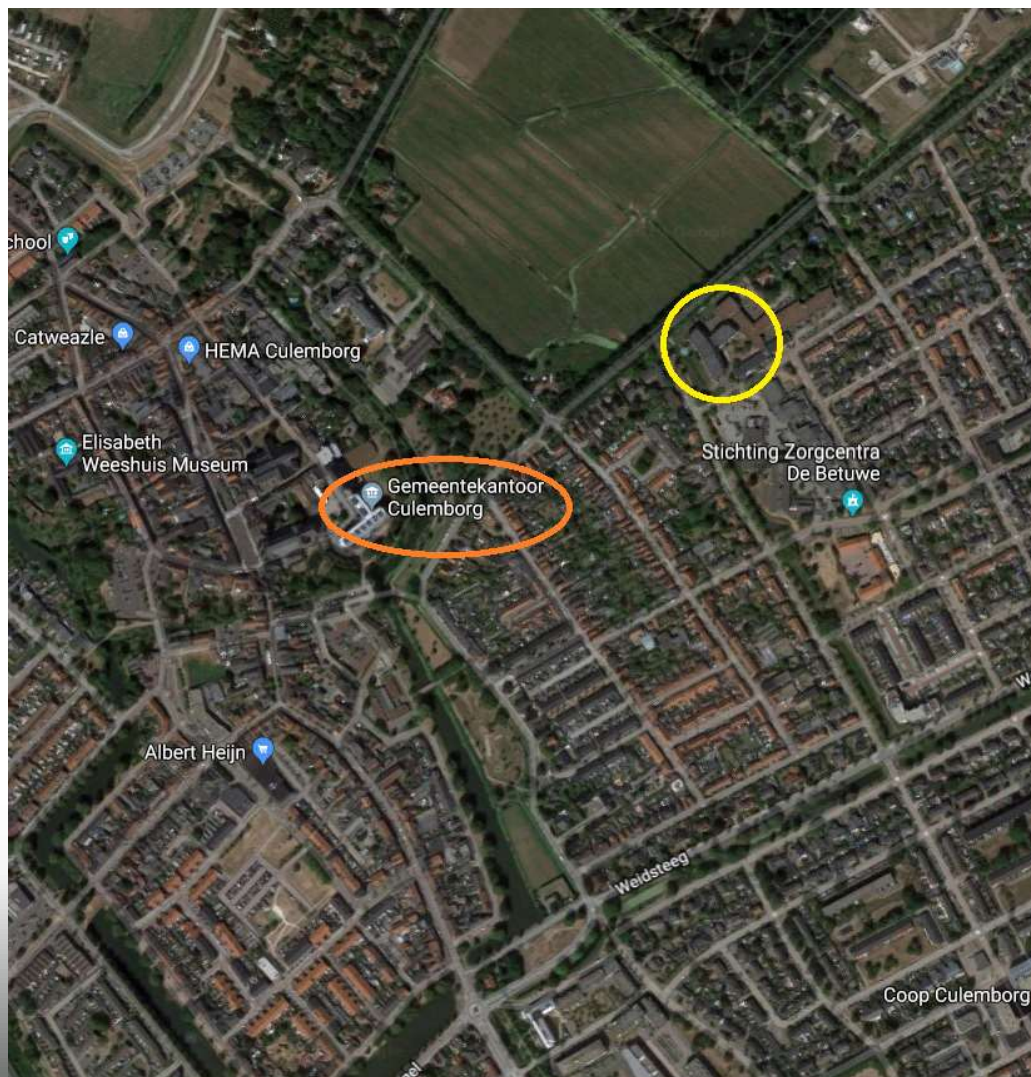
Agenda voor vanavond

1. Wie aanwezig en doel bijeenkomst
2. Ontwerp, toelichting door KleurrijkWonen
3. Bestemmingsplan procedure door gemeente
4. Planning en activiteiten komende maanden
5. Beoogde start bouw en communicatie
6. Belangstelling voor een woning en toewijzing
7. Vragen en opmerkingen
8. Presentatie duurt circa 45 min.

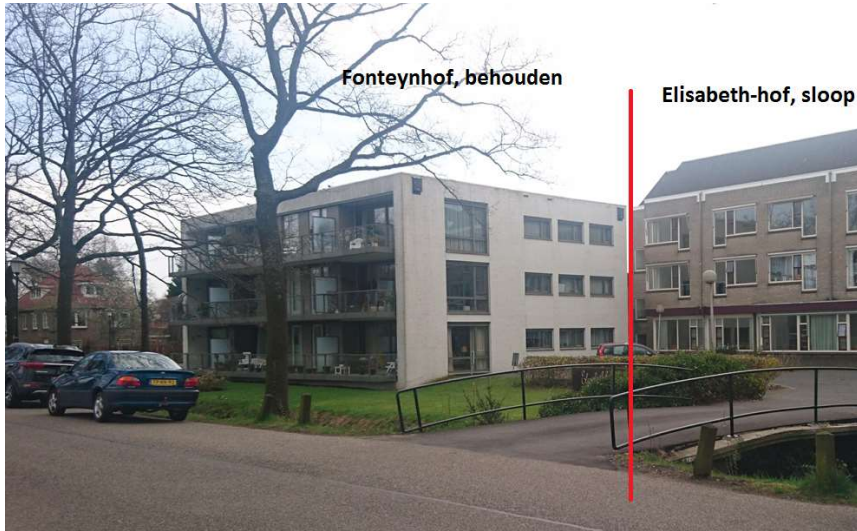
- Angela Gijzel (projectleider gemeente Culemborg)
- Mariëlle van den Bergh (projectconsulent KleurrijkWonen)
- Mark Hassink (projectleider KleurrijkWonen)



Locatie plangebied



Fonteynhof komt los van de nieuwbouw



Waarom sloop / nieuwbouw?

- Voorheen verzorgingshuis
- 2015 nieuwe Woningwet en Wet scheiden wonen / zorg
- Sterk verouderd gebouw, indeling voldeed niet
- Hergebruik bestaande gebouw niet mogelijk
- Onderzocht maar gebouw niet te transformeren
- Veel asbest en mindere bouwmaterialen
- Energetisch slecht, zeer hoog gasverbruik
- Na sloop nieuwbouw voor minimaal 50 jaar
- Gasloos, bijna energie neutraal gebouw



Sloop in 2 fases ivm vleermuizen, situatie nu na de sloop



Nieuwbouw: wat komt er?

- Géén verzorgingshuis, alleen wonen
- Appartementen voor een grote doelgroep
- Senioren, kleine éénoudergezinnen, jonge stellen
- 34 appartementen van circa 75 m², 2 slaapkamers
- Nieuwbouw wordt 2 losse bouwdelen
- Levensloopbestendig: verkeersruimtes, lift, badkamer
- Gasloos, bijna energie neutraal gebouw
- Bewoner sluit huurcontract met KleurrijkWonen
- Parkeren op eigen terrein, 48 parkeerplaatsen
- Behoud van zoveel mogelijk groen, rondom en binnenterrein
- Voetgangersbrug aan de Van Pallandtdreef



opZOOM



Toelichting ontwerp



uitzicht



waardevolle boom



singel



Historiek: afbeelding 2003
plan: AL-AMC 2015 (vrijwillig)
1000 m² (vrijwillig)

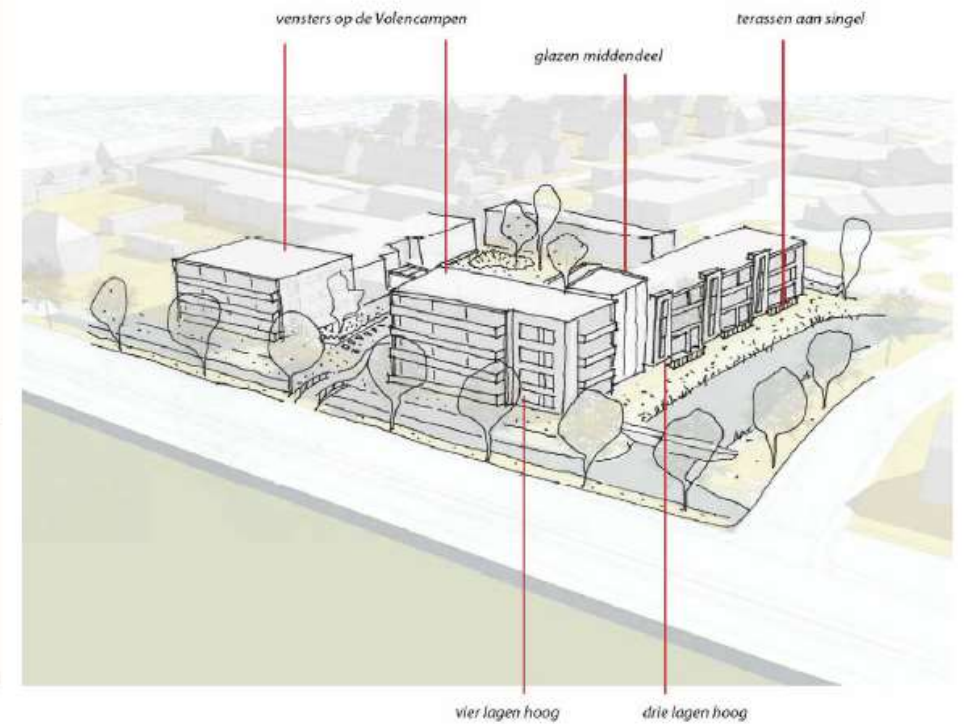
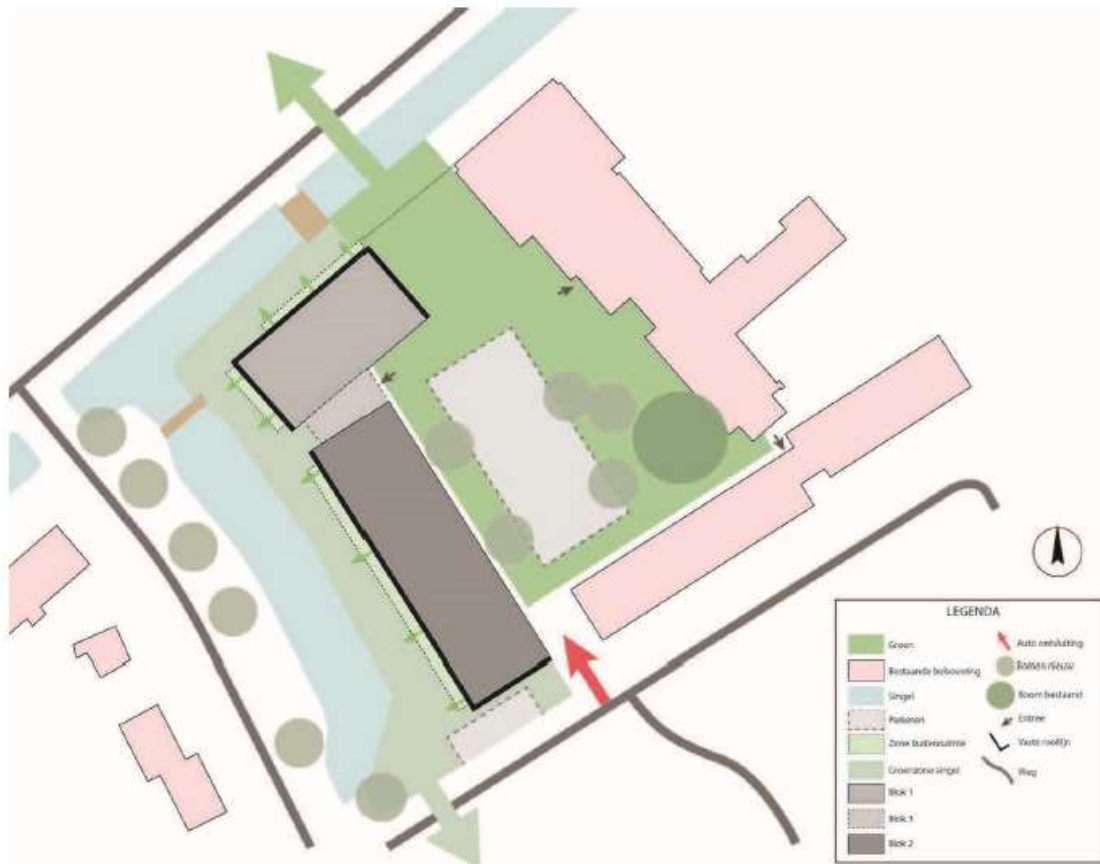
Historiek: afbeelding 2003
plan: AL-AMC 2015 (vrijwillig)
1000 m² (vrijwillig)

De locatie van het te bouwen gebouw van de
Blaasbuis is gelegen aan de noordzijde van
Culenburg op korte afstand van het historische
stadscentrum in de wijk De Hant.

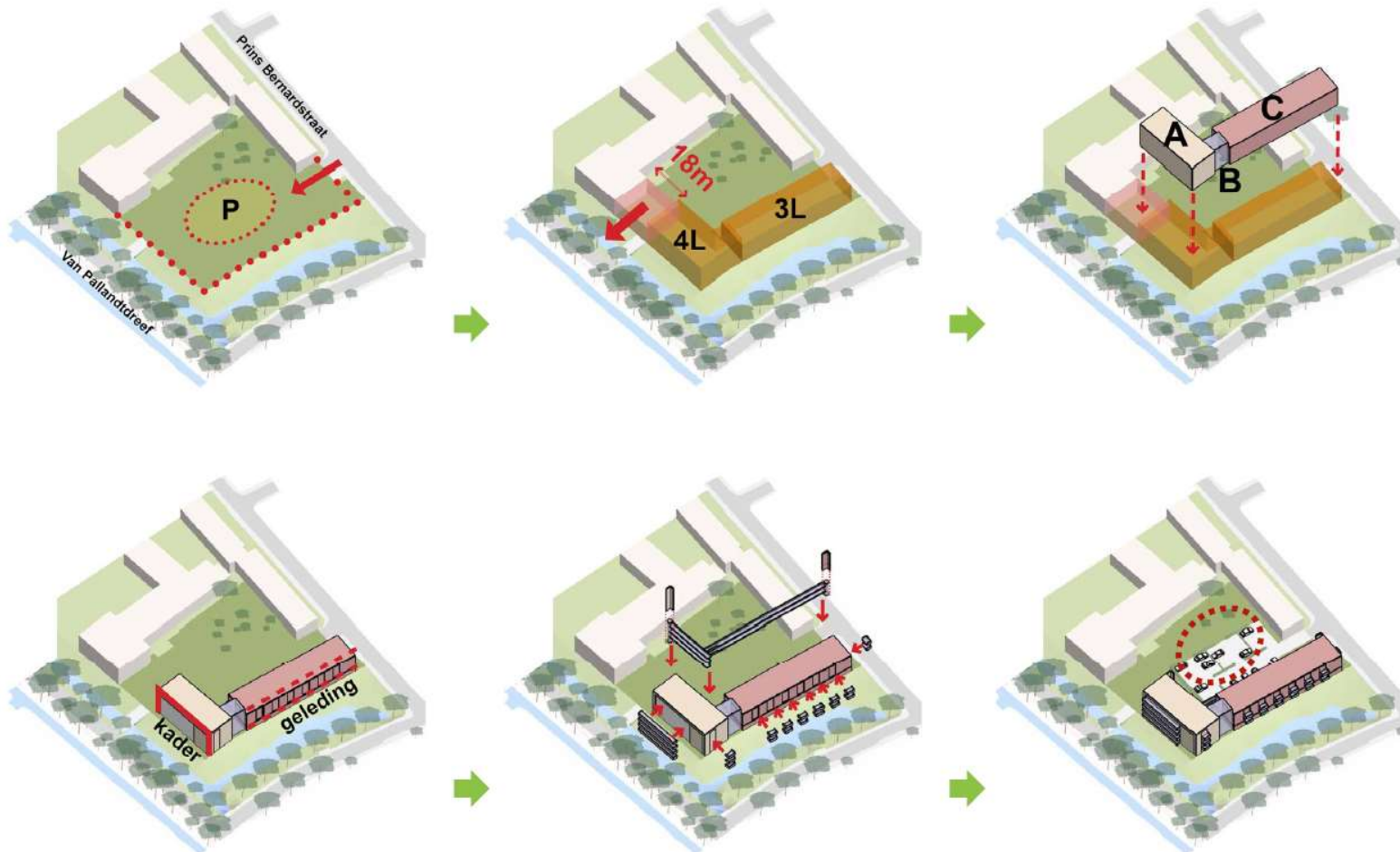
Aan de noordzijde van het kavel is het gelegen
gebied van Paleisbuis, aan de rand van de
wijk te bouwen de wijk Vleencampen. Aan de
westzijde wordt het kavel begrensd door een singel
langs De Anthony van Leeuwen waaraan
ten zuiden van de locatie een zing geleende
maatschappelijke functie kan krijgen.

De huidige bebouwing, volgens
ruimtelijkeplannen n. is Waaschappelijk met een
dubbelbevoegdheid Waas - Archeologie 4.

analyse locatie



Toelichting ontwerp



concept



Toelichting ontwerp



Toelichting ontwerp



Toelichting ontwerp





Toelichting ontwerp



bouwmassa oud, vanuit van Pallandtdreef



bouwmassa nieuw, vanuit van Pallandtdreef



Toelichting ontwerp



bouwmassa oud, vanuit Lalainglaan



bouwmassa nieuw, vanuit Lalainglaan



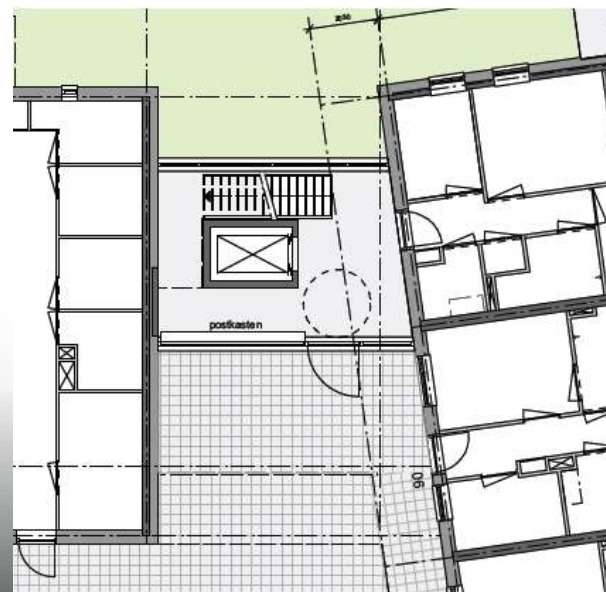
Toelichting ontwerp



Toelichting ontwerp



Toelichting ontwerp











Toelichting ontwerp door architect



Wienerberger Marziale
baksteen handvorm waalformaat,
halfsteens verband met lichtgrijze voeg



Wienerberger Marziale
baksteen handvorm waalformaat,
tegelveband met lichtgrijze voeg



gevelbekleding tpv galerijen en balkons
verduurzaamd) houten geveldelen grijsbruin



Wienerberger Altair
baksteen handvorm waalformaat,
halfsteens verband met grijze voeg



Wienerberger Altair
baksteen handvorm waalformaat,
tegelveband met grijze voeg



gevelbekleding tpv galerijen
vezelcementplaten, patina, door-en-door
gekleurd



materialisatie



Tussenlid
kozijnen en beplating aluminium, bronskleur



referentiebeelden wienerberger marziale



referentiebeelden wienerberger altair



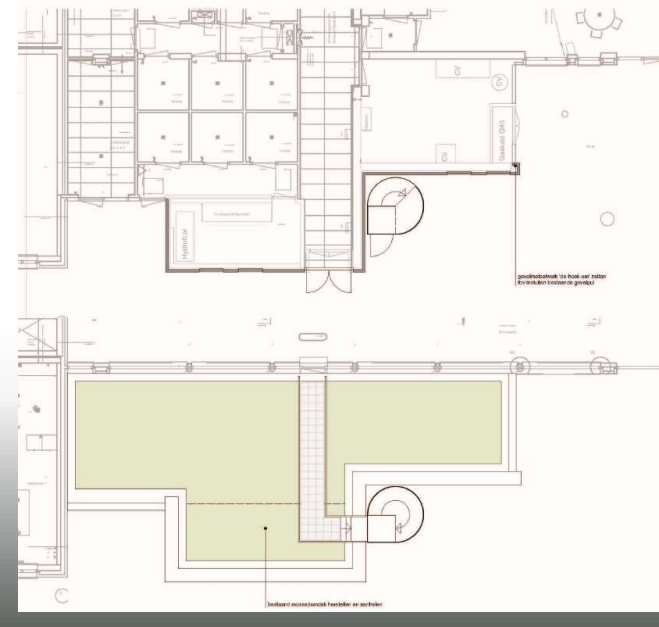
Toelichting ontwerp



Om beide voegen weer op te sluiten tussen gemetselde gevels, stellen wij voor de nieuwe gevel op te trekken uit het paarsbruine metselwerk. Hiermee vormt het één geheel met de overige gevels van Blok B.

De vluchtroute wordt hersteld middels een stalen spiltrap welke aansluit op het reeds aanwezige tegelpad.

aanhelen fonteynhof



Bestemmingsplan procedure door gemeente Angela Gijzel

- Vooroverleg intern tussen afdelingen gemeente en planoloog
- Vanaf eind september in college B&W
- Medio oktober ter inzagelegging
- December of januari '21 vaststellen gemeenteraad
- 6 weken beroepstermijn, mogelijke wijzigingen
- December aanvraag omgevingsvergunning door KleurrijkWonen
- Februari - maart '21 onherroepelijk bestemmingsplan
- Maart – april omgevingsvergunning
- Vroege voorjaar 2021 start bouw
- Bouwtijd 1,5 jaar
- Beoogde oplevering nazomer 2022



Beoogde start bouw en communicatie



- Bouwer is gecontracteerd
- Van Wijnen Arnhem
- Meerdere projecten voor KleurrijkWonen
- Beoogde start bouw is voorjaar 2021
- Communicatie door Van Wijnen inzake:
 - Informatiebijeenkomst start bouw
 - Bouwlogistiek
 - Planning
 - Bijzondere momenten (wegafsluiting)
 - Melden overlast
 - Rondgang over de bouw



- Aanbod via woningadvertenties Woongaard
- Inschrijving bij Woongaard noodzakelijk: www.woongaard.com
- Advertentie per woningtype (brede woonkamer, doorzon, hoekappartement)
- Sociale huurwoning, dus huurtoeslag mogelijk (afhankelijk van uw situatie)
- Mogelijk voorrang voor kandidaten doorstroombeleid (beperkt aantal woningen)



Help?

Inschrijven

Inloggen

Home

Woningaanbod

Uitleg

Verhuurd

Nieuws

Contact

Bekijk snel 66 woningen

Typ een plaats

- ☒ Alle soorten (66)
- ☐ Regulier aanbod (52)
- ☐ Loting (1)
- ☐ Vrijesectorhuur (6)
- ☐ Koop (3)
- ☐ Parkeren en overig (4)

Zoeken

Log in

Als u inlogt, wordt op volgorde van slaagkans, het woningaanbod getoond dat past bij de door u opgegeven woonwensen.

Inloggen

Inschrijven

De huurprijs (onder voorbehoud)

- Prijspeil 2020
 - De maandhuur wordt ongeveer:
 - Netto huurprijs € 715,00
 - Servicekosten € 30,00
 - Bruto huurprijs € 745,00
 - De rekenhuur = netto huur + deel servicekosten
 - Huurtoeslag is in 2020 mogelijk als de rekenhuur niet hoger is dan € 737,14.
- Bedragen 2021 nog onbekend.

Welke woning kunt u huren? 2020

Uit hoeveel mensen bestaat uw huishouden?

Inwonende kinderen moet u meetellen

Wat is het jaarinkomen van uw huishouden?

Het inkomen van inwonende kinderen hoeft u niet mee te tellen.



Dit is de netto huurprijs per maand van woningen waarvoor u in aanmerking kunt komen.

t/m
€ 619,01

van
€ 619,02
t/m
€ 663,40

van
€ 663,41
t/m
€ 737,14

vanaf
€ 737,15



1 persoon

**Tot en met
€ 23.225**

AOW t/m € 23.175*

**Van
€ 23.226 t/m € 39.055**

AOW van € 22.676 t/m € 39.055*

**Van
€ 39.056 tot € 43.574**

**Gelijk aan of hoger
dan € 43.574**



2 personen

**Tot en met
€ 31.550**

AOW t/m € 31.475*

**Van
€ 31.551 t/m € 39.055**

AOW van € 31.475 t/m € 39.055*

**Van
€ 39.056 tot € 43.574**

**Gelijk aan of hoger
dan € 43.574**

☒	☐	☐	☐
☒	☒	☒	☐
☐	☐	☒	☐
☐	☐	☐	☒
☒	☐	☐	☐
☒	☒	☒	☐
☐	☐	☒	☐
☐	☐	☐	☒

sociale huur

vrije sector

sociale huur

vrije sector

Woningtoewijzing

- Geen voorrang op basis van urgentie of zorgindicatie. Waarschijnlijk wel voorrang voor kandidaten doorstroombeleid (voorrang op basis van woonduur).
- Volgorde:
 1. Doorstroomkandidaten op woonduur.
 2. Overige kandidaten op volgorde van inschrijfdatum.

Vragen en contact



Angela Gijzel (projectleider gemeente)

Mariëlle van den Bergh (projectconsulent)
m.vandenbergh@kleurrijkwonen.nl
(0345) 596 287

Mark Hassink (projectleider bouw)
m.hassink@kleurrijkwonen.nl
(0654) 751 172

7. Vragen en opmerkingen

Pagina 6

Het oude deel van de Elisabeth-hof moet blijven staan in verband met de kraamkolonie vleermuizen. Een kraamkolonie mag niet tussentijds verplaatst worden.

Er komen nieuwe verblijven in de nieuwbouw. Deze worden zo snel mogelijk aangebracht. Daarna pas mag het oude deel gesloopt worden. De aannemer gebruikt het ook als bouwkeet en opslag klein materieel.

De Provincie is handhaver van de Wet Natuurbescherming en heeft bepaald dat, in verband met de kraamkolonie, het oude deel moet blijven staan tot de nieuwbouw gereed is. Als er vertraging optreedt, blijft dan dat gebouw ook staan? We gaan in dat geval in discussie met de Provincie. Tijdelijke kasten, kraamkasten, we hebben al het mogelijke gedaan. De Provincie als handhaver is onverbiddelijk vooralsnog.

De wilde bloemen en grassen noemen we ook wel Flower power. Het gaf een mooi bloemenveld. Het is nu uitgebloeid, mogelijk geven we opdracht om het te maaien.

Pagina 7

STMR heeft na de verhuizing naar Parijsch voldoende aan de 78 nieuwe appartementen. Met 24 eenheden zou STMR op de oude locatie blijven, maar ze zijn afgehaakt, mede door regelgeving omtrent wonen en zorg. Ook ZDB ziet een teruglopende vraag en heeft geen behoefte aan appartementen in dit project.

Aanpassing van het gebouw zonder zorg was minimaal. Nu komen er 34 reguliere appartementen, waardoor we wel extra parkeerplaatsen nodig hebben, 48 parkeerplaatsen op eigen terrein conform het gemeentelijke beleid.

De verwachting van KleurrijkWonen is dat de gehanteerde parkeernorm te hoog is. Bij andere appartementencomplexen van KleurrijkWonen is minder dan 1 parkeerplaats per appartement nodig. Op inbreidingslocatie is het altijd lastig te bepalen hoeveel ruimte er nodig is. Het is eigen terrein en we zullen bij de entree van het terrein bordjes plaatsen.

De appartementen (woonkamer met open keuken, 2 slaapkamers) worden drempelvrij, krijgen een ruime badkamer. Ze zijn wel geschikt voor een rollator, maar niet volledig rolstoelgeschikt, dit is wel aan te passen.

Zoveel mogelijk behoud van groen, doorsteek richting Volencampen. De boom op het binnenterrein waar de ransuil regelmatig zit, behouden. Op het binnenterrein komen hagen om de parkeervakken, mogelijk met grastegels zodat het groener oogt. De landschapsinrichter gaat met onze wensen aan de slag en we nemen ook de wens mee van de [REDACTED]. Er is een aantal bomen gekapt en juist bij hun voor de deur aan de Anthony van Lalainglaan is een boom minder teruggeplaatst. Om het zicht op de nieuwbouw te verminderen, is herplant daar gewenst.

De brug blijft, het gemetselde bruggetje onder het betonnen deel wordt in ere hersteld als het mogelijk is. Dit is nu in onderzoek. Het wordt in ieder geval een voetgangersbrug en ongeschikt gemaakt voor auto's.

Pagina 26

Mark Hassink zorgt voor bemonstering van de gevelstenen en zal dit kortsluiten met omwonende [REDACTED]. Zij vindt het leuk om te zien welke stenen het uiteindelijk gaan worden. De gevelstenen en andere materialen zijn overigens uitgebreid besproken met Welstand en Erfgoedcommissie van de gemeente.

Pagina 28

Bestemmingsplanprocedure, de maatschappelijke bestemming moet gewijzigd worden naar wonen. Ook flora en fauna krijgt veel aandacht. In september gaat het Ontwerp bestemmingsplan richting college B&W, oktober ter inzage voor 6 weken (mogelijkheid zienswijze indienen), deze informatie wordt gedeeld in de Culemborgse Courant en op de site van de gemeente. KleurrijkWonen zal ook melden dat het ter inzage ligt. Het College is in dit traject meegenomen, dus we verwachten dat het plan wordt goedgekeurd. Daarna ligt het opnieuw 6 weken ter inzage en is beroep mogelijk bij de rechter. Zonder vertraging kan het bestemmingsplan in februari of maart 2021 onherroepelijk zijn. Vlot daarna volgt de omgevingsvergunning.

Pagina 29

We hebben een strakke planning, zowel KleurrijkWonen als de gemeente hopen dat er geen zienswijzen zullen komen en willen graag aan de slag.

Aannemer Van Wijnen en OpZoom Architecten werken in dit project nauw samen, Design & Construct is de gebruikte contractvorm.

Overige vragen en opmerkingen

Er komt één lift en dat is een brancardlift.

Een bewoner meldt het gebruik van het parkeerterrein aan de voorzijde bij de huidige Fonteynhof door soms wel drie auto's van KleurrijkWonen. Daardoor is minder ruimte beschikbaar voor bewoners, dit wordt als hinderlijk ervaren.

Onder de gebouwen van de Elisabeth-hof is veel fundering aanwezig, dit wordt nu in kaart gebracht. We willen zo min mogelijk extra palen de grond in werken. We hebben een grote voorkeur schroeven, willen niet heien en hebben dit meegegeven aan de bouwer Van Wijnen. Het voorkomen van overlast of schade heeft zeker onze aandacht.

Vóór start bouw voert Hanselman Groep woningopnames uit in de directe omgeving. Bij bekende schadegevallen is al woningopname gedaan. Alle omwonenden ontvangen een inlogcode waarmee het rapport van de eigen woning kan worden ingezien en gedownload.

Als er iets bijzonders aan de hand is met het oude gebouw, bijvoorbeeld ramen of deuren die openstaan, meld het dan a.u.b. bij KleurrijkWonen, 0345- 596100.

Dank voor uw aanwezigheid en belangstelling!