



I Verslag

Onderwerp	Informatieavond Herontwikkeling Prins Bernardlaan Mijdrecht
Datum vergadering	8 oktober 2015, in De Meijert in Mijdrecht
Pagina	1/4

Op 8 oktober organiseerde GroenWest in Party- en Congrescentrum De Meijert een informatieavond over de herontwikkeling van de Prins Bernardlaan 13 - 21 in Mijdrecht. Met hulp van panelen en mondelinge toelichtingen werden geïnteresseerde omwonenden hierover geïnformeerd en hebben we vragen kunnen stellen aan deze omwonenden. Op de avond waren er bewoners van de Prins Bernardlaan, Kerkvaart, Prinses Wilhelminalaan, het Prinsenhuis, Raadhuislaan, Stadhouderslaan en de Zuster den Hertoglaan aanwezig.

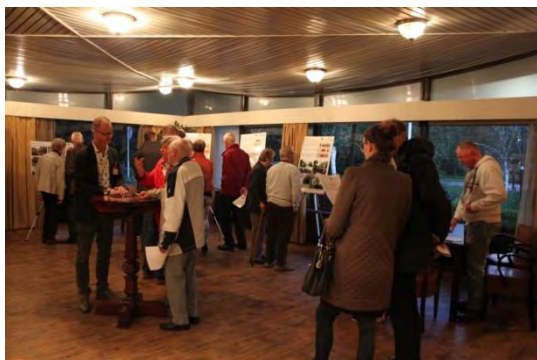
Meningen, ideeën en aandachtspunten

GroenWest heeft de woningen aan de Prins Bernhardlaan 13 – 21 al geruime tijd in haar bezit. Voor deze locatie zijn in het verleden ook al herontwikkelingsplannen gemaakt en aan omwonenden gepresenteerd. Door verschillende oorzaken zijn deze plannen telkens niet haalbaar gebleken. Onlangs heeft GroenWest besloten om opnieuw te onderzoeken of en hoe het mogelijk is om op deze locatie woningen te realiseren. Daarom is GroenWest in gesprek gegaan met omwonenden en daarbij zijn verschillende ideeën, meningen en aandachtspunten verzameld. Niet alleen door de gesprekken, maar ook via het reactieformulier, dat iedereen bij binnenkomst ontving. Dit verslag is een samenvatting van de reacties en de aandachtspunten die door de geïnteresseerde omwonenden zijn aangedragen tijdens de avond.

Positieve reacties op nieuwbouwplannen appartementencomplex

Over het algemeen zijn de bewoners erg positief over de plannen van GroenWest om een nieuw appartementencomplex te realiseren. Er zijn zelfs al enkele belangstellenden voor het huren van een appartement in het nieuwe complex. Hierbij is vaak de vraag gesteld of de woningen geschikt voor zullen zijn voor ouderen. GroenWest heeft het voornemen om op deze locatie levensloopbestendig appartementen te ontwikkelen die dus ook geschikt zijn voor ouderen.





Bouwhoogte: bouwen in vier lagen waarvan de onderste laag parkeren

Gezien de beperkingen van de locatie (positie vrij vervalriool en waterkerende functie dijklichaam) is het niet mogelijk om in minder dan vier lagen te bouwen. Dit komt omdat er anders onvoldoende parkeergelegenheid gerealiseerd kan worden op de eigen kavel. Hoger dan vier lagen is echter niet noodzakelijk. Dit betekent dat de onderste laag zal worden bestemd voor parkeren en de bovenste drie bouwlagen voor wonen. Over het algemeen vinden bewoners parkeerplaatsen op de begane grond een goed idee. Ondanks dat sommige bewoners voorkeur hebben voor het zoveel mogelijk beperken van de hoogte, gezien de omringende woningen die redelijk dicht bij de ontwikkellocatie staan, heeft het merendeel van de bewoners geen bezwaar geuit tegen de vier woonlagen.

Belangrijke thema's voor de ontwikkeling

Tijdens de avond hebben we een aantal specifieke vragen gesteld. Die vragen hangen samen met thema's, die van belang zijn voor een goede planontwikkeling. Hieronder leest u per thema welke meningen er onder de bewoners leven.



Thema Ontsluiting: Via Prins Bernardlaan of Stadhouderslaan?

We hebben bewoners gevraagd om mee te denken over de vraag of de ontsluiting van auto's via de Prins Bernardlaan of de Stadhouderslaan moet worden gerealiseerd. In totaal hebben zeventig bewoners nadrukkelijk hun voorkeur geuit voor een ontsluiting van auto's via de Stadhouderslaan. Hiervoor worden verschillende redenen genoemd. Een veelgenoemde reden was het rekening houden met het fietsverkeer, van met name scholieren, op de Prins Bernardlaan. Maar ook het gebruik van de Prins Bernardlaan als wandelpad en het behoud van het bestaande groen op de Prins Bernardlaan vinden bewoners belangrijk. Ook maakten bewoners zich zorgen over het eventuele slechte zicht en de relatief steile helling als ontsluiting via de Prins Bernardlaan gaat

plaatsvinden. Toch waren er ook enkele bewoners die juist hebben aangegeven voorkeur te hebben voor een ontsluiting van auto's via de Prins Bernardlaan. Zij zijn van mening dat de Stadhouderslaan een doodlopende weg moet blijven, omdat ze deze ruimte al als redelijk druk bezet ervaren en nu op een relatief veilige manier gebruikt kan worden door kinderen als speelruimte. Verder waren er ook enkele bewoners die geen nadrukkelijke voorkeur hebben voor een bepaalde ontsluiting.

Thema Zichtlijnen: één of twee gebouwen? Veel zichtlijnen tussendoor of vrij zicht op de dijk?

Uit de reacties die tijdens de informatieavond zijn verzameld blijkt dat een aantal bewoners een voorkeur heeft voor één bouwblok, omdat er hierdoor meer ruimte overblijft voor groen en een vrij zicht op de dijk. Maar over het algemeen zijn bewoners van mening dat er twee kleinere bouwblokken moeten komen. Twee kleinere bouwblokken geeft volgens bewoners een speelser effect, oogt minder massaal en geeft meer ruimte voor zichtlijnen en zoninval tussen de gebouwen door.

Thema Hoogteverschillen: inrichting gebied tussen lager gelegen polder en de hogere dijk.

Er zijn weinig opmerkingen gemaakt over de aanleg van loopbruggen en trappetjes in het gebied. Bewoners willen wel graag een groene inrichting van het gebied tussen de polder en de dijk. De voorkeur gaat uit naar het creëren van een (semi-)openbare ruimte met veel groen, waarin het mogelijk is om bijvoorbeeld een wandeling te maken. De meeste bewoners zijn voor het handhaven van de oude, hoge bomen aan de Prins Bernardlaan en het realiseren van nieuwe groenvoorzieningen. Maar ook aan de andere zijde, aan de Stadhouderslaan, willen bewoners graag veel groen zodat de privacy van de bewoners aan de Stadhouderslaan zo veel mogelijk behouden blijft.

Aandachtspunten die door bewoners zijn genoemd

Naast de drie thema's die GroenWest onder de aandacht heeft gebracht, kwamen vanuit de bewoners de nodige ideeën en aandachtspunten naar voren. Hieronder wordt een aantal punten die eruit sprongen nader toegelicht.

Groen

Uit de informatieavond blijkt dat veel bezoekers vragen en zorgen hebben over het groen. Bijvoorbeeld de oude hoge bomen langs de Prins Bernardlaan worden sterk gewaardeerd en daarom hopen de bewoners dat deze bomen zo veel mogelijk gehandhaafd zullen worden. Ook maakten bezoekers zich zorgen over de geitenweide. De weide is echter geen bezit van GroenWest en behoort niet tot de projectlocatie.



Balkons en/of balustrades

Er zijn de nodige opmerkingen gemaakt en vragen gesteld over eventuele balkons en galerijen. In de verdere planvorming zal blijken of, en zo ja waar, er balkons en galerijen in het nieuwe appartementencomplex(en) komen.

Suggesties ten aanzien van de Prins Bernardlaan

Tot slot hebben veel bewoners opmerkingen gemaakt over het verkeer op de Prins Bernardlaan. Veelal werd er gevraagd om rekening te houden met de langshietsende scholieren. Ook werden er zorgen geuit over de veiligheid tijdens de sloop- en bouwfase van de herontwikkeling van de Prins Bernardlaan.

Daarnaast werden er ook enkele suggesties gedaan, zoals het veranderen van de Prins Bernardlaan in een fietspad (met uitsluitend toegang voor bestemmingsverkeer) of het invoeren van een parkeerverbod.

Tot slot

We kijken terug op een succesvolle informatieavond, waarin we veel waardevolle gesprekken hebben gehad met de bewoners. GroenWest neemt voor zover mogelijk de meningen, ideeën en aandachtspunten mee in de verdere planvorming.

Hoe nu verder?

Wilt u op de hoogte blijven over de verdere ontwikkelingen? Stuur u dan naar pblaau@groenwest.nl een e-mail.

Met vriendelijke groet,
Edwin Verhaagen
Projectleider GroenWest



Aanleiding

Op de huidige locatie heeft GroenWest 2 twee-onder-één- kap- woningen en 1 vrijstaande woning in haar bezit. De bestaande woningen zijn verouderd en niet meer functioneel. Daarnaast zijn ze niet geschikt voor een brede doelgroep en zeker niet voor ouderen in verband met de beperkte afmeting van een aantal ruimtes (slaapkamer, toilet en badkamer) en is ook de bereikbaarheid onvoldoende. Daarom voldoen ze niet meer aan de huidige eisen en heeft GroenWest besloten om deze woningen te slopen.

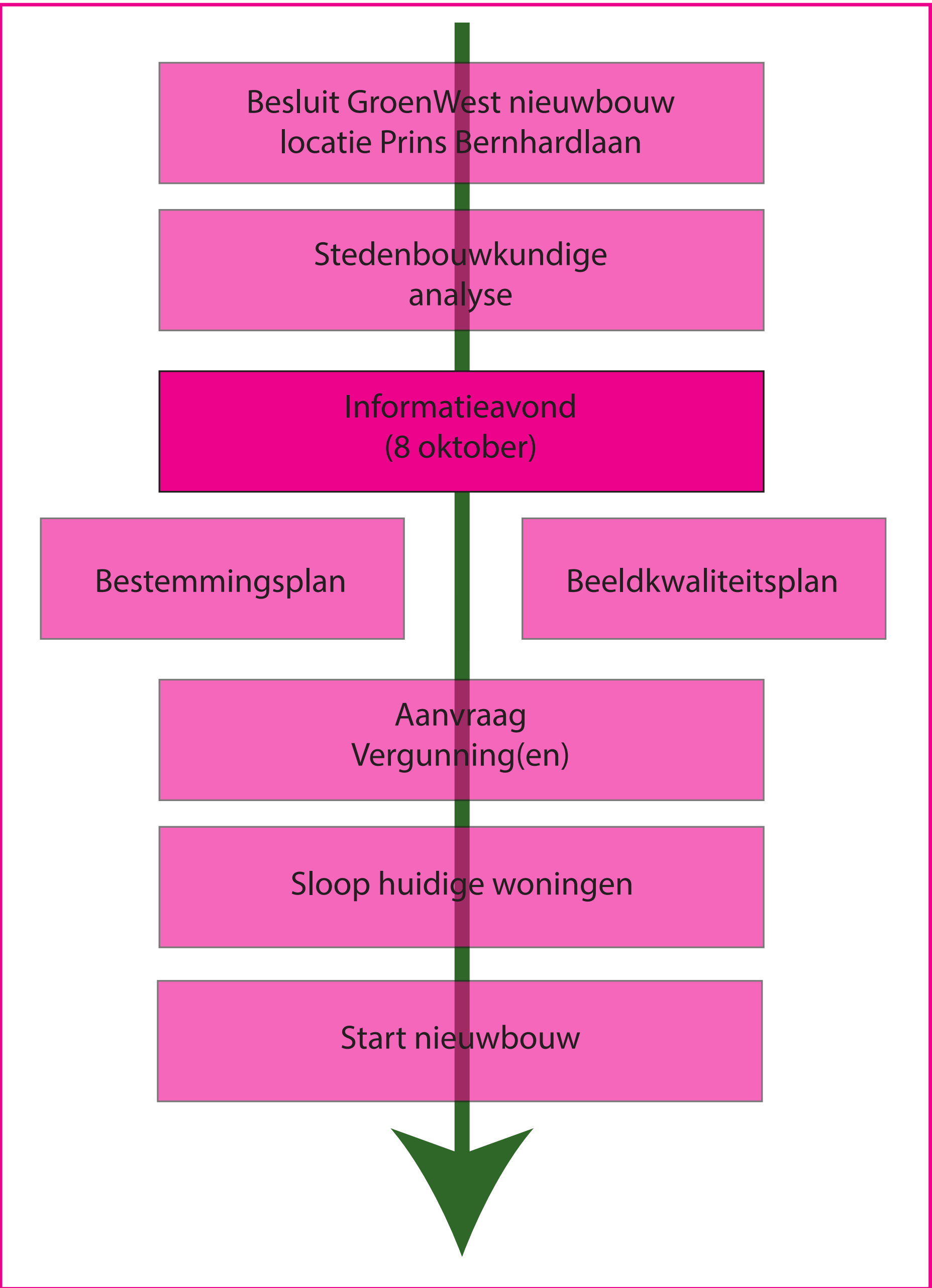
GroenWest heeft het voornemen om op deze locatie 21 levensloopbestendige appartementen te realiseren. Door de ligging nabij het centrum is deze locatie aantrekkelijk voor veel doelgroepen. Mede vanuit de sterke vergrijzing is er in deze gemeente een tekort aan appartementen in de sociale huur. Met deze voorgenomen ontwikkeling wordt ingespeeld op de woningbehoefte in De Ronde Venen en dan vooral voor ouderen.



Wat vragen we van u?

Als omwonende van de locatie kent u de situatie heel goed. Daarom betrekken wij u in dit vroege stadium, voordat wij verder gaan met onze plannen. Graag horen wij van u waar wij in de verdere planvorming rekening mee moeten proberen te houden. Wat is waardevol in de straat? Wat kan er verbeterd worden? Welke punten uit onze stedenbouwkundige analyse vindt u belangrijk?

Uw mening over de locatie en onze analyse zoals wij die vanavond presenteren is belangrijk, uw mening telt!



Huidige situatie



GroenWest |



Royal
HaskoningDHV
Enhancing Society Together

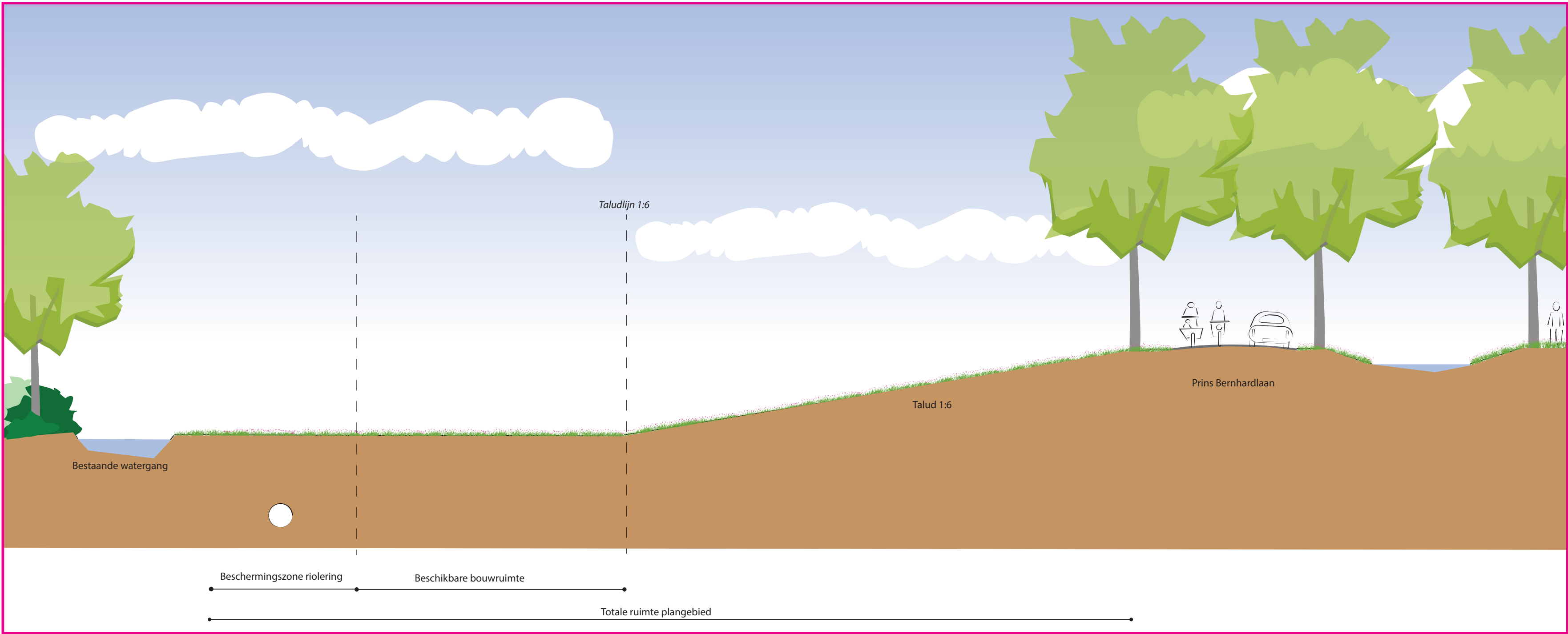


Het plangebied



Randvoorwaarden

- 21 appartementen (GroenWest);
- Financiële haalbaarheid (sociale huur)(GroenWest)
- Parkeernorm (Gemeente)
- Dijklichaam (1:6 lijn) (Waternet)
- Riolering (2x3m) (Waternet)

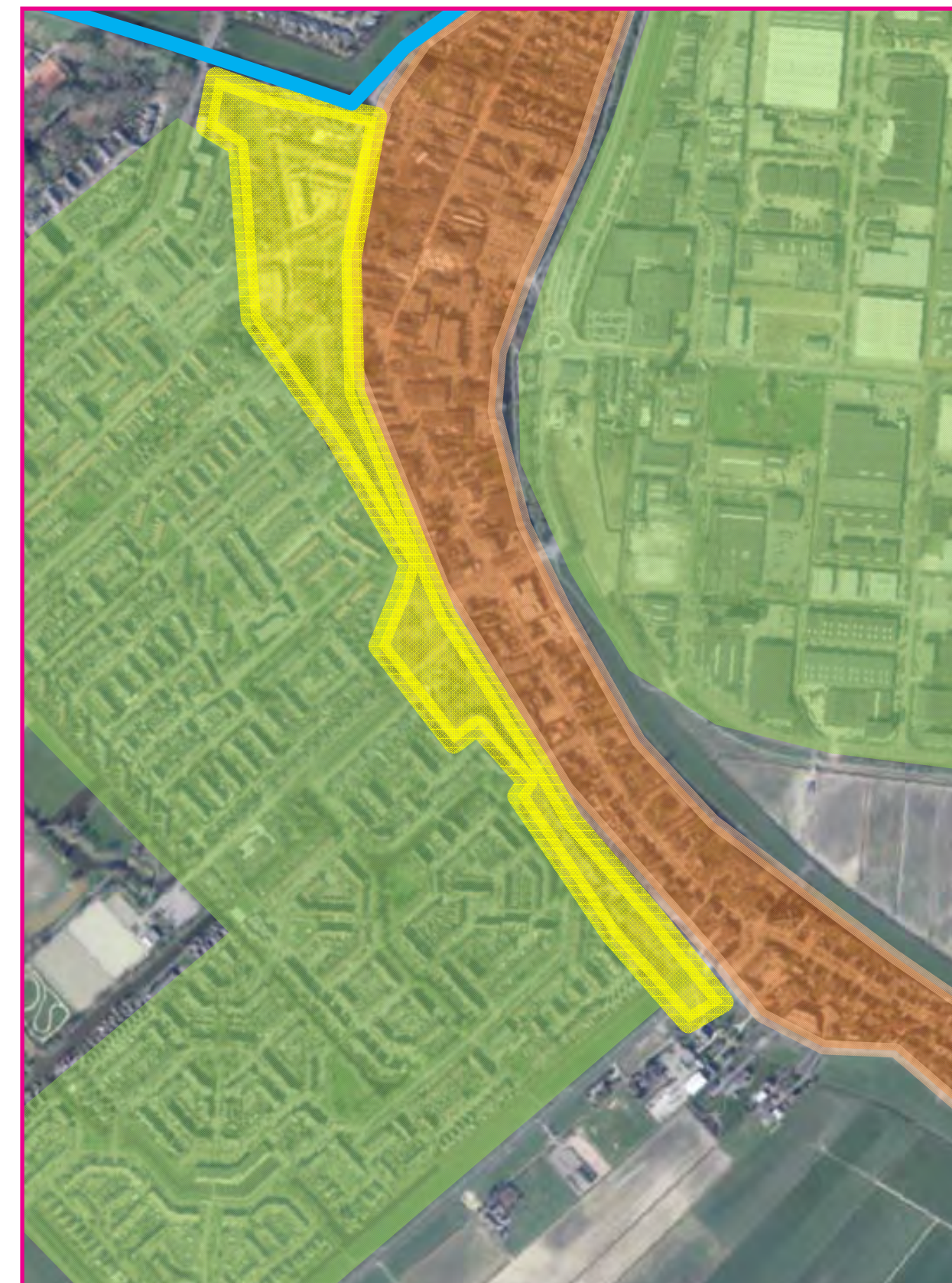


Mijdrecht valt op te delen in het hoger gelegen lint waarop de oudste bebouwing en het centrum is gebouwd, de lager gelegen polder met de naoorlogse woonwijken en bedrijfsterreinen en de overgangszone tussen deze twee gebieden.

De overgangszone is een niet eenduidig ingericht gebied. Dat wil zeggen dat verschillende soorten vormen van wonen voorkomen (met tuin of appartementen), nutsvoorzieningen (gemaaltje) en bijvoorbeeld diverse groenvoorzieningen (geitenweitjes en parkjes). Voor- en achterkanten wisselen zich af; ook is er sprake van delen die geheel openbaar zijn en delen die minder toegankelijk zijn of lijken. Enkele delen van deze zone zijn geheel ontoegankelijk (particulier terrein) of overwoekerd door groen.

De belangrijkste kenmerken van de overgangszone zijn:

- De doorsnijdingen die de verbindingen vormen tussen de lager gelegen polder en het hoger gelegen lint. Deze komen voor in de vorm van trappetjes of wegen. De hoogteverschillen worden op verschillende manieren in meer of mindere mate ervaren!
- Over de gehele lengte van de overgangszone is een verbinding gelegen in de vorm van een route langs de bovenzijde van de dijk; deels onderdeel van wegen, deels uitgevoerd als 'achter' pad.
- Op enkele plekken in de overgangszone zijn plekken ontstaan die een groener karakter uitstralen. Dit zijn een geitenweidje, enkele parkjes en enkele grotere kavels met vrijstaande woningen. Deze zogenaamde parels in de overgangszone onderscheiden deze zone van zowel het lint als de polder.



lint

overgangszone

polder



lint

overgangszone

polder

doorsnijdingen

verbinding

parels

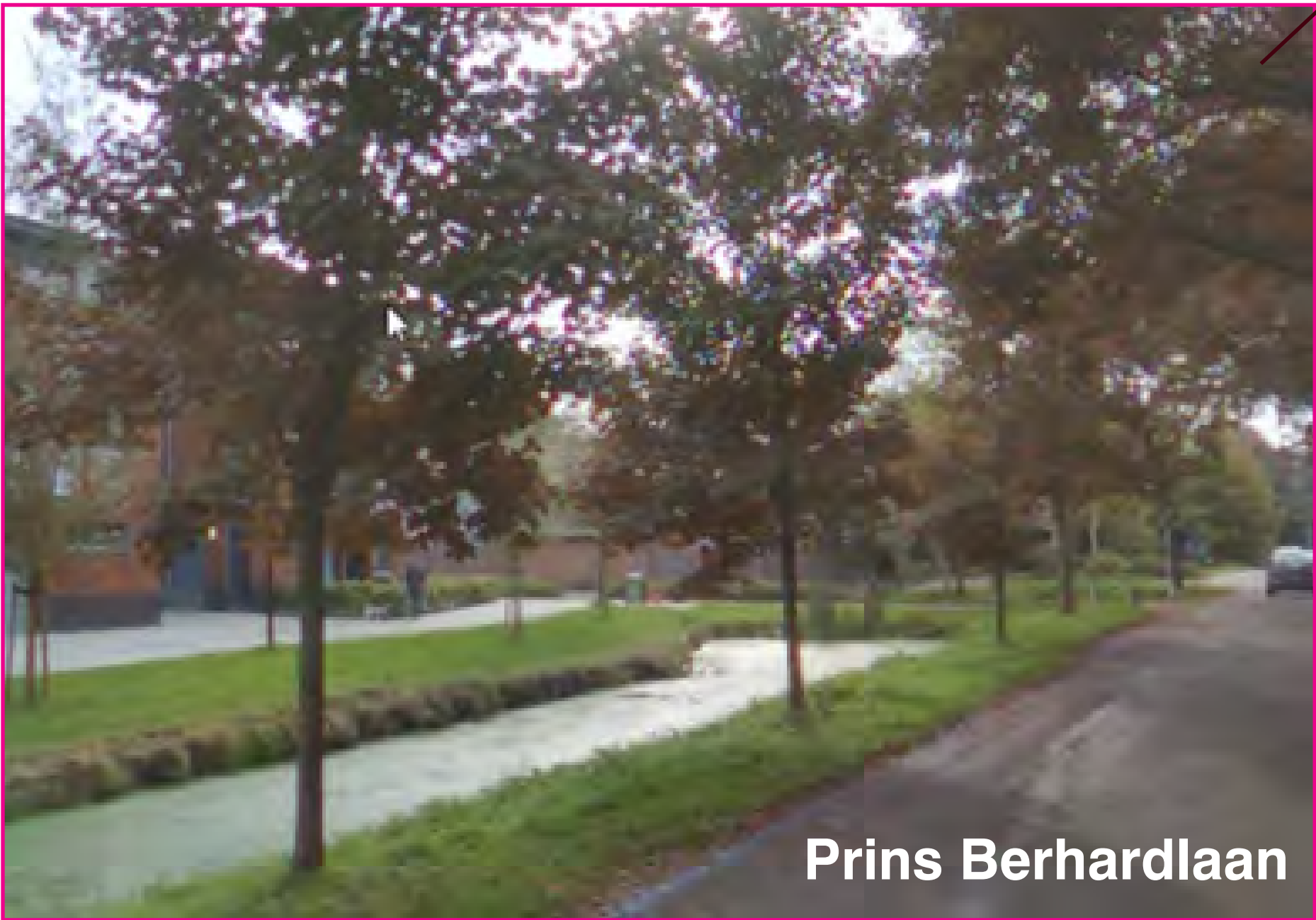
De herontwikkeling in deze overgangszone biedt kansen om het onderscheidende karakter van deze zone te benadrukken. Om de overgangszone nog meer onderdeel te laten uitmaken van de omgeving, om deze zichtbaarder te maken voor Mijdrecht, om de omgeving van deze zone een kwaliteitsimpuls te geven maar ook om die woonomgeving te vergroten, biedt deze herontwikkeling kansen.

Belangrijke thema's die bijdragen aan het versterken van de beleving en het gebruik van de overgangszone zijn:

- De **bouwhoogte**. Hoe verhoudt de hoogte zich tot de omgeving enerzijds en hoe de verhouding van onbebouwd zich tot bebouwd (inclusief parkeren) anderzijds?
- De **zichtlijnen** over de overgangszone. Hoe open en transparant wordt deze zone. Herken ik de overgangszone als die overgang tussen hoog en laag.
- De **hoogteverschillen**. Hoe worden de hoogte verschillen overbrugd; hoe worden ze gebruikt in de herontwikkeling als kenmerk van de locatie.



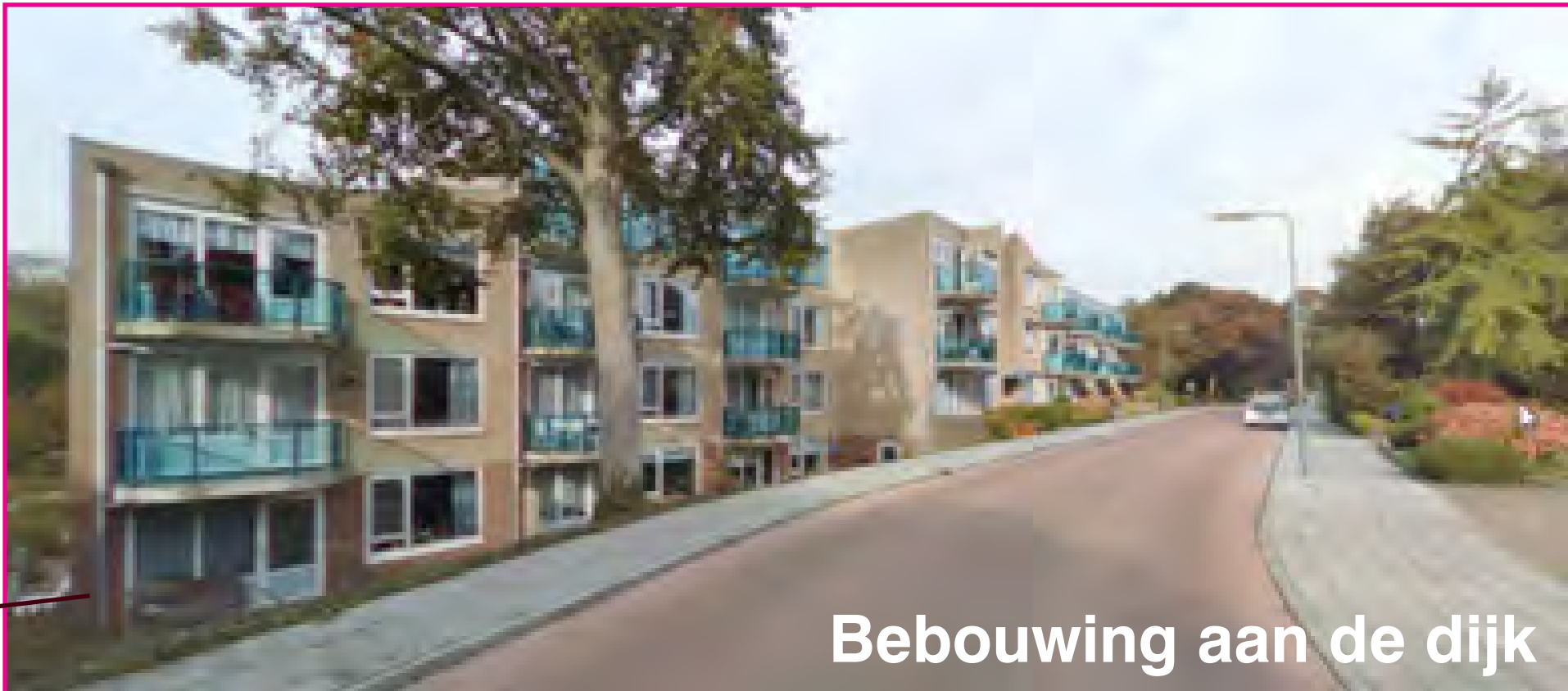
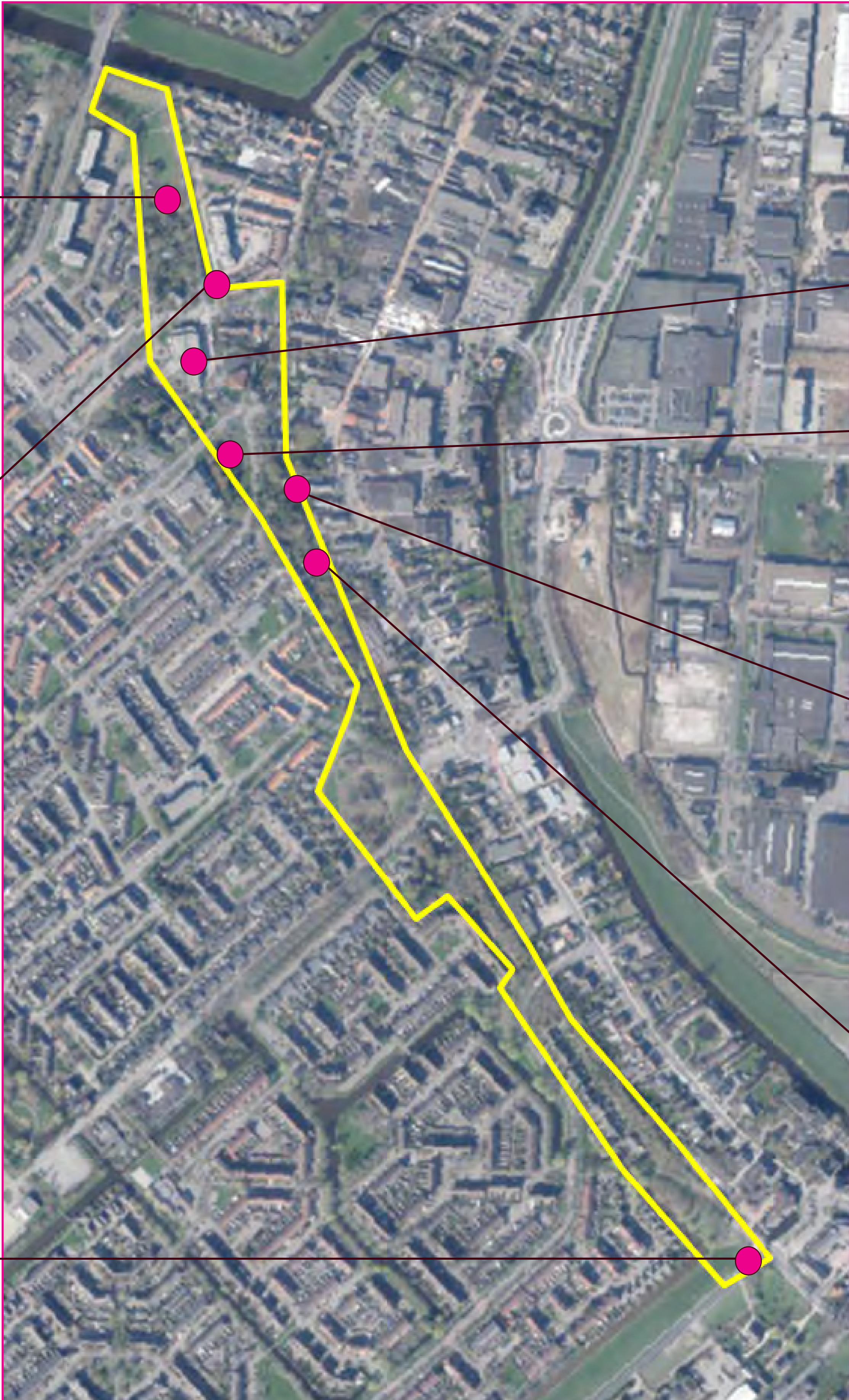
Doorsnijding: trap



Prins Bernhardlaan



Uitzicht polder



Bebouwing aan de dijk



Parel



Verbinding



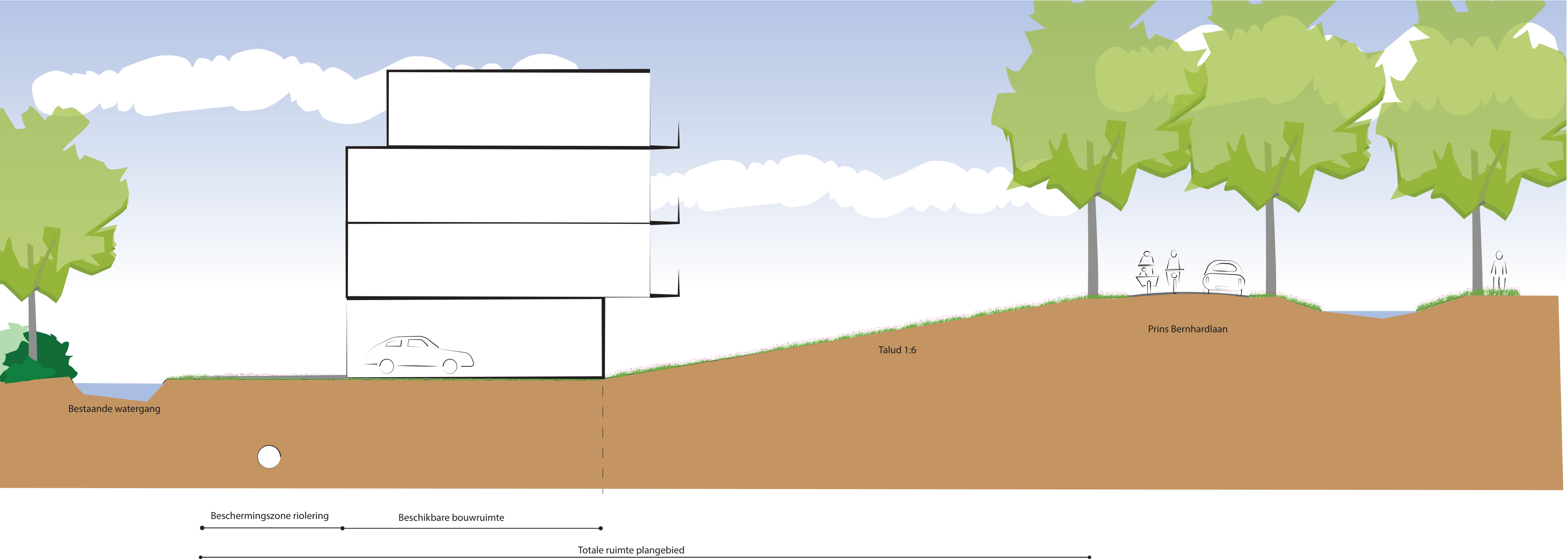
Gehele kavel bebouwd

Bouwhoogte: bouwen in 4 lagen waarvan onderste laag parkeren.

Voor de locatie is het niet mogelijk om in minder dan 4 lagen te bouwen. Het parkeren kan dan niet worden opgelost op eigen kavel. Hoger dan 4 lagen is

niet noodzakelijk. Dit betekent dat de onderste laag uit parkeren zal bestaan met daarboven 3 lagen wonen.

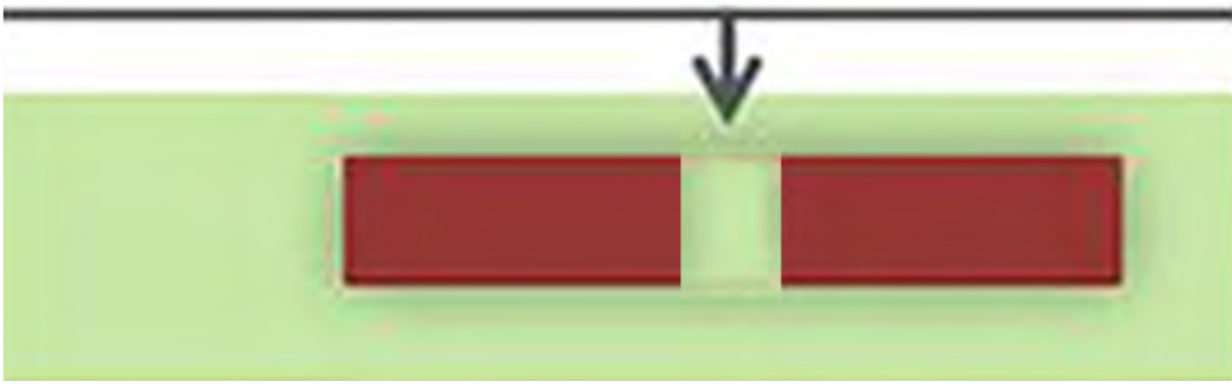
Voorbeeld



Ontsluiting auto via Prins Bernhardlaan of Stadhouderslaan?

Ontsluiting via Prins Bernhardlaan

Betekent dat via het talud de parkeergelegenheden bereikbaar zijn.

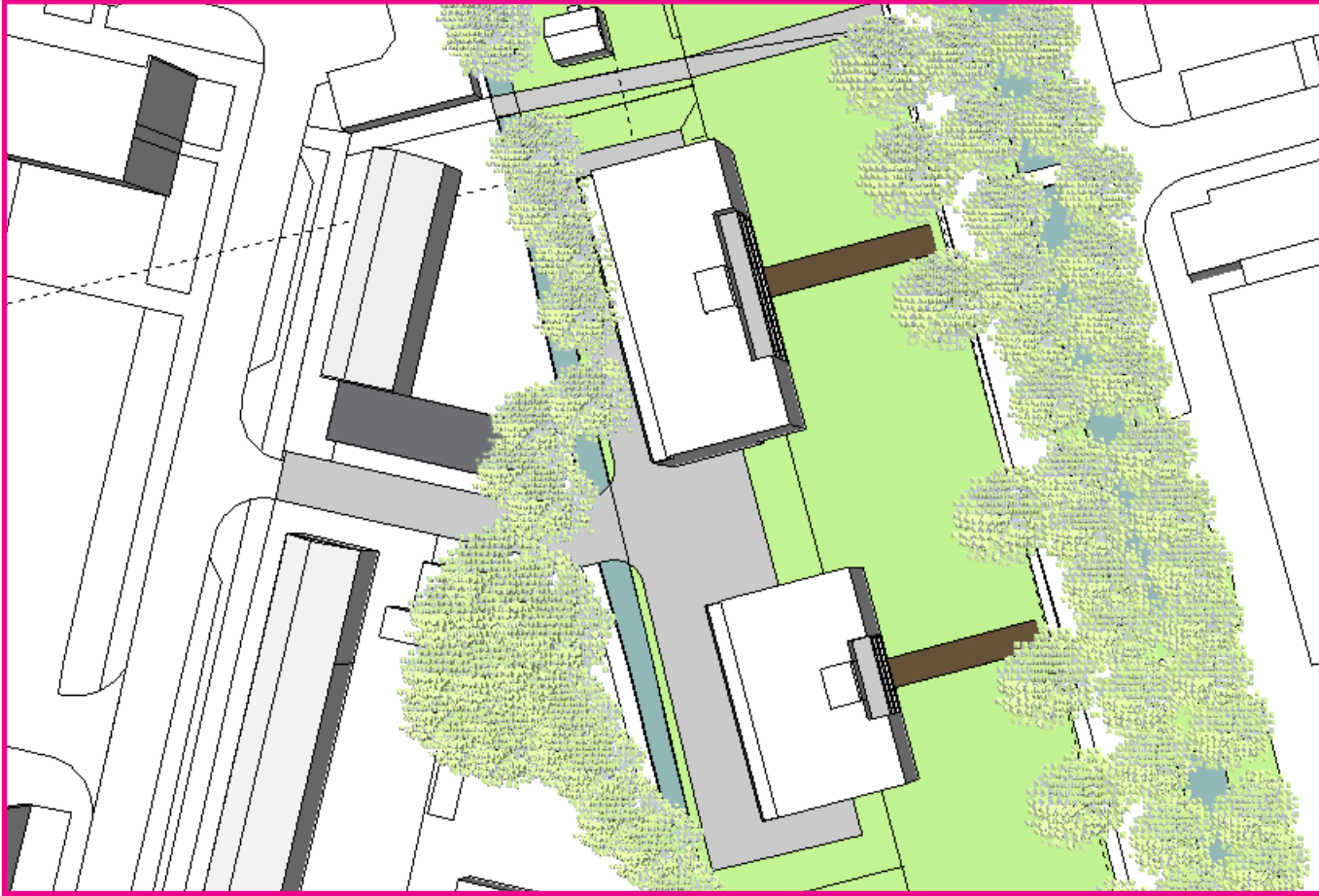


Ontsluiting via Stadhouderslaan

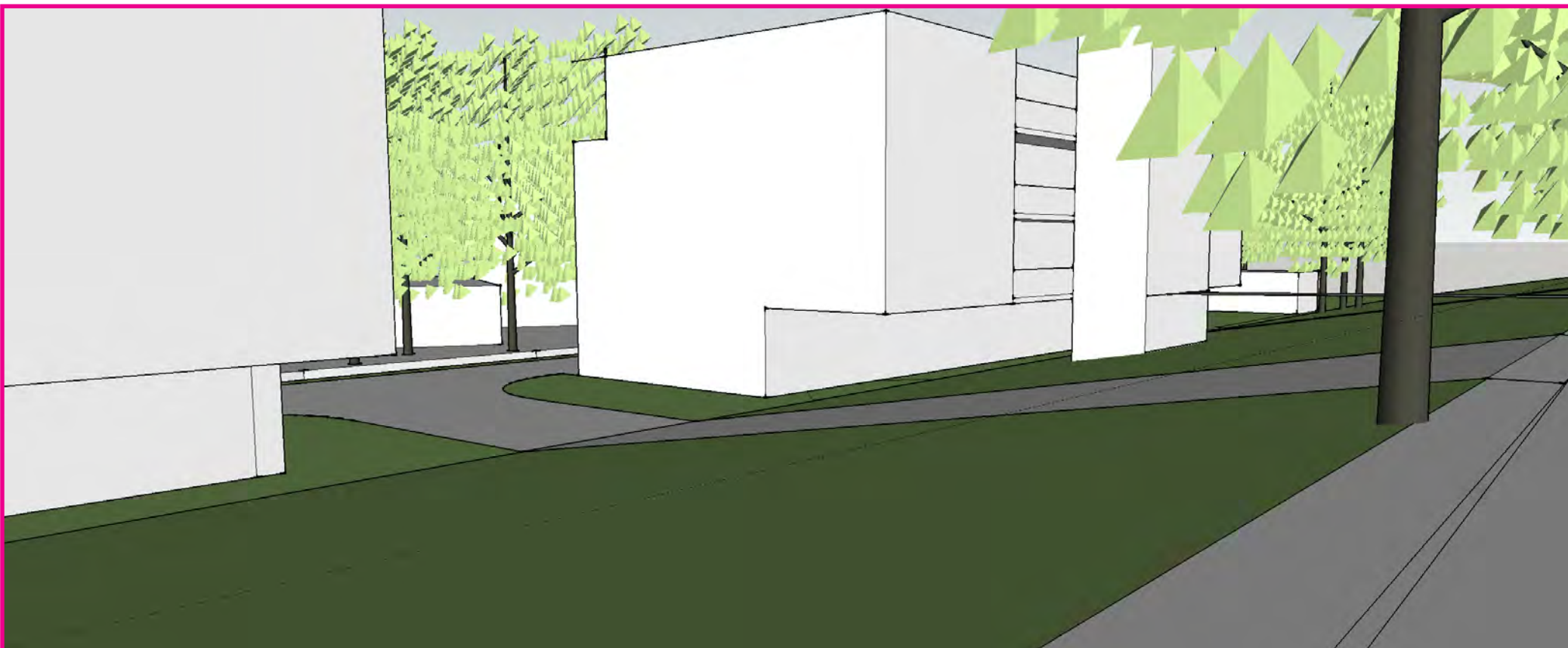
Betekent dat de ontsluiting via de Stadhouderslaan zal plaatsvinden tussen huisnummer 18 en 20 langs de garageboxen.



Voorbeelden



Voorbeelden

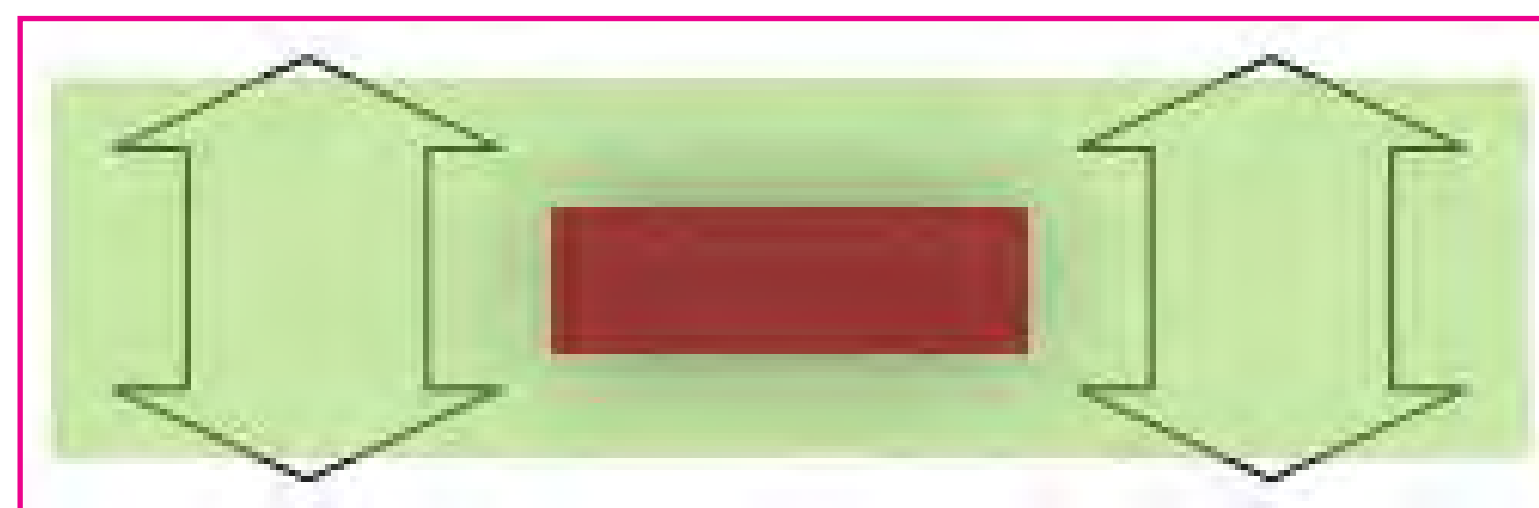


De ontsluiting vanaf de Prins Bernhardlaan in het voorbeeld met 2 gebouwen.

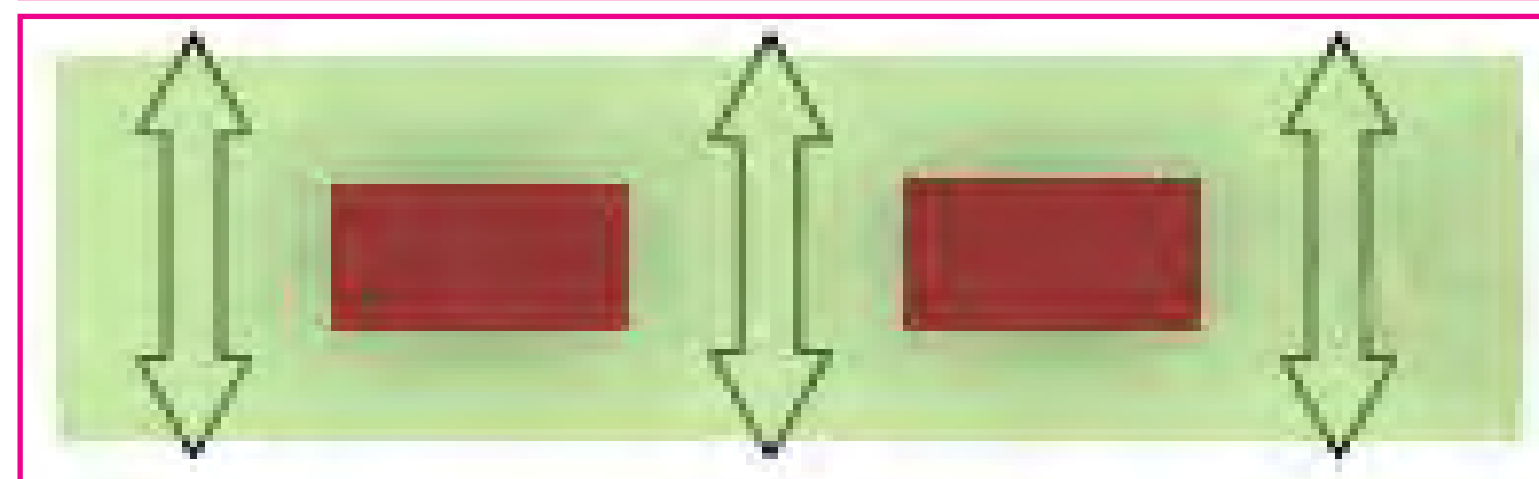
De ontsluiting vanaf de Stadhouderslaan in het voorbeeld met 1 gebouw.

1 of 2 Gebouwen? Veel zichtlijnen tussendoor of vrij zicht op de dijk?

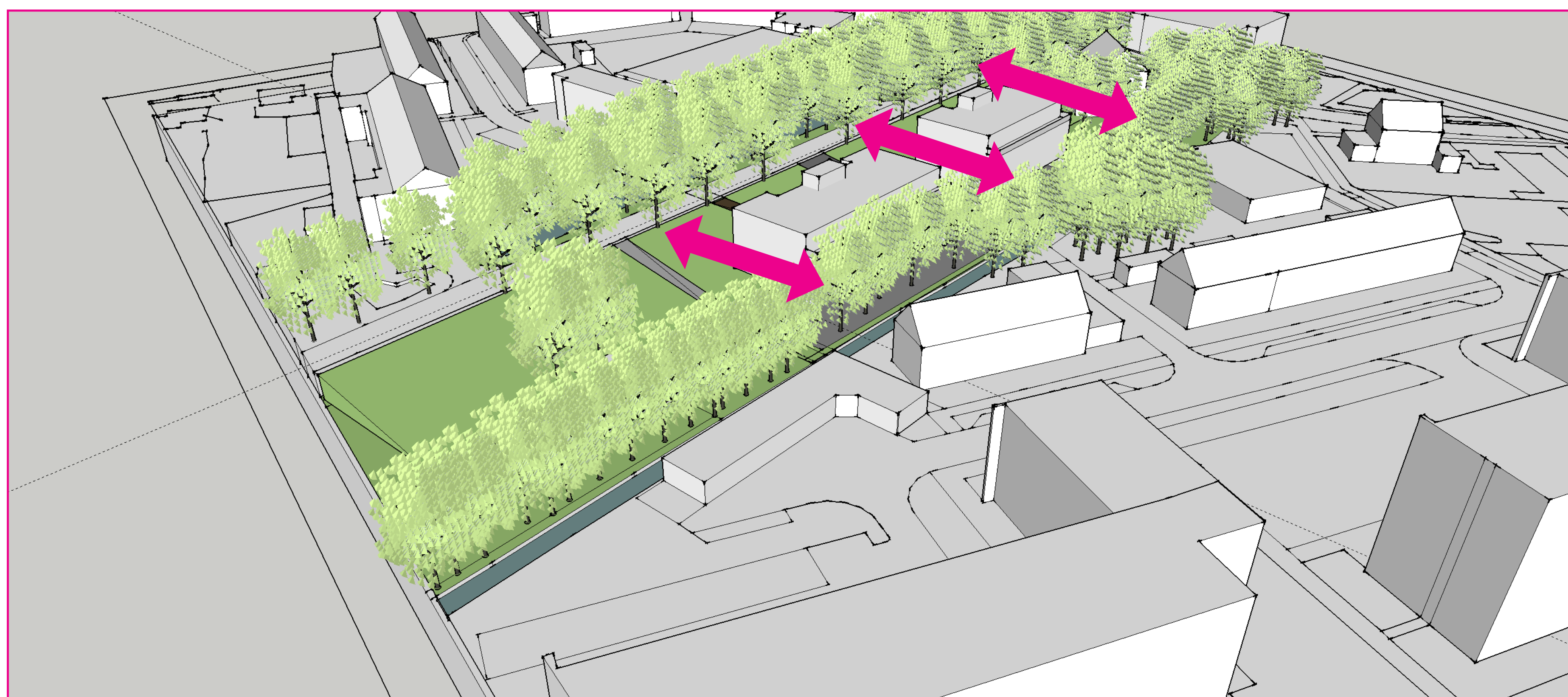
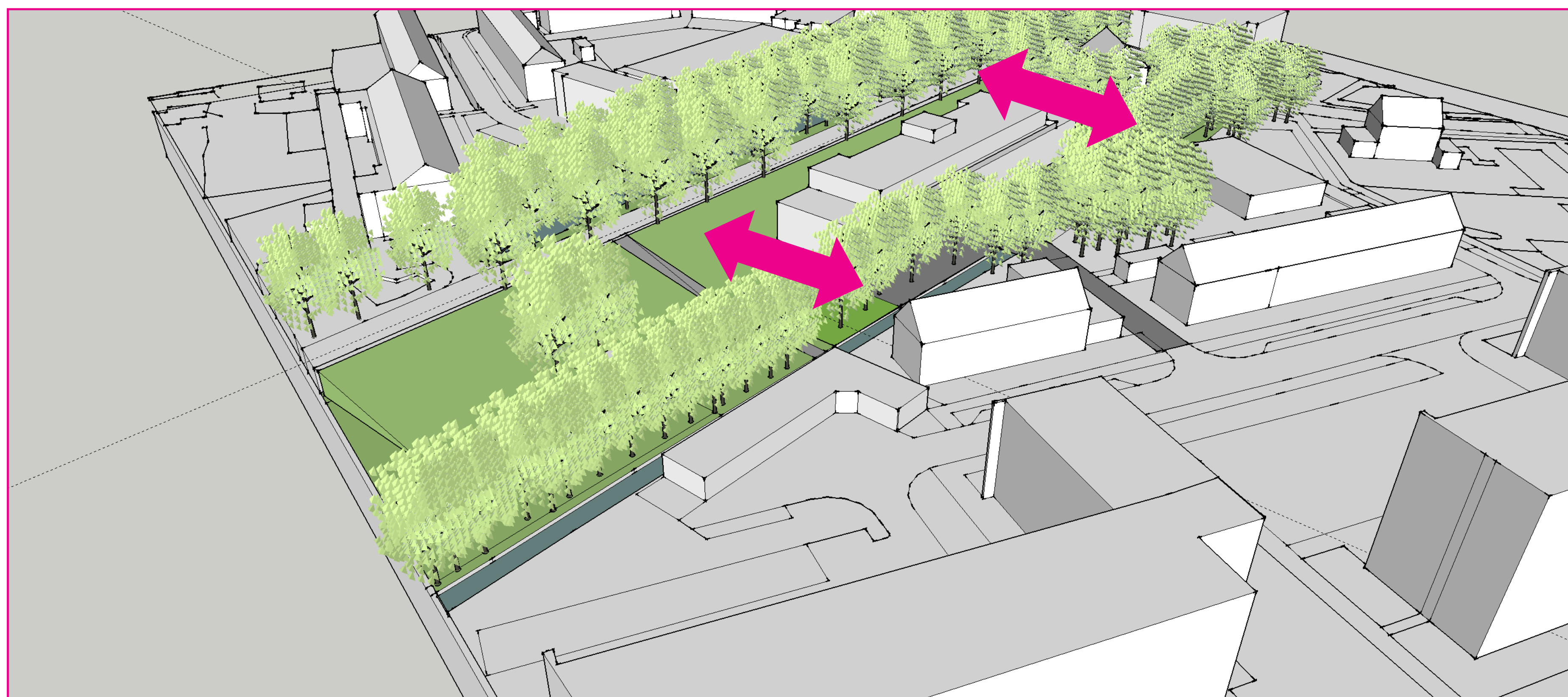
1 bouwblok betekent meer aaneengesloten gevel op de locatie maar wel een 'groter' open zicht op de dijk



2 bouwblokken betekent minder aaneengesloten gevel op de locatie met meerdere zichtlijnen op de dijk



Voorbeelden

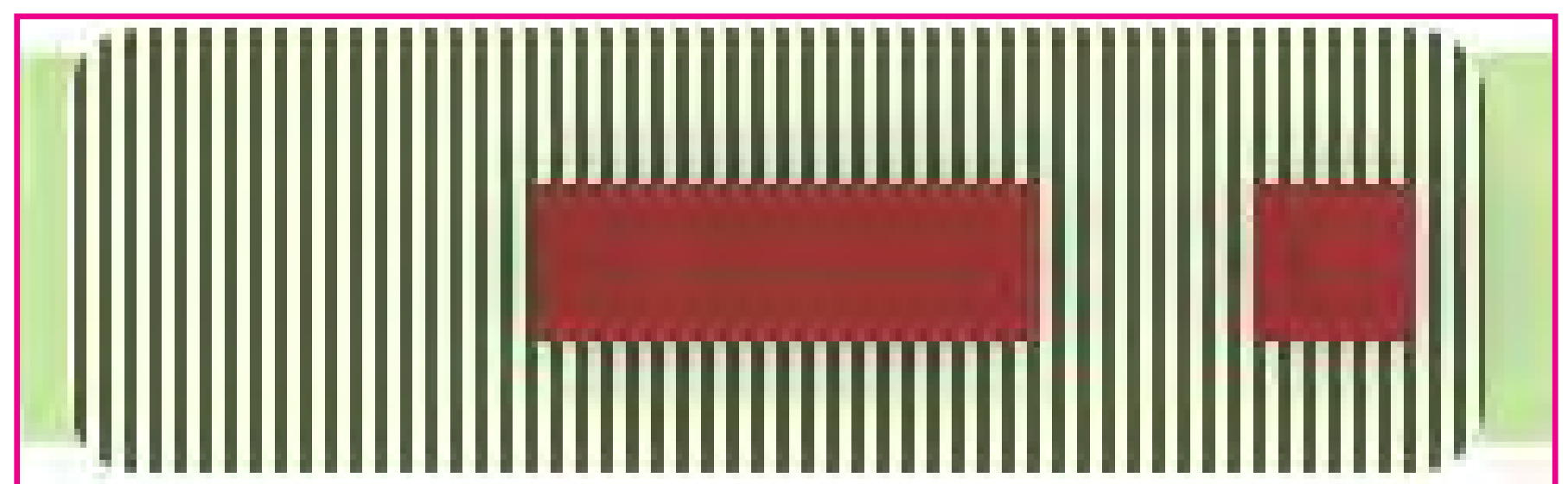
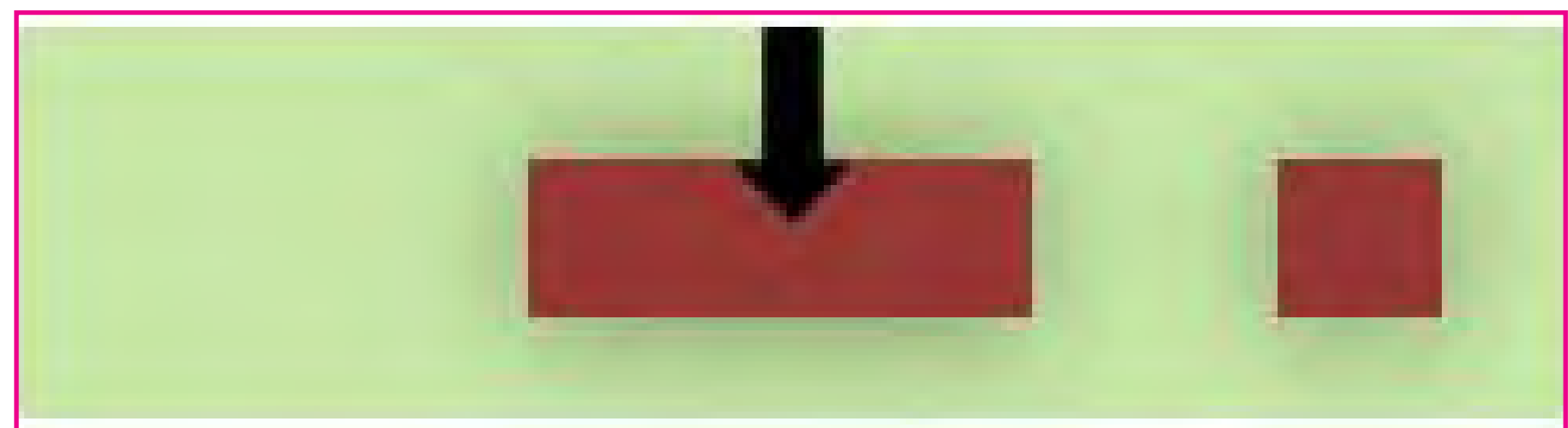
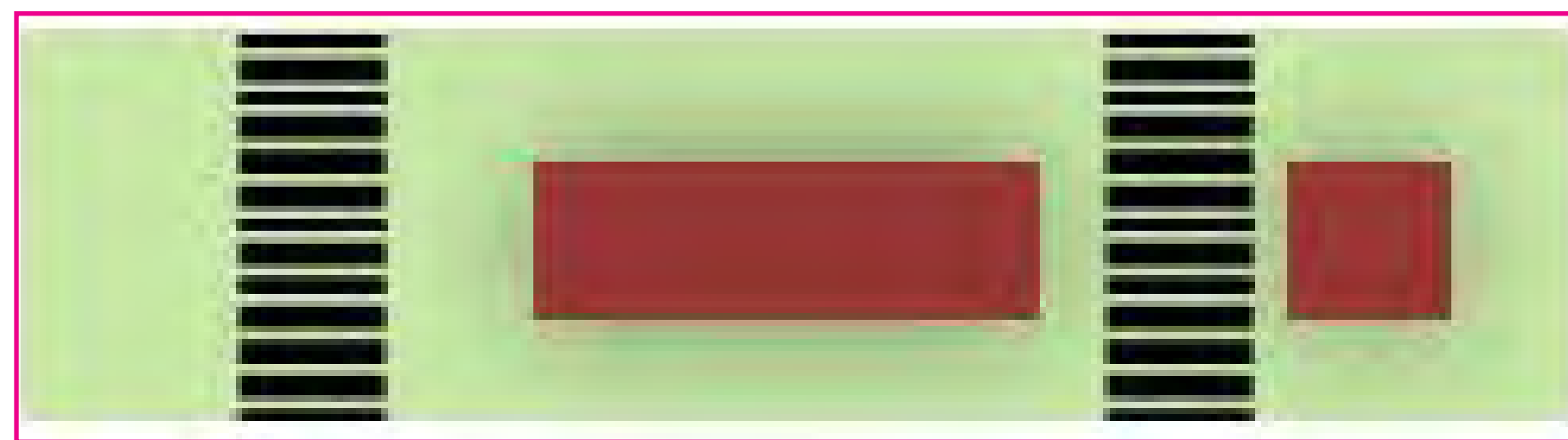


Hoe richten we het gebied tussen de lager gelegen polder en de hoger gelegen dijk in?

De overgangszone is de overgang tussen de lager gelegen polder en het hoger gelegen lint. Door het aanleggen van trappetjes en paden wordt het hoogteverschil, een kenmerk van deze zone, gezien en ervaren. De overgangszone wordt hierdoor een onderdeel van de woonomgeving zowel onderlangs als bovenlangs.

De overgangszone is de overgang tussen de lager gelegen polder en het hoger gelegen lint. Loopbruggen tussen de dijk en de nieuwbouw versterken de beleving van de hoger gelegen dijk.

Het (semi)openbaar maken van de kavel biedt kansen de overgang te beleven. Hierdoor wordt het gebied onderdeel van de omgeving. De omgeving van de nieuwbouw gaat onderdeel uitmaken van de openbare ruimte en biedt daarmee mensen uit de omgeving mogelijkheden voor het maken van een ommetje.



Voorbeelden

