



# OMGEVINGSDOSSIER

De Vijverhof Berg en Dal

17 september 2021





## Inhoudsopgave

**Geschiedenis** p.1

**Participatie** p.2

**Stedenbouwkundig plan** p.3

**Bijlage A** p.7

Brief woonwerkgemeenschap Babylon

**Bijlage B** p.9

Illustraties 4 pijlers Forte Welzijn

**Bijlage C** p.10

Uitkomsten canvassessie

**Bijlage D** p.15

Burgerparticipatiesessie Gemeente Berg en Dal

**Bijlage E** p.16

Uitkomsten inspiratiesessies

**Bijlage F** p.17

DromenBrochure

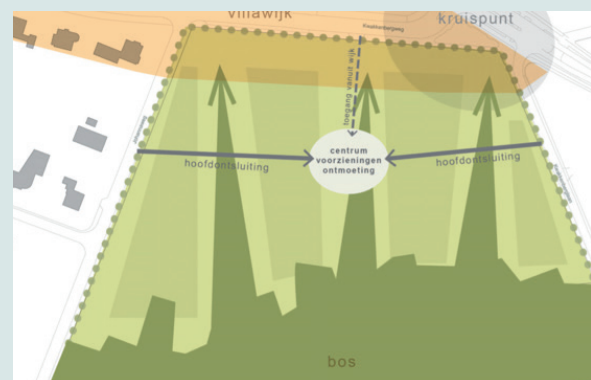


## Geschiedenis

### Het fundament

Sinds de zomer van 2015 heeft ZZG zorggroep, in nauw overleg met de gemeentes Nijmegen en Berg en Dal, gewerkt aan een toekomstbestendige herontwikkeling voor het terrein van voormalig woonzorgcentrum "De Vijverhof" in de gemeente Berg en Dal. Dit resulteerde eind 2017 in een gemeentegrens overstijgend Masterplan voor een integrale herontwikkeling van het terrein.

Op basis van dit Masterplan heeft KlokGroep door middel van o.a. een participatiedialoog met de (directe) omgeving gewerkt aan de verdere uitwerking van het ontwerp. Dit heeft geresulteerd in een nieuw stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan.



Het concept bospark waarbij drie 'groene vingers' worden doorgetrokken over het terrein vanuit het bos.

### Het concept

Het basisconcept voor het masterplan en de beeldkwaliteitsambitie is het bospark. De beoogde woonsfeer is wonen in het landschap met veel contact tussen woning en bospark. Er wordt een open sfeer nagestreefd. Het bospark krijgt een natuurlijke uitstraling met een open landschappelijke sfeer. Het landschap loopt door tot aan de gevels, en de gebouwen zijn "te gast" in het bospark. Het is de bedoeling dat de natuurlijke sfeer van het bos tussen de gebouwen op het terrein "doorsijpelt" vanuit het Mariënbos ten zuiden van de locatie. Bebouwingszones en landschappelijke stroken wisselen elkaar om en om af en lopen in de richting noordzuid. Dit vormt de ruggengraat van de stedenbouwkundige opzet zoals hierboven weergegeven.

### Verskillende belanghebbenden

Om het terrein integraal te ontwikkelen is het belangrijk dat alle belanghebbenden worden meegenomen in de plannen en dat het woonprogramma aansluit op de woonbehoefte.

Het terrein van voormalig woonzorgcentrum De Vijverhof bestaat uit een aantal gebouwen met verschillende eigenaren. ZZG zorggroep is eigenaar van het hoofdgebouw, de aanleunwoningen en de woonlocaties Vlindertuin en Bosrand. Woningcorporatie Oosterpoort is eigenaar van de flat aan de Kwakkenberglaan en Vermeer Vastgoed van de Kwakkenbergflat.



### KlokGroep als ontwikkelaar

Op 10 juni 2020 is er, naar aanleiding van een aanbesteding die KlokGroep werd gegund, een intentieverklaring getekend tussen ZZG zorggroep en KlokGroep voor de overname van het voormalige hoofdgebouw en de aanleunwoningen op het terrein. De locaties worden pas officieel eigendom van KlokGroep op het moment dat de bestemming wordt gewijzigd van 'maatschappelijk' naar 'wonen'. Hiervoor dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.





### Woonwerkgemeenschap Babylon

Om verpaupering, door leegstand, te voorkomen en de leefbaarheid van het terrein te vergroten, is in het verleden door ZZG zorggroep gekozen voor (tijdelijke) verhuur van het hoofdgebouw en de bungalows. Zo huurt Woonwerkgemeenschap Babylon met haar leden woonunits, exploiteren zij het restaurant en is er een winkel met mens- en milieuvriendelijke voedselproducten in het hoofdgebouw. Daarnaast zijn ook de wijkverpleging en fysiotherapie gevestigd in de bungalows op het terrein.

In de intentieverklaring, die op 10 juni 2021 is getekend tussen ZZG zorggroep en KlokGroep is onder andere opgenomen dat KlokGroep een inspanningsverplichting heeft richting woonwerkgemeenschap Babylon voor de huisvesting van leden. Al geruime tijd voor het tekenen van de intentieverklaring, tot op heden, zijn er gesprekken tussen KlokGroep, woningcorporatie Oosterpoort (die het hoofdgebouw gedeeltelijk gaat overnemen van KlokGroep) en het bestuur van woonwerkgemeenschap Babylon om te onderzoeken of er een realistische businesscase mogelijk is op basis van het programma van eisen van de woonwerkgemeenschap. De laatste stand van zaken is samengevat in een brief aan het bestuur van woonwerkgemeenschap Babylon die is terug te vinden in bijlage A.

## Participatie

Er is in het verleden al veel gedaan om de belangrijkste pijlers, waar de wensen t.a.v. van de herontwikkeling van De Vijverhof liggen, boven tafel te krijgen.

### Belangrijke pijlers

1. Petra Kregting (opbouwwerker op het terrein van Forte Welzijn) heeft in 2019 een illustratie ontwikkeld, in samenspraak met de direct belanghebbenden, waaruit 4 pijlers zijn geformuleerd waar de leefbaarheid op het terrein aan moet voldoen (communicatie, gezondheid + welzijn, ontmoeting en schoon/veilig)<sup>1</sup>.
2. In de canvassessie<sup>2</sup> die Floortje van Sambeek (KlokGroep) organiseerde in juni 2020 voor alle gebouweigenaren van het terrein is er nog meer informatie verzameld v.w.b. de opgave, momenten, doel, uitgangspunten, context, issues, stakeholders en kansen van de herontwikkeling. Op basis van deze sessie is er een omgevingsplan geschreven hoe alle belanghebbenden te betrekken de verdere plannen.
3. Daarnaast is er ook vanuit een andere invalshoek informatie verzameld. Bijvoorbeeld door de gemeente Berg en Dal. Zij is zeer actief op het gebied van burgerparticipatie. Er zijn inmiddels in het afgelopen jaar twee sessies georganiseerd waarbij bewoners, (non-profit) bedrijven en ambtenaren van de gemeente zelf met elkaar in gesprek gingen wat burgerparticipatie nu eigenlijk precies betekent voor iedereen<sup>3</sup>. Kernwoorden als zichtbaar zijn, elkaar vertrouwen, luisteren, inwoner voorzitterschap geven, uitgaan van het 'wij' gevoel et cetera zijn belangrijke pijlers in het proces.

### Workshop september 2019

Om ook echt vervolgstappen te maken op basis van de eerste, grove stedenbouwkundige schets is er onder leiding van Inbo architecten in september 2019 een workshop georganiseerd voor direct belanghebbenden<sup>4</sup> van het terrein waar aan de hand van verschillende thema's (voorzieningen, leefbaarheid,

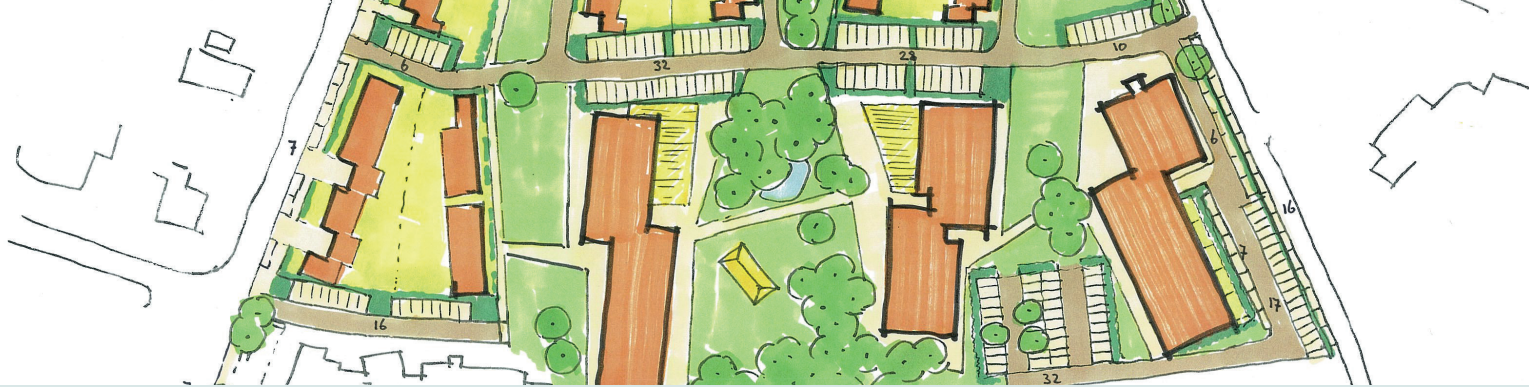
1) Zie bijlage B voor de uitwerking hiervan.

2) Zie bijlage C voor de uitwerking hiervan.

3) Zie bijlage D voor de uitwerking hiervan.

4) ZZG zorggroep, woningcorporatie Oosterpoort, Vermeer Vastgoed, Forte Welzijn, gemeente Berg en Dal en gemeente Nijmegen.





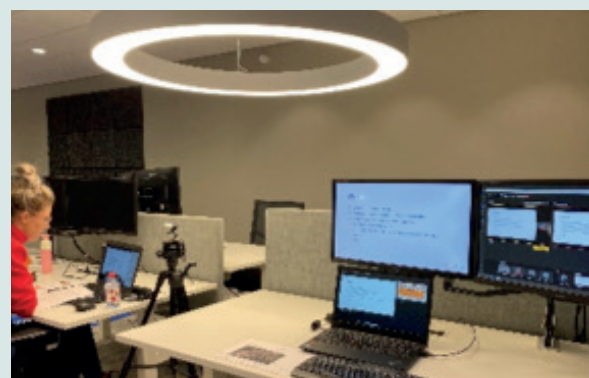
wonen, kwaliteit gebied, parkeren, vervoer, woonbeleid en woonprogramma) moodboards zijn samengesteld<sup>5</sup>. Het resultaat van deze workshop is de doorvertaling van de eerste stedenbouwkundige schets uit het ambitiedocument naar een meer gedetailleerde schets.

### Online inspiratiesessies december 2020

Op basis van de aangepaste stedenbouwkundige schets vanuit de workshop in september 2019 zijn bewoners van het terrein, direct omwonenden, en andere belanghebbenden, die zich hebben ingeschreven voor de nieuwsbrief op de website [www.vijverhofbergendal.nl](http://www.vijverhofbergendal.nl), uitgenodigd om mee te denken.

Tijdens de twee online inspiratiesessies in december 2021 is aan zo'n 60 deelnemers gevraagd naar kansen en bedreigingen voor de ontwikkeling. De antwoorden zijn verzameld<sup>6</sup> en de belangrijkste, overlappende zaken die werden genoemd zijn:

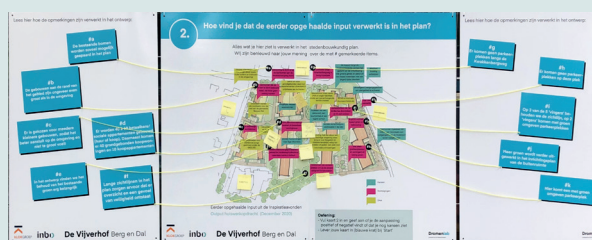
- Verbinding/harmonieuze/open aansluiting van het terrein (en dus ook van de woningtypen) met enerzijds het dorp Berg en Dal en anderzijds de wijk de Kwakkenberg.
- Hoe zorgen we voor een kwalitatieve ontwikkeling van het terrein als geheel als de flats van Oosterpoort en met name Vermeer niet worden aangepakt?
- Duurzaam en energiezuinig.
- Aanbod koop ook voor de lagere inkomens/ starters.
- Behoud/ uitbreiding van voorzieningen. In ieder geval wordt genoemd: professionele horeca, winkel, moestuin, buurthuis, kas en de zorgvoorzieningen vanuit ZZG zoals ze er nu zitten (fysiotherapie en tandarts).
- Ontmoeten, verbinden en elkaar helpen.



Online inspiratiesessie 2020

### DromenLab 31 mei t/m 5 juni 2021

Om nog beter inzicht te krijgen in hoe omwonenden, huidige en potentiële bewoners en belanghebbenden De Vijverhof in de toekomst zien, organiseerde KlokGroep samen met De Plekkenmakers een DromenLab. De week van 31 mei t/m 5 juni werd benut om informatie te delen over het concept stedenbouwkundig plan en het vervolg proces. Daarnaast om wensen, behoeften en ideeën op te halen om het plan te verrijken. DromenLab vond de hele week online plaats via een enquête en op zaterdag 5 juni op locatie De Vijverhof. De bezoekers werden gevraagd om inzicht te geven in hun standpunten ten aanzien van het plan: wat vinden zij positief, kansrijk of negatief? KlokGroep en Inbo lieten zien op welke punten het plan is aangepast op basis van de opgehaalde informatie uit de eerdere sessies. En mensen konden meedenken over de voorzieningen, de inrichting van de buitenruimte en de architectuur. In Bijlage F is de DromenLab brochure opgenomen met een volledige weergave van het proces en de resultaten.



DromenLab 2021

5) Zie het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan.

6) Zie bijlage E voor de gedetailleerde uitkomsten van de inspiratiesessies. Ivm de AVG zijn de persoonsgegevens niet verstrekt.





Samenvattend, als we kijken naar de wensen, behoeften en kansen ten aanzien van het plan, vindt de omgeving het volgende van belang:

- **Ontmoeten:**

een plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, zowel bewoners als mensen uit de omgeving en het dorp. Allerlei vormen zijn denkbaar: horeca, veranda's aan de groene vingers, een buurtwinkel, gemeenschappelijke moestuinen, sociale activiteiten, de vijver of een speeltuin.

- **Duurzaamheid:**

de omgeving wil weten hoe om wordt gegaan met duurzaamheid in het plan. In de inrichting van de buitenruimte, het ontwerp van de woningen en de oplossingen voor parkeren. Welke keuzes worden er gemaakt en wat dragen die bij aan biodiversiteit, energieneutraliteit en duurzame ontmoeting in de buurt?

- **Gevarieerd groen:**

behoud en versterking van het huidige groene karakter van de plek. Denk vanuit het groen in het ontwerp en geef ruimte aan de natuur. Belangrijk is geen eentonig landschap in de groene vingers te creëren, maar gevarieerde beplanting aan te brengen die de biodiversiteit verbetert.

- **Architectuur die past bij de omgeving:**

een uitstraling en materiaalkeuze die past bij de natuurlijke omgeving. Niet te wit, te eentonig en te blokkerig, maar denk bijvoorbeeld aan warme kleuren, veel lichtinval, uitnodigende uitstraling, verbinding met groen en natuurlijke materialen.

- **Parkeren uit het zicht:**

ruimte voor parkeren is belangrijk, maar het liefst uit het zicht. Bijvoorbeeld achter een heg of ondergronds. Als kans voor duurzaamheid benoemen mensen ruimte voor deelauto's, elektrische auto's en fiets parkeren.

## Stedenbouwkundig plan

Met de uitkomsten van het DromenLab onderbouwt KlokGroep dat er meer dan voldoende draagvlak is in de omgeving voor de ontwikkeling en dat er voldoende input is aangeleverd om het stedenbouwkundig plan af te ronden. Dit betekent dat KlokGroep graag de bestemmingsplanprocedure in november 2021 wil gaan opstarten. Op de volgende pagina volgt de rest van de planning van de ontwikkeling, de terugkoppeling richting de deelnemers van het DromenLab is hierin opgenomen. Tijdens alle belangrijke momenten wordt er gecommuniceerd met de omgeving/andere belanghebbenden en worden ook potentiële kopers bij de verdere ontwikkeling betrokken om het ontwerp verder af te stemmen op hun behoeften.

In samenspraak met ZZG en de gemeenten Berg en Dal en Nijmegen heeft KlokGroep haar eigen visie op de herontwikkeling en het Masterplan gegeven in de vorm van een nieuwe stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. De belangrijkste pijlers en elementen uit het masterplan zijn in deze nieuwe uitwerking meegenomen. Vanuit de gemeente Berg en Dal is destijds aangegeven dat het stedenbouwkundige plan gedragen dient te worden door de toekomstige gebruikers, omwonenden en gemeenten Berg en Dal en Nijmegen. Hiervoor was een omgevingsdialoog benodigd en met dit omgevingsdossier toont KlokGroep aan wanneer en hoe dit is gedaan.





# De Vijverhof - Berg en Dal

## Stedenbouwkundig plan Verkaveling



222 Vijverhof | Inbo | P11677 | 16 april 2021


INSCHRIJVEN



**Status van De Vijverhof**

### WAAR STAAN WE NU?

Wanneer start de verkoop van De Vijverhof - Berg en Dal? Wanneer start de bouw? Om je meer inzicht te geven in deze en andere vragen schetsen wij hieronder de planning voor De Vijverhof - Berg en Dal. De onderstaande planning is een indicatie, de daadwerkelijke data kunnen afwijken, er kunnen dan ook geen rechten aan ontleend worden.

**Terugkoppeling DromenLab 2021**

2021 - As juli 2021 zullen we de resultaten delen via deze website bij de nieuwste en wordt er een nieuwsbrief verstuurd naar alle inschrijvers.

**Bestemmingsplanprocedure 2021**

2021 - Op basis van de opgehaalde informatie uit het DromenLab wordt de laatste hand gelegd aan het definitieve Stedenbouwkundige plan waarmee de bestemmingsplan procedure wordt gestart.

**Omgevingsvergunning 2022**

2022 - Als de bestemmingsplanprocedure is doorlopen dan wordt de omgevingsvergunning aangevraagd om te kunnen starten met de bouw.

**Start verkoop 2022**

2022 - Op De Vijverhof wordt het oude hoofdgebouw gerenoveerd tot appartementen en komen er op de plek van de huidige bungalows nieuwbouwwoningen.

**Start bouw 2022**

2022 - Als de voorgaande procedures goed zijn afgerond kan de start van de renovatie en de bouw van de bungalows beginnen. Dit is uiteraard onder voorbehoud dat de vorige stappen in het proces geen vertraging opleveren.

**Oplevering Vierde kwartaal 2023**

2023 - KlokGroep streeft ernaar de appartementen op te leveren de nieuwbouwwoningen. Wij in laatste woningen eind 2023 op.

**Vijverhof Berg en Dal**

[www.vijverhofbergendal.nl/status-project/](http://www.vijverhofbergendal.nl/status-project/)









Kanaalstraat 200  
6541 XN Nijmegen  
Postbus 40018  
6504 AA Nijmegen  
Tel +31 (0)88 024 91 00

[info@kloggroep.nl](mailto:info@kloggroep.nl)  
[www.kloggroep.nl](http://www.kloggroep.nl)

Een KlokHolding-onderneming

Aan het bestuur van Woonwerkvereniging Babylon

Nijmegen, 31 mei 2021

Betreft: plan voormalige verzorgingsflat Vijverhof

Geachte leden van het bestuur van Babylon, beste Wilma, Hans, Vincent en Moniek

Op vrijdag 21 mei hebben wij, Kloggroep en Oosterpoort, een overleg gehad met jullie over de ontwikkelingen in de Vijverhof. Daar is de afspraak gemaakt dat wij schriftelijk een toelichting geven over het proces en de keuzes. In deze brief geven wij de afgesproken toelichting. Hierbij geven we ook antwoorden op de vragen die jullie als het bestuur hebben gesteld in de aan Oosterpoort gerichte brieven van 19 april en 28 mei j.l.

Op voorhand: natuurlijk realiseren we ons dat de ontstane situatie voor met name Babylon uiterst vervelend is. Daarom doen wij ons uiterste best duidelijk te maken welke activiteiten wij gedaan hebben om zoveel mogelijk wensen van Babylon te realiseren.

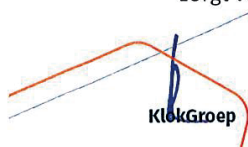
### **Mogelijkheden**

Uitgangspunt voor zowel Kloggroep als Oosterpoort is steeds geweest ons in te spannen om zo goed mogelijk invulling te geven aan de wensen van Babylon. Natuurlijk zijn zowel Kloggroep als Oosterpoort op de hoogte van het beoogde wensprogramma van Babylon.

Kloggroep heeft ook in eerdere besprekingen aangegeven dat er onderzocht moest worden of de wensen van Babylon ook pasten binnen de (financiële) kaders waar we mee te maken hebben. De context is ingewikkeld door de eisen die vanuit de overheden gesteld worden, inclusief die van het behoud van het casco en door de kostenkant van de aankoop van het pand.

De planontwikkeling is vanaf het najaar 2020 echt van de grond gekomen. In oktober 2020 heeft Kloggroep op basis van een onderzoek naar de mogelijkheden binnen het gebouw een aantal mogelijke opties gestuurd naar Oosterpoort. Binnen het gebouw is gekeken naar een corridor-opzet met appartementen van verschillende grootte. Aan Oosterpoort is gevraagd de woningplattegronden en het prijsniveau te toetsen en een keuze te maken binnen de voorgelegde opties op basis waarvan KlogGroep een definitieve aanbieding zou verstrekken.

Eind 2020 en begin 2021 hebben we samen gekeken naar de mogelijkheden, zijn allerlei varianten die zouden passen in het brede wensenpakket van Babylon berekend en doorgesproken. Op basis van diverse doorrekeningen door Kloggroep van allerlei woningplattegronden werd duidelijk dat een substantiële bijstelling van het plan noodzakelijk was om met elkaar tot overeenstemming te kunnen komen. We hebben gezamenlijk de conclusie moeten trekken dat de corridor-opzet en de daaraan gekoppelde sloopkosten een behoorlijk aandeel in de kosten heeft. Op basis van deze conclusie is gezocht naar een galerij-variant die een reductie op de sloop prijs teweeg brengt en uiteindelijk ook zorgt voor extra verhuurbare meters.



**KlogGroep** Bouw & Ontwikkeling BV BTW NL 8235.575.10.B07 • KvK 61104884 • IBAN NL27 RABO 0188 2760 84 • BIC RABONL2U

**Van corridor naar galerij variant**

Om tot een financieel haalbaar plan te komen heeft KlokGroep het gebouw omgezet naar een galerij opzet met verschillende appartementen. In februari en maart is gekeken naar de financiële haalbaarheid van dit model. Uiteindelijk hebben we samen geconcludeerd dat deze variant niet in de woonstandaarden van Oosterpoort past en het prijsniveau van met name de grotere appartementen niet binnen de investeringsstatuten van Oosterpoort vallen. Dit geldt niet voor de kleinere appartementen, waarna het voorstel gedaan wordt om de zuidvleugel van het gebouw te reserveren voor kleine appartementen ten behoeve van Oosterpoort.

Om meerdere redenen en ter borging van de sociale cohesie in het gebouw heeft Oosterpoort in principe een besluit genomen om 15-20 kleine appartementen af nemen binnen het gebouw. Dit is ook in mondelinge overleggen teruggekoppeld aan jullie. Het besluit heeft vandaag goedkeuring van de RvC gekregen. In het proces met de RvC hebben we eerder al en ook vandaag nadrukkelijk over de ontstane situatie voor Babylon gesproken.

In de brief van 19 april is door het Babylonbestuur gereageerd op galerijvariant met kleine appartementen. Er wordt gesproken over pijpenlades van 3,8 x 11 m<sup>2</sup>, feitelijk gaat het om woningen van 3,8 x 14 m<sup>2</sup>, twee-kamer appartementen van ongeveer 55m<sup>2</sup>. KlokGroep heeft een schematische plattegrond van de woningen gemaakt, een verdere uitwerking is er nog niet.

Het hoeft geen betoog dat we allemaal veel liever tot een andere conclusie waren gekomen.

**Vervolg**

Wij vinden het jammer dat de keuzes die wij moeten maken ervoor zorgen dat het initiatief van Babylon op dit moment niet de gewenste invulling kan krijgen binnen de ontwikkelingen. Wij waarderen de inzet van Babylon gedurende een lange periode en wij begrijpen ook de teleurstelling die dit met zich meebrengt. Dat maakt dat KlokGroep alsnog graag in overleg treedt met de woonwerkgemeenschap Babylon om de mogelijkheden voor de inpassing van het woonwerk-initiatief (met inbegrip van de inpassing van appartementen voor Oosterpoort) in het gebouw te onderzoeken.

We zullen als KlokGroep op korte termijn contact opnemen voor het plannen van een overleg waarin afspraken voor een vervolg besproken kunnen worden. Het is in zowel jullie als ons belang om snel te kunnen bepalen of een vervolg haalbaar is.

Met vriendelijke groeten,

Harold van Rooijen

Eugene Janssen

  
**Oosterpoort** 





**Kantoor KlokGroep – BIM Lab - 18 juni 2020**

*Aanwezig: Petra Kregting (Forte Welzijn), Ellen Hoppenbrouwers (Oosterpoort), Maryan de Boer (Oosterpoort), Tamara Besseling (ZZG Zorggroep), Linda van Dalen (Vermeer) Paul van Wijk en Floortje van Sambeek (KlokGroep).*

**1. OPGAVE**

- Huisvesting voor verschillende doelgroepen, passende, leefbare omgeving voor Berg en Dal met alle voorzieningen, lawaai/ parkeerproblemen, overlast op korte termijn, meer voorzieningen, nieuwe burens (MdB)
- Een goede, leefbare, veilige woonomgeving, vernieuwing, veel onduidelijkheid verschillende partijen/ bewoners (LvD)
- De omgeving merkt dat de wijk aansluit bij de kern van Berg en Dal en vice versa, de omgeving merkt dat het instellingsterrein openener is geworden, zodat de positieve effecten van sociale controle tot zijn recht komen, een wijk die aantrekkelijk vertoeven is door inrichting en mensen, een nieuwe wijk die onderdeel is van de kern van Berg en Dal, een wijk waarin elkaar kennen en ontmoeten gefaciliteerd wordt, zodat iedereen kan participeren, een mix van oud en jong, sociaal krachtig en minder krachtig waarbij sprake van interactie, inzet van bewoners op leefbaarheid meenemen in de herontwikkeling zodat er naar elkaar omgekeken wordt, inclusie – interactie – draagvlak (PK)
- Verpaupering tegen gaan, bewoners actief, van instellingsterrein naar woongebied (*naam terrein veranderen?*), gezamenlijkheid, inclusief voorzieningen, onderdeel van de wijk Berg en Dal, nieuw woongebied, leefbare omgeving, mix doelgroepen, gebied creëren om te ontmoeten, veroudering bezit, bouwoverlast, verkeerstoename, geluidsoverlast, geen bestaande woning meer mensen moeten verhuizen (PvW)
- Informeren, meenemen, iedereen voelt zich erbij betrokken, wordt gehoord en is 'enthousiast', soepel proces, fijne wijk, veel verschillende partijen en belangen, gedragenheid creëren is essentieel, lange tijd 'niets' gebeurd, er gaat nu echt iets gebeuren, veel bewegingen op het terrein architect, bouwvakkers, slopers, lawaai en stof, sommigen moeten verhuizen (TB)



- Mooie woonomgeving (schoon, veilig met beperkte voorzieningen), meerdere doelgroepen bedienen (ingaan op de vraag woongroepen, kleine huishoudens, midden inkomens), met kwalitatief, goede woningen, leefbaarheid verbeteren, stabiel wijk waarin bewoners actief zijn/ participeren, omgeving nu rommelig, oude gebouwen, kwalitatief slecht (woontechnisch) te klein, meer eenheid in de wijk → nu niet zo stabiel, veel veranderd de laatste jaren → leidt tot vragen bij bewoners onduidelijkheid, duurzame wijk, voorbeeld van participatie in de buurt, leuk restaurant, fijn om te zijn (EH).

## 2. MOMENTEN

- Positionering/ naamkeuze terrein, alle belangrijke bouw momenten (1<sup>ste</sup> steen, hoogste punt), bijeenkomsten/ zien en horen, regelmatig informeren, regie houden in communicatie, successen/ bijzondere (bouw) momenten vieren, als duidelijk is wat alle plannen zijn alle betrokkenen informeren (TB)
- Start werkzaamheden, oplevering, start terreinwerkzaamheden, start sloop, totaalvisie (nu) waar willen we heen (doorlopend), participatiemomenten → info aan buurt vragen/ ophalen, maar ook geven, elke projectfase - SO, VO, DO, uitvoering, omgevingsmanager bouw, verkoop - (PvW)
- Communicatie naar alle inwoners, definiëren wie er aan tafel op welk moment en met welke rol, 'uitblaasmomenten' voor stoom afblazen bv over verbouw, instellen werkgroepen participatie (PK)
- Nieuwsbrieven, flyers, informatieavonden (PvW)
- Verbinden, ophalen, luisteren, spiegelen, communiceren, overdragen, terugkoppelen, gemeente participatie 4 kernpunten (PK)
- Teken en Klok/ ZZG, participatie (uitwerken tot definitief plan), start sloop praktisch regelen, start bouw, oplevering woningen en omgeving (EH)
- Start project, voorbereiding (participatie bewoners, informatie bewoners), start sloop (contact aannemers, informatie over overlast), start bouw (informatie over overlast), oplevering (informatie over opleverpunten omgeving), oplevering omgeving (MdB)
- Duidelijke communicatie, stappenplan naar buiten brengen (LvD)

### 3. DOEL

- Informeren, gezamenlijke ambitie (DNA), eigen wijkgevoel, begrip creëren, dat eenieder belangrijk is, goed omgaan met je burens, breed gedragen plan (PvW)
- Inzicht, tijdig bijsturen, regie, betrokkenheid, doelen bereikt (TB)
- Duidelijkheid bieden aan bewoners/ omgeving, bewoners betrekken, participatie draagvlak, goede communicatie (EH)
- Leefbaarheid verbeteren, participeren, uniform naar buiten treden (LvD)
- Kans om te bouwen aan en 'sprankelende' wijk met participerende bewoners, zorgen voor meedoen van mensen, verbinden, draagvlak, vertegenwoordigen, toetsen of we nog de juiste weg volgen, iedereen nog blij is (PK)
- Draagvlak in de wijk, samenhang in de wijk, trots, informatie/ communicatie (MdB)

### 4. UITGANGPUNTEN

- Zorgvuldig proces, ruimte voor bewoners & omgeving, transparant/ open (EH)
- Eerlijk en helder communiceren, proces discipline, heldere roadmap, initiatieven omarmen, samenwerkingspartner, professionele/ menselijke organisatie, open communicatie (PvW)
- Open, transparant, gericht op samenwerking, toegankelijk, zeggen wat je doet en doen wat je zegt, luisteren en input meenemen (PK)
- Afspraak is afspraak, terugkoppeling, transparantie, samenwerken, goede regievoering, gehoord worden (MdB)
- Uniform naar buiten treden, alle neuzen dezelfde kant op krijgen, stappenplan, bewoners horen (LvD)
- Transparant zijn en open luisteren + zien, afspraken nakomen, positief, goede en betrouwbare partij, ervaren expertise, ze vinden ons belangrijk, snappen ons en horen zien ons (TB)

### 5. CONTEXT

- Hoog instellingsniveau, verouderd, specifieke doelgroepen ouderen/ Babylon/ rugzak, omgeving is ook van buitenaf nog niet zichtbaar, gesloten omgeving (LvD)
- Babylon (woongroep), Chris Vos, groen (duurzaamheid), voorzieningen, groene bosrijke omgeving, verschillende milieus/ klasse op terrein en directe omgeving, verschillende ideeën/ mensen, verschillende doelgroepen/ mensen (oud, jong, rijk, arm), veel eigen invulling door matige communicatie, veel tegenstellingen, woonwensen (hoe leef je) (PvW)



- Diversiteit aan bewoners, betrokken bewoners, 'vergeten' wijk (vanuit bewoners), natuurlijk 'buiten' in de stad, gewoon in een villawijk, voorzieningen, ontmoeten, inclusief nieuwe woonvormen/ woongroep (PK)
- Omwonenden villa's, decadentie versus instelling, diverse doelgroepen, veel verschillende belangen/ niveaus, groene bosrijke omgeving, stakeholders die al een bepaalde stem hebben/ autoriteit, gebeurt al lang niets meer, veel stakeholders met veel verschillende belangen (TB)
- Groene wijk, duurzaam, voorzieningen nodig (ver van Berg en Dal en Nijmegen), Babylon, Chris Vos initiatief (oudergroep mensen met een verstandelijke beperking), veel verschillende mensen in de wijk (oud, jong, kwetsbaar, stakeholders), mensen zijn ongeduldig geworden door slechte communicatie (EH)
- 'Instelling' imago, diverse doelgroepen, één partij is wat vaag, onveiligheid, afval, drugs, veel bomen, rustige plek, op stand wonen, stadse bewoners (MdB)

## 6. ISSUES

- Babylon, hoe oud met nieuw samensmelten (LvD)
- Wie is de wijk? Wie pakt voortouw? Wat is er nodig in de wijk? Duurzaamheid versus vijver? Eigenaar/ verhuurder beslist uiteindelijk, maar samenspraak en draagvlak is essentieel met alle bewoners, ook afhankelijk van issue (PK)
- Positionering van de wijk, sommigen moeten verhuizen of krijgen niet meer de ruimte die ze gewend zijn intrekken privileges, invloed hebben op mate van plannen, overlast bouwwerkzaamheden, afhankelijk van de partij, 1 afzender/ hoofd (TB)
- Terreininrichting, participatie/ invloed, vuilnisafval, uitzicht, parkeren/ aanhangwagens, bushalte, bereikbaarheid, winkel/ rijdende winkel, mate van overlast, verharding/ toegankelijkheid, voorrang Babylon, woningtoewijziging (MdB)
- Voor wie bouw je? Berg en Dallers, Nijmegenaren, woningzoekers, In hoeverre gaat betrokkenheid en wie laat je meedenken, hoogte van de huur en koopprijzen, verhouding huur/ koop, herhuisvesting, Babylon versus overige bewoners, voor wie zijn de voorzieningen in de wijk? Alleen bewoners of ook wijk/ bezoekers/ toeristen, Hoe ziet het eruit? Verschil van architect/ uitstraling van het gebouw, in hoeverre moet het bij elkaar passen, waar komt parkeren?, veiligheid (EH)
- Programma (wie komt erin?), gebruikers, doelgroepen, Babylon (1<sup>ste</sup> recht om te bewonen), voor wie doen we dit (bewoners Berg en Dal, Babylon), participatie (hoe groot/tot waar), niet

voor de individuele bouwer, betaalbaarheid wonen, gebruik voorzieningen, leefbaarheid, parkeren, groen, gezamenlijkheid, beheer terrein, betaalbaarheid voorzieningen (PvW)

### 7. STAKEHOLDERS

- KPN + andere antenne eigenaren, klooster, dorpsraad, omwonenden wijk, media (Rozet, Gelderlander, Nijmegen Oost), KlokGroep, eigenaar van het bos, samenwerkingsverband B+D, stuurwal, Voko, architecten INBO & Orga, IBBO, bedrijven op het terrein (huisarts, tandarts, fysio, CZ, gebruikers oudbouw), huurders bungalows, Bosrand en Vlindertuin, dierenweide en vrijwilligers, Forte Welzijn, WBVG, gemeente Berg en Dal, gemeente Nijmegen, Provincie, ZZG Groep, Oosterpoort, Vermeer, Chris Vos, woongroep Babylon

### 8. KANSEN

- Samenleving tegen eenzaamheid
- Pilot duurzaam bouwen en verdienmodel
- Pilot alternatieve woonvormen
- Voorbeeldproject participatie gemeente B&D



| Wat moeten we nieuw doen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Wat moeten we nooit meer doen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Representatieve participatie</p> <p>Inwoner voorzitterschap geven</p> <p>Geen geheimen   Altijd transparant zijn</p> <p>Faciliteren van ideeën van onderaf   Niet opkijken/schrikken van burgers aan de balie: je faciliterende rol als gemeente   Mailadres: <a href="mailto:inwonerinitiatieven@bergendal.nl">inwonerinitiatieven@bergendal.nl</a>   van nee want naar ja mits</p> <p>Meer luisteren</p> <p>Vertrouwen hebben   Gemeente moet meer durven loslaten   kennis delen   Regie uit handen geven</p> <p>Wijkpoorten: echt de verbinding aangaan   Niet op het gemeentehuis: daar waar het gebeurd of moet gebeuren   Wijkbudget</p> <p>Met alle stakeholders beginnen binnen kaders</p> <p>Niet alles meten</p> <p>Durven fouten maken</p> <p>Ambtenaar moet vrij zijn om creatief te zijn/creativiteit toe te laten   Goede begeleiding vanuit verschillende disciplines: verbinden   Omdenken 'out of the box'</p> <p>Belanghebbenden meer en anders prikkelen</p> <p>Aansturen op 'kwaliteit?' kan wisselen</p> <p>Uitgaan van wij gevoel</p> <p>Kleine veranderingen</p> | <p>Hokjes denken</p> <p>Over mensen praten   Zonder inwoner te betrekken een plan maken</p> <p>Verschillen achter: dit zijn niet onze plannen</p> <p>Voor elkaar denken   Iets voor een wijk bepalen   Denken dat de gemeente het oplost</p> <p>Inwoners extra taken toebedelen/Inwoners voor het karretje spannen   Overnemen (vanuit gemeente)</p> <p>Hebben van verborgen agenda's</p> <p>Elkaar en onszelf voor voldongen feiten stellen</p> <p>Coalitieprogramma's</p> <p>Te veel kaders stellen   Te veel regels</p> <p>Zinloos vergaderen</p> <p>Bijeenkomen zonder zeggenschap</p> <p>Aanpak Herwendaalseweg: kosten te groot, onderdelen niet?!, regie?!, speelruimte?!</p> <p>Geen reële verwachtingen</p> <p>De geslaagde projecten vergeten</p> <p>Vanuit het probleem denken</p> |

"Zoals jullie weten heeft het dorp Berg en Dal weinig faciliteiten wat betreft winkels, horeca etc. Om het wonen op het terrein aantrekkelijk te maken zou het mooi zijn als het ook iets te bieden heeft op dit gebied!"

"Kans voor ontwikkeling is duurzaam en energiezuinig bouwen met de nieuwste technieken."

"Wat ik erg mooi vind in het ontwerp is het gebruik van het groen en de bossen!"

"Kansen om uiteindelijk elkaar te kunnen ontmoeten in en om het erf."

"Mooie kans om de bebouwing zodanig in te passen dat het recht doet aan de bosrijke omgeving."

"Een bedreiging is ook het grote verschil tussen de grondprijs vanwege de plek en de omgeving en de betaalbaarheid van de woningen/appartementen voor mensen met minder hoge inkomens en vermogens (behalve voor de sociale huurappartementen)"

"Een kans is om de kernwaarden van de woon- werkgemeenschap Babylon ook mee te nemen bij de uitgangspunten voor het hele terrein inclusief bebouwing en alle bewoners."

"De overgang van het dorp Berg en Dal naar de Kwakkenberg meer in balans brengen/harmonieus aansluiten."

"De (te) sociale, idealistische ideeën op het terrein (eerder iets van in de krant gezien) voor een kleine doelgroep, dat lijkt mij geen goede zaak."

"De bedreiging die ik nu zie is dat de flat van Vermeer, die er nu armzalig uit ziet, niet aan de buitenkant wordt aangepast aan de gemiddelde indruk van de rest van de wijk, dat geldt in mindere mate voor Flat van Oosterpoort, waar ik woon. Toch, als de wijk een coherente indruk wil gaan maken dan is dat wel een punt van zorg."

"We zijn vooral benieuwd naar de tijdsplanning van dit project. Ook zijn we benieuwd naar de verkoopprijs van de wooneenheden die jullie hier willen realiseren."

"Park idee zou me wel het meest aanspreken zo dat de huizen en appartementen met de natuur samengaan."

"Op zich vonden wij het feit dat het hoofdgebouw niet wordt afgebroken maar wordt gerenoveerd enigszins een opluchting; dat betekent dat de architecten zichzelf creatief genoeg vinden om daar wat van te maken en voorkomt sloopellende, waar wij erg tegenop zien."





## De Vijverhof Berg en Dal

### Voorafgaand aan DromenLab

Op basis van het masterplan is tijdens een brainstormsessie, in september 2019, met diverse partijen gewerkt aan de eerste contouren en invulling van het stedenbouwkundig plan. De 'drie groene vingers', die vanuit het bos worden doorgetrokken over het terrein, vormden de basis van de ontwerpschetsen, zoals besproken tijdens de online inspiratiesessies in december 2020. Toen is ook gevraagd naar kansen en bedreigingen voor de ontwikkeling.

### DromenLab De Vijverhof

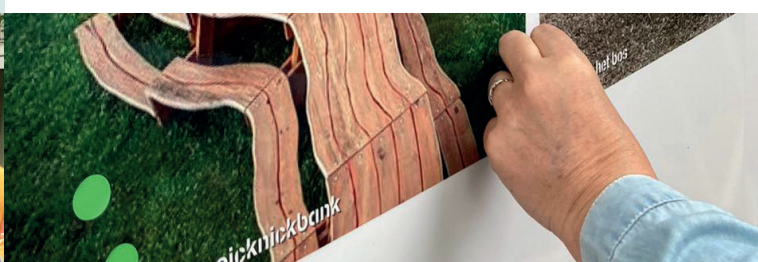
Van 31 mei t/m 5 juni 2021 organiseerde KlokGroep samen met De Plekkenmakers een DromenLab. Doel was om nog helderder te krijgen hoe omwonenden, de huidige en potentiële bewoners en belanghebbenden denken over De Vijverhof in de toekomst. DromenLab werd benut om informatie te delen over het stedenbouwkundig conceptplan en over het vervolg (ontwerp)proces. Daarnaast werden er wensen, behoeften en ideeën opgehaald ter verdere verrijking van het plan: mensen konden hun mening geven op onderdelen van het plan: positief, kansrijk of negatief. Ook liet KlokGroep zien op welke punten het plan is

aangepast naar aanleiding van de informatie die werd ingebracht tijdens de brainstormsessies van 2019 en de online inspiratiesessies van 2020.

### Locatie De Vijverhof en via [www.vijverhofbergendal/dromenlab](http://www.vijverhofbergendal/dromenlab)

De week van De Vijverhof vond zowel online plaats als met een DromenLab op locatie. Live streken we neer bij het oude restaurantgedeelte van de hoofdingang van De Vijverhof, met uitzicht op de vijver en onder de bomen (uiteraard volgens de juiste Covid-19 maatregelen). 163 mensen hebben online de enquête ingevuld en circa 100 mensen bezochten DromenLab op locatie.

Mensen werden uitgenodigd om mee te doen aan DromenLab via de huis-aan-huiskrant De Rozet, via social media en met bouwboarden langs de weg bij De Vijverhof. In de directe omgeving zijn huis-aan-huis 350 droomkaarten verspreid. Ook zijn mensen, van wie de gegevens bekend waren, uitgenodigd via de nieuwsbrief. Met deze kanalen werden zoveel mogelijk mensen bereikt en gevraagd om mee te denken over de invulling van het Vijverhofterrein.







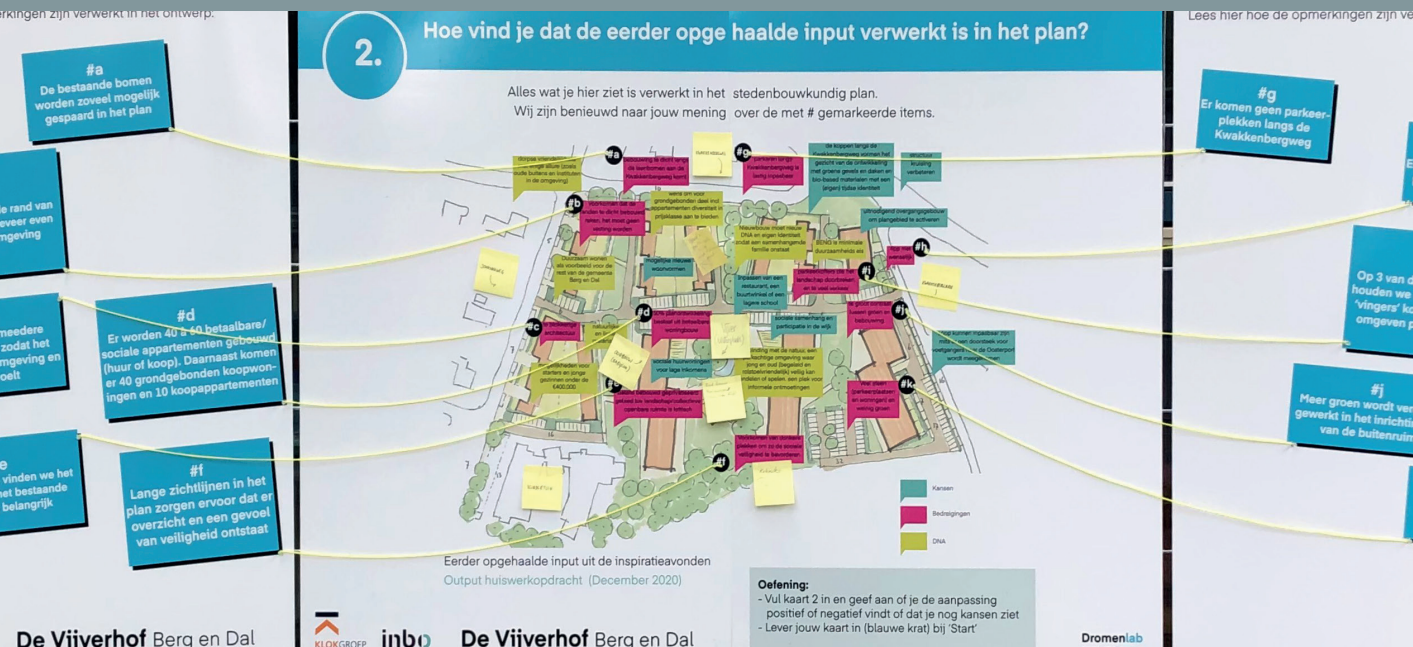
## 1. Het stedenbouwkundig plan met maquette

Het eerste bord toonde het meest recente stedenbouwkundig plan en de maquette. Alle eerder ontvangen input is verwerkt tot het ontwerp dat er nu ligt. Op een kleurenkaart konden deelnemers met post-its hun positieve, negatieve en kansrijke gedachten over het plan aangeven. Ook deelden zij hun droom voor De Vijverhof. In de figuur hieronder is een woordenwolk van de resultaten te zien.

**In groen:** wat men positief vindt,  
**In rood:** wat men negatief vindt.  
**In blauw:** welke kansen men ziet,  
**In grijs:** waar men van droomt.







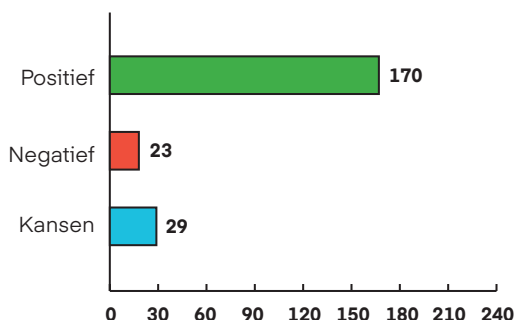
## 2. De belangrijkste verschillen

Verderop, tegen de buitenmuur van het restaurant, stond het tweede bord dat werd toegelicht door Frank Zewald van Inbo architecten. Gele touwtjes en praatwolkjes maakten per onderdeel duidelijk wat er in de loop van het proces is aangepast in het plan. Zo was direct zichtbaar hoe de opmerkingen uit de sessies in 2019 en 2020 zijn verwerkt. Om inzicht te krijgen in alle verschillende meningen, werd aan mensen gevraagd om per onderdeel te motiveren wat zij positief, negatief of kansrijk vinden aan de aanpassingen. Het resultaat is per item verwerkt in staafdiagrammen.

Mensen vinden groen over het algemeen heel belangrijk (item a) en willen dit zoveel mogelijk behouden in het definitieve plan. Zij vinden het belangrijk dat De Vijverhof aansluit op de omgeving (item b). De bebouwing moet dus niet te hoog worden. Als kans wordt genoemd lagere gebouwen (meer openheid) te creëren aan de terreinranden. Mensen vinden het positief dat er meerdere kleinere gebouwen komen (item c) en zien te grote en hoge gebouwen

als een bedreiging. Dat er woningen komen voor diverse doelgroepen (item d) wordt als positief beoordeeld. Deelnemers benoemen kansen om de diversiteit verder te bevorderen, bijvoorbeeld door zowel sociale huur als midden huurwoningen te realiseren. Mensen vinden betaalbaarheid belangrijk, maar betwijfelen of de woningen betaalbaar worden (item e). Over het algemeen wordt groen heel belangrijk gevonden, mensen willen dit zoveel mogelijk behouden in het definitieve plan. En zij onderschrijven het belang van openheid voor de veiligheid van kinderen en zicht op het groen (item f). Als kans wordt genoemd óók wat minder open plekken te maken voor een gevoel van geborgenheid. Deelnemers zien het belang van parkeerplaatsen (item g, h, i en k), maar zien dit ook als bedreiging voor het behoud van het groen. Langs de drukke Kwakkenbergweg parkeren vinden ze over het algemeen geen goed idee. Aan de bosrand zien mensen liever ook geen parkeerplekken, steen en asfalt. Groen en een natuurlijke uitstraling zijn belangrijk (item j). Dit moet een uitgangspunt zijn in de verdere planuitwerking.

### 2. Hoe vind je dat de eerder opgehaalde input verwerkt is in het plan?





### 3. Voorzieningen

Mensen die doorliepen vonden op hun weg een bord met foto's van mogelijke voorzieningen. Met behulp van groene stickers konden zij aangeven naar welke voorziening hun voorkeur uitgaat. Ook kon deelnemers op post-its aangeven welke andere voorzieningen zij op deze plek in Berg en Dal voor zich zien.

Onderstaande figuur laat zien welke voorzieningen en de mate waarin voorzieningen de voorkeur hebben van deelnemers.



### Het planproces

Tijdens DromenLab op 5 juni was op het terrein van De Vijverhof een expositie gemaakt. Deelnemers konden op eigen gelegenheid een route lopen langs vijf presentatieborden. Bij de welkomst-tafel ontvingen bezoekers een vijftal kaarten waarop zij hun mening konden geven over de onderwerpen van de expositie. De route eindigde bij een bord dat op een overzichtelijke manier de ge-maakte en geplande stappen liet zien. Zie de tijdlijn hieronder.

#### Prognose van de planning



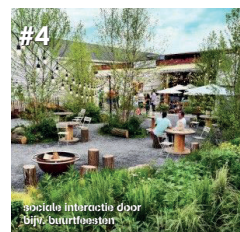




Ruimtelijke impressie van de 'groene vingers' aan de Kwakkenbergweg



Ruimtelijke impressie van de gebouwkoppen aan de Kwakkenbergweg



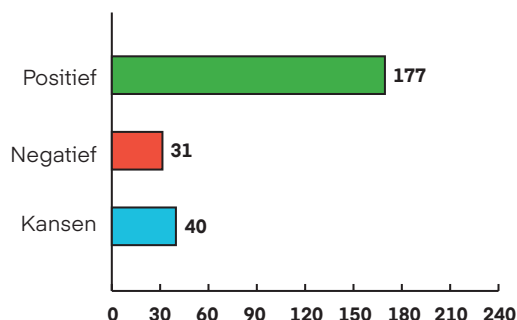
## 4. Buitenruimte

Richting de vijver stond vervolgens een bord dat een beeld gaf van de buitenruimte in het plan. Er werden foto's getoond met daarop suggesties. Deelnemers konden de individuele beelden positief of negatief beoordelen.

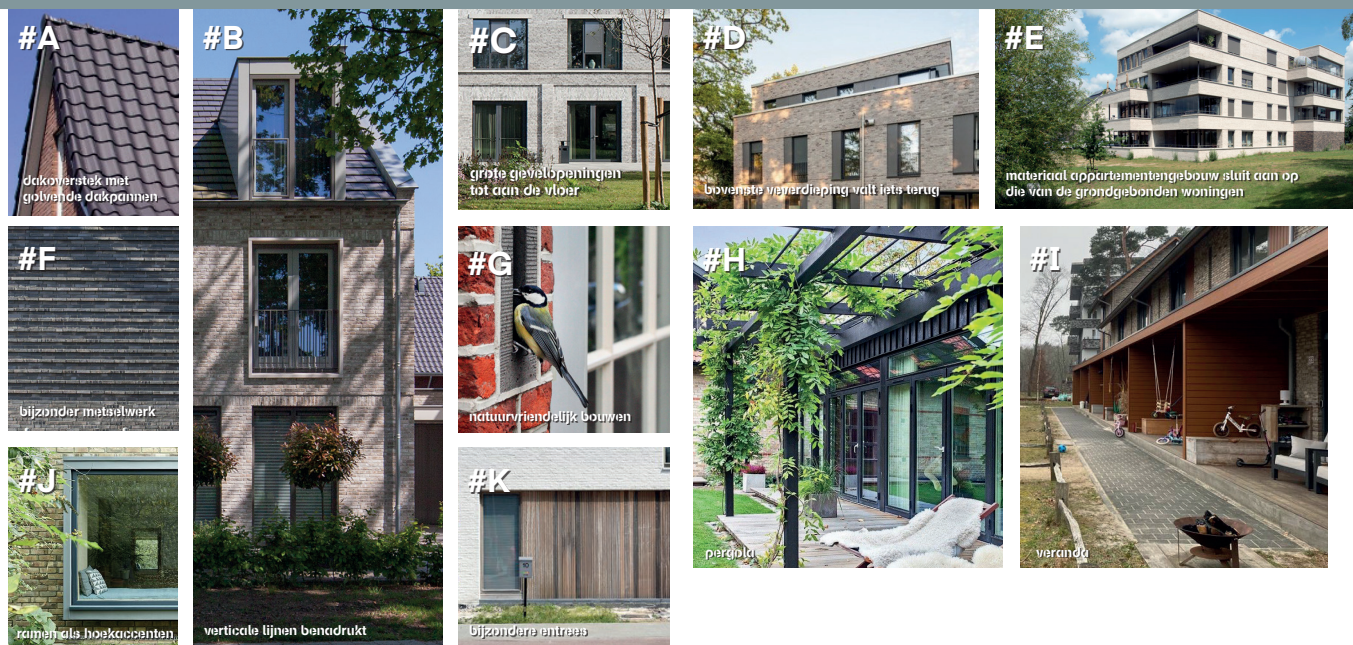
Een grote meerderheid van de deelnemers vindt gemeenschappelijke volkstuinen (item 1) een goed idee, omdat het groen is, bijdraagt aan bewustwording over natuur en duurzaamheid en omdat dit een plek is waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Als kansen worden benoemd permacultuur te introduceren en de volkstuinen niet te beperken tot de bewoners maar ook toegankelijk te maken voor omwonenden. Een voortuin integreren in de groene vingers (item 2) wordt als fijn ervaren, omdat het een plek wordt waar mensen samenkomen. Maar er zijn ook zorgen over het beheer; dat het losse tuintjes worden en een looproute naar het bos. Wonen aan de randen van het plangebied (item 3) vinden deelnemers een goed idee, o.a. omdat dit De Vijverhof bij Berg en Dal betreft. Veel deelnemers zien graag horeca en sociale activiteiten (item 4) zoals buurtfeesten. De natuurlijke inrichting

van de plek met terras vinden zij mooi. De gemeente en De Vijverhof hebben hier veel behoefte aan, zo wordt gesteld. Het idee van gemeenschappelijke tuinen (item 5) wordt positief ontvangen, want de focus ligt op groen en dit biedt kansen om mensen te ontmoeten. Verdeeld parkeren langs de hoofdweg (item 6) vinden deelnemers positief. Zorgen gaan over het behoud van het groen en zicht op auto's. Parkeren ondergronds heeft voor sommigen de voorkeur omdat er zo helemaal geen zicht is op 'blik'. Ook het 'wegwerken' van auto's achter een groene heg (item 7) vinden mensen een goed idee, omdat de auto's zo minder zichtbaar zijn en dit past in de omgeving. Mensen noemen daarnaast als kansen (overdekte) fietsparkeerplekken en deelauto's. Een ruime meerderheid van de deelnemers vindt veranda's aan het groen (item 8) positief, met als kanttekening dat een privéruimte ook fijn is en dat de uitvoering zoals op de foto niet groen en biodivers genoeg is. Deelnemers waarderen wonen in het groen (item 9), maar ze zien ook negatieve punten aan de uitvoering zoals op de foto. Het gebouw wordt te 'blokkerig' ervaren en de materiaalkeuze en kleuren als negatief. Deelnemers vinden wonen aan de groene vingers (item 10) een positief idee. De groene vingers bieden bovendien plek voor interactie met burens en zicht op kinderen. Als kans wordt benoemd gevarieerdere beplanting aan te brengen om de biodiversiteit te verbeteren. De foto toont een erg eentonig landschap met grasmat. De vraag is wie deze gemeenschappelijke ruimte gaat beheren?

### 4. Wat vind je van de getoonde beelden van de buitenruimte?







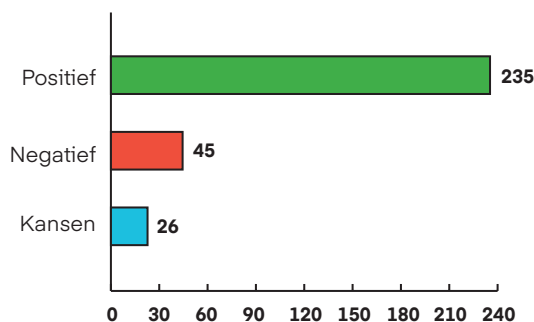
## 5. Architectuur

Naast de vijver stond tot slot een bord met daarop foto's van architectonische mogelijkheden, materialen en uitstraling. Het gebruik van onderschriften hielp deelnemers om te beoordelen wat hun opmerkingen waren ten aanzien van de architectuur.

Mensen zijn verdeeld over het dak (item a). Een 'klassiek' schuin dak wordt zowel positief als negatief ervaren. Sommige mensen vinden een schuin dak niet passen in de omgeving. Een kans is zonnepanelen aanleggen op het dak. De verticale lijnen (item b) vinden mensen 'levendig', 'speels' en 'solide'; het zal fraai staan met 'majestueuze' bomen. Andere mensen vinden het klein ogen en het schuine dak niet passen in de omgeving. Nagenoeg alle deelnemers vinden grote gevelopeningen tot aan de vloer (item c) positief. Als belangrijkste argument wordt genoemd de lichtinval. Daarnaast zorgt het voor verbinding tussen binnen en buiten en mooie uitzichten. Veel mensen vinden het positief dat de bovenste verdieping terugvalt (item d), omdat het daarmee in de beleving minder hoog lijkt. Veel deelnemers zien kansen voor een fijn dakterras. Enkele deelnemers zijn vanwege het dakterras bang

voor verrommeling. Deelnemers vinden het goed dat materialen op elkaar aansluiten (item e), zodat er eenheid en rust ontstaat. Als negatief wordt benoemd de blokkerige, strakke bouw. Dat vinden zij niet passen in de omgeving. De meerderheid van de deelnemers vindt bijzonder metselwerk (item f) mooi. Dat maakt de architectuur niet-standaard. Enkele mensen zien liever houtbouw. Nagenoeg iedereen vindt natuurvriendelijk bouwen (item g) positief, zelfs noodzakelijk in deze bosrijke omgeving. Zij hechten belang aan flora, fauna en duurzaamheid. De pergola (item h) spreekt iedereen aan. Het ziet er mooi en levendig uit, nodigt uit tot begroeiing en is prettig in de warme zomers. Veel deelnemers vinden de veranda (item i) positief, omdat het verbinding tussen bewoners stimuleert en een vriendelijke uitstraling heeft. Maar er zijn ook deelnemers die een veranda geen goed idee vinden omdat het snel verrommelt. Als kans wordt een pergola (ook) aan de voorkant van het huis benoemd. Veel mensen vinden het hoekraam (item j) een fraai element. Positief vinden zij de lichtinval en de open uitnodigende uitstraling. De bijzondere entrees (item k) worden over het algemeen positief beoordeeld, maar er zijn ook mensen die deze uitvoering negatief vinden omdat het een gesloten indruk geeft en omdat het geen grote meerwaarde heeft voor het ontwerp.

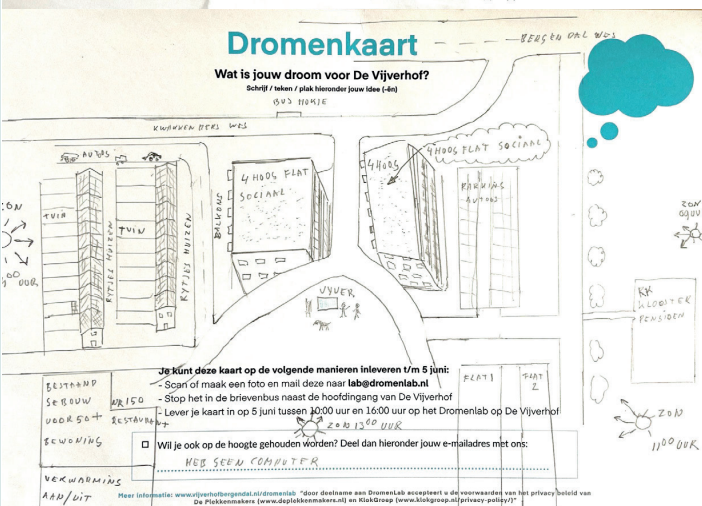
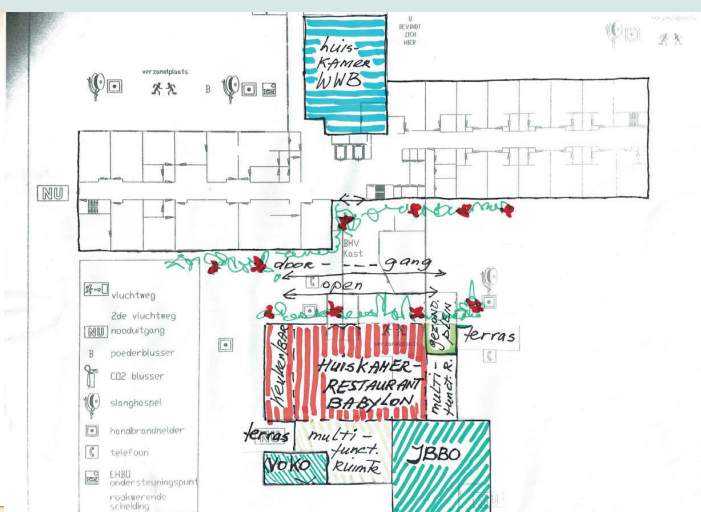
## 5. Wat vind je van de getoonde beelden van de architectuur?





# Droomkaarten

Er werden **350** Droomkaarten huis-aan-huis verspreid via de lokale nieuwskrant De Rozet. Daarvan zijn er **17** kaarten ingevuld geretourneerd aan DromenLab. De verzamelde meningen hebben wij ondergebracht in de wordle op blz. 2. Hieronder enkele bijzondere illustraties.



## Buurt strijdt voor behoud van markant paviljoen op De Vijverhof

Het betreft het zeventigerjaren puntdakgebouw midden op het terrein van De Vijverhof, dat huisvesting bood aan het voormalige restaurant van zorginstelling ZZG. Het is een uniek en monumentaal voorbeeld van een bouwstijl die verguisd leek maar inmiddels cultuurhistorisch van grote waarde blijkt te zijn.

Het pand biedt fantastische mogelijkheden. Al enkele jaren zijn er vrijwilligers actief, die laagdrempelig maaltijden aanbieden en lezingen, exposities en concerten organiseren. Op dit moment wordt er overlegd om op het terrein een wat professioneler Voorzieningshart tot stand te brengen, waarin ook medische en sociale diensten worden ondergebracht. Geek genoeg zou dat volgens de huidige plannen betekenen, dat het hele pand gesloopt gaat worden!



Wat ons betreft gaan sociale duurzaamheid hand in hand met fysieke en culturele duurzaamheid. Sloop lijkt niet goedkoper dan renovatie. We vinden sloop een slecht idee (kapitaalvernietiging, verspilling van grondstoffen) en het is zeker niet goedkoper als het gaat over het menselijke. En kan niet meer zoiets positief terug komen waar mensen zelf met zoveel liefde en

## Advies De Vijverhof

DromenLab De Vijverhof heeft verder inzicht gegeven in hoe omwonenden, huidige en potentiële bewoners en belanghebbenden De Vijverhof in de toekomst zien. Als we kijken naar de wensen, behoeften en kansen ten aanzien van het ontwerp, vindt de omgeving het volgende van belang:

## 1. Ontmoeten:

een plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, zowel bewoners als mensen uit de omgeving en het dorp. Allerlei vormen zijn denkbaar: horeca, veranda's aan de groene vingers, een buurtwinkel, gemeenschappelijke moestuinen, sociale activiteiten, de vijver of een speeltuin.

**2. Duurzaamheid:** de omgeving wil weten hoe om wordt gegaan met duurzaamheid in het plan. In de inrichting van de buitenruimte, het ontwerp van de woningen en de oplossingen voor parkeren. Welke keuzes worden er gemaakt en wat dragen die bij aan

biodiversiteit, energieneutraliteit en duurzame ontmoeting in de buurt?

**3. Gevarieerd groen:** behoud en versterking van het huidige groene karakter van de plek. Denk vanuit het groen in het ontwerp en geef ruimte aan de natuur. Belangrijk is geen eentonig landschap in de groene vingers te creëren, maar gevarieerde beplanting aan te brengen die de biodiversiteit verbetert.

**4. Architectuur die past bij de omgeving:** een uitstraling en materiaalkeuze die past bij de natuurlijke omgeving. Niet te wit, te eentonig en te blokkerig, maar denk bijvoorbeeld aan warme kleuren, veel lichtinval, uitnodigende uitstraling, verbinding met groen en natuurlijke materialen.

**5. Parkeren uit het zicht:** ruimte voor parkeren is belangrijk, maar het liefst uit het zicht. Bijvoorbeeld achter een heg of ondergronds. Als kans voor duurzaamheid benoemen mensen ruimte voor deelauto's, elektrische auto's en fiets parkeren.

# Enquête resultaten

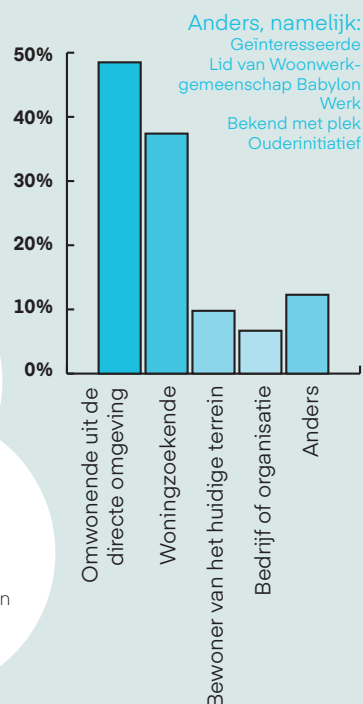
via [www.vijverhofbergendal.nl/dromenlab](http://www.vijverhofbergendal.nl/dromenlab)

**163** mensen hebben via een online enquête deelgenomen aan DromenLab. De vragen kwamen deels overeen met de aanpak op locatie zoals hierboven beschreven. De online resultaten zijn weergegeven in dit dashboard en komen sterk overeen met de live opgehaalde input.



**163 respondenten**

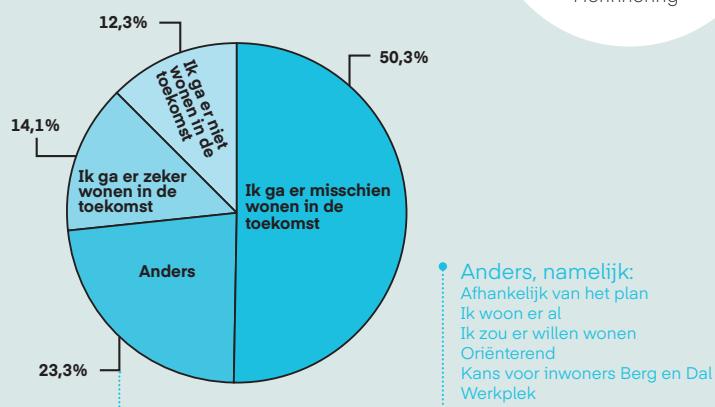
## Wie bent u?



Als u denkt aan De Vijverhof, wat is dan het eerste dat in u opkomt?



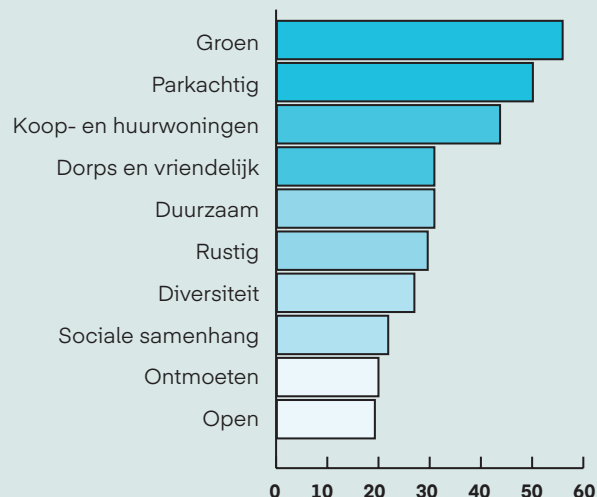
## Zou u in de toekomst in De Vijverhof willen wonen?



## Welke vijf kenmerken zijn volgens u belangrijk voor wonen op deze plek in Berg en Dal in het algemeen?



## In welke mate vindt u de volgende kenmerken van toepassing op het project De Vijverhof?

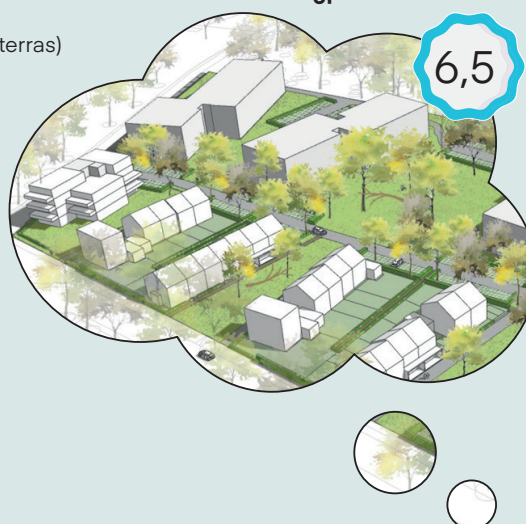




Welke voorzieningen, die u mist in Berg en Dal, vindt u passen op de locatie van De Vijverhof?



Welk rapportcijfer geeft u het stedenbouwkundig plan?



Wat ervaart u als positief ten aanzien van de getoonde beelden van de buitenruimte?



**Gezellig Groen Ruim**  
**Ontmoeten en verbinding**  
 Moestuin Open Rust  
 Bouw Weinig auto's  
 Horeca Veilig  
**Niet sfeervol Type bouw**  
**Kaal Geen idee**  
 Rommelig Veel steen Auto's  
 Geen mooie en onduidelijke foto's  
 Geen samenhang Groene diversiteit  
 Geen eigen tuin Geen Community  
**Groen Moestuin**  
**Ontmoeten en verbinding**  
 Kindvriendelijk Ruimte  
 Rust Milieuvriendelijk  
 Privacy Horeca  
 Faciliteiten

Wat ervaart u als positief ten aanzien van de getoonde beelden van de architectuur?



**Strak Modern**  
 Privé ruimte Veel licht in woning  
 (lichte) kleur Verbinding met groen  
 Rustige uitrusting Mooi en prima  
 Vorm Ruim Functioneel  
**Massaal Witte steen Eentonig**  
**Modern en strak Saai Blokkerig**  
**Past niet bij de natuurlijke omgeving**  
 Veel steen, weinig natuurlijke materialen  
 Karakterloos Kil  
**Diverser, speelser en afwisseling**  
 Duurzaam en energieneutraal Groen  
 Type woningen voor verschillende doelgroepen  
 Gezamenlijke ruimte voor ontmoeting  
 Meer en warmere kleur Dorpse uitstraling  
 Meer ramen voor lichtinval Meer privacy  
 Betaalbare woningen

