

Opzet Omgeving dialoog Don Bosco

De gemeente Meierijstad vraagt de ontwikkelaar om bij een planvoornemen de dialoog met de omgeving aan te gaan. Area geeft hier graag gehoor aan, want wij vinden het belangrijk dat de omgeving nauw betrokken is bij de herontwikkeling van de Don Bosco school. In dit verslag van aanpak staat welke wijze de dialoog is gevoerd met de directe omgeving.

Wat is het doel van de dialoog:

De herontwikkeling van het pand wordt samen mét de toekomstige bewoners van deze appartementen uitgevoerd. Voor dit zo'n anderhalf jaar durende proces is oktober 2017 een ontwikkelgroep ontstaan. Deze ontwikkelgroep denkt mee over de vormgeving van het pand en de invulling van het woonconcept. Tegen deze achtergrond wil Area dezelfde interactie met de omwonenden. De ontwikkeling van het pand zal namelijk ook invloed hebben op de woonomgeving van deze mensen. Wij willen de omgeving vragen wat zij nodig hebben in deze ontwikkeling zodat we het plan zo goed mogelijk kunnen inpassen in haar omgeving.

Wie zijn betrokken?

Area heeft samen met de gemeente Meierijstad 50 huishoudens in een directe omgeving uitgenodigd om met ons in gesprek te gaan.



Figuur 1: adressen omgevingsdialoog

Ondanks deze brede uitnodiging zijn er slechts een paar omwonenden op de avonden aanwezig geweest. Bij beide avond waren er circa 12 personen aanwezig. Deze mensen wonen vooral in het Broedershof. Vanuit de Oranjewijk was de eerste bijeenkomst 1 persoon aanwezig. De tweede keer geen enkele.

Wat is het proces?

Op 14 november 2017 en 26 februari 2018 hebben we twee gesprekken met de omwonenden georganiseerd. Tijdens beide avonden hebben we onze plannen en de voortgang laten zien en vervolgens open het gesprek aangegaan.

Tijdens de eerste avond hebben we na de plenaire presentatie van de plannen de groep opgesplitst in 2 groepen en hebben we concreet de vragen voorgelegd:

1. Wat speelt er in de wijk?
2. Wat wilt u terugzien in de ontwikkeling van de Don Bosco?
3. Wat wilt u terugzien in de ontwikkeling van het gebied rond de Don Bosco?
4. Hoe wilt u betrokken worden.

De uitkomst van de gesprekken hebben we plenair weer met elkaar gedeeld en vastgelegd in het verslag dat naar alle 50 adressen per post is afgeleverd.

Tijdens de tweede avond was de groep dermate klein dat we dit format hebben losgelaten en een interactieve presentatie hebben gehouden waar omwonenden tijdens de presentatie met vragen en opmerkingen konden inbreken. De uitkomst van dit gesprek is tevens in een verslag naar alle 50 adressen per post afgeleverd.

Op uitnodiging van de Moskee is er 10 april 2018 een bezoek gepland van de omwonenden bij de moskee. Het doel van dit bezoek is om elkaar als buurt beter te leren kennen. Een dergelijk bezoek willen de moskee, Area en de bewoners van de nieuwe Don Bosco in de nabije toekomst ook plannen.

Wat is de uitkomst van de dialoog tot zo ver?

Hoewel de uitkomst te lezen valt in de verslagen volgt hier een korte samenvatting:

- Op verzoek van de toekomstige bewoners en de omwonenden is het oorspronkelijke plan van de nieuwbouw op het achter terrein komen te vervallen en vervangen door het optoppen van de zolderverdieping van de vleugel aan het Nicodemuspad. Hierdoor ontstaat er meer ruimte om het Nicodemuspad te betrekken bij de Oranjewijk en het groen achter de Don Bosco school.
- Op verzoek van de omwonenden aan het Nicodemuspad zijn de gevelopeningen op de kopgevel aangepast zodat de privacy van de omwonenden is geborgd.
- Op verzoek van de omwonenden aan het Nicodemuspad is het aantal balkons aan het Nicodemuspad gehalveerd van 10 naar 5. De appartementen op de bovenste verdieping krijgen geen balkons om zo de privacy van de omwonenden te borgen en mogelijk geluidsoverlast te beperken. Area kan de balkons en de terrassen op de onderste 2 verdiepingen niet weglaten omdat dan de verhuurbaarheid van de woningen in het geding komt. Wel worden de buitenruimte compact gehouden en aan de achterkant van het pand een gezamenlijke tuin aangelegd.
- De gemeente heeft de aanwezigen gevraagd of er een vertegenwoordiging van de omwonenden mee wil denken in het openbaar gebied. In deze werkgroep wordt gezocht naar een oplossing voor de positionering van het parkeren, het spelen en het groen zodat het Nicodemuspad een gelijkwaardige relatie krijgt met de Oranjewijk.

- De moskee heeft haar zorg geuit over de relatie tussen de nieuwe bewoners en het op tijden intensieve gebruik van de moskee. Area is erg blij met deze opmerking en heeft deze zorg met haar bewonersgroep gedeeld. De bewoners willen graag kennismaken en in gesprek met de moskee om problemen in de toekomst te voorkomen.

Verslag informatieavond (14-11-2017)

transformatie Don Boscoschool

Geachte omwonenden,

Dinsdag 14 november hebben Area en de gemeente Meierijstad een informatieavond gehouden over de transformatie van de Don Boscoschool naar appartementen.

Aanwezigen

Voor deze avond zijn 50 adressen rond de Don Bosco school uitgenodigd. Tijdens de avond waren de volgende personen aanwezig:

- verschillende mensen uit Broedershof
- 1 persoon vanuit Oranjewijk
- afgevaardigde van Voedselbank
- Gemeente Meierijstad en Area

Wat ons is opgevallen is dat er slechts één persoon aanwezig is vanuit de Oranjewijk. Dit is jammer omdat zo de belangen vanuit de Oranjewijk wellicht niet volledig zijn vertegenwoordigd. Vanuit de Broedershof was een bredere vertegenwoordiging aanwezig. Graag nodigen we omwonenden vanuit de Oranjewijk uit om een volgende bijeenkomst aan te tekenen.

De plannen

Area heeft het pand gekocht van de gemeente Meierijstad. Tijdens de avond presenteerde Area haar plannen voor het gebouw waarin zij 23 appartementen wil realiseren. Tevens geeft de gemeente Meierijstad aan binnen welke randvoorwaarden zij het openbaar gebied rond de Don Bosco school wil invullen. Partijen lieten gezamenlijk de eerste verkenning zien.

Randvoorwaarden gemeente

- Grootste eik blijft staan
- Onderzoek kwaliteit andere bomen
- Waterberging op terrein
- Parkeren op terrein
- Speelvoorziening op terrein

Kaders Area

- Duurzaam ontwikkelen
- Behouden uitstraling gebouw
- Beheerbaarheid, betaalbaarheid
- Co-creatie met (potentiële) bewoners
- Goede relatie met omgeving



Het gesprek

Vervolgens zijn we in twee groepen in gesprek gegaan over wat er bij de aanwezige omwoners speelt. We hebben daarbij uitsluitend geluisterd en niet gereageerd op de haalbaarheid of de mate waarin het project invloed heeft op de situatie. We hebben het volgende gehoord:

Wat speelt er in de wijk?

- Er wordt parkeeroverlast ervaren in het Nicodemuspad als gevolg van de activiteiten van de voedselbank op donderdagmiddag en de moskee op vrijdagmiddag en tijdens de ramadan.
- Omwonenden vinden het oneerlijk dat zij wel boetes krijgen bij foutparkeren en bezoekers van moskee en voedselbank niet. Er wordt gevraagd om gelijke behandeling.
- Door de hoge parkeerdruk op de genoemde piekmomenten is het gevaarlijk voor kinderen uit de buurt.
- Er wordt overlast ervaren door voetballende kinderen op het tijdelijke voetbalveld. (lawaaï, voetballen op het balkon, brutaal gedrag) Sommige bewoners melden dat is toegezegd dat het voetbalveld tijdelijk is en andere dat dit voor vast is toegezegd. Dit geldt ook voor jeu de boules banen.
- Er moeten meer speelvoorzieningen komen in de Oranjewijk. Zoals in de "verlaagde bak" in het Ireneplantsoen.
- Kan er een jeugdwerker worden ingezet om overlast te beperken?
- De ruimte van en rond de zandbak achter d'n Blok verloedert sinds de afvalbakken zijn weggehaald
- Wat is de toekomst van de Voedselbank? Dit in relatie met de samenvoeging tot Meierijstad.
- Graag mensen van de moskee betrekken bij de verdere ontwikkeling van het plan.

Wat wilt u terugzien in de ontwikkeling van de Don Bosco?

- Dat er rekening wordt gehouden met inkijk en privacy van de omliggende woningen en tuinen
- Liever geen nieuwbouw
- Liever geen balkons richting bestaande appartementen
- Zo min mogelijk ramen en balkons op kopgevel bij Nicodemuspad
- Uitstraling van het pand behouden

Wat wilt u terugzien in de ontwikkeling van het gebied rond de Don Bosco?

- Terrein rond de Aa anders inrichten zodat de ganzen geen overlast meer veroorzaken. (anderen vinden de ganzen juist weer een kwaliteit)
- Nieuwe parkeerplaatsen zo maken dat er een open relatie ontstaat met het Nicodemuspad. Maak van deze straat niet alleen een parkeerplaats. Men wil hier ook groen, ook de verbinding met de wijk. Het is nu een achterkant situatie met veel blik. Dit moet je niet verergeren.
- Kan het parkeren niet op de hoek van de Beatrixsingel en Bernhardstraat?

Vervolg: Wat wilt u terugzien in de ontwikkeling van het gebied rond de Don Bosco?

- Verlichting zo inzetten dat groepjes hangjongeren voorkomen worden
- Meer groen, ook het groen verbinden met andere groene stukjes in de wijk
- Deel vormen van de voetgangersroute naar de haven en de Noordkade.
- Minder verharding en het hekwerk weg

- Hergebruik water
- Gezamenlijk park en bankjes
- Tegen gaan van verloedering in de wijk
- Zoveel mogelijk bestaande bomen behouden
- Zorg wordt uitgesproken over aantal parkeerplaatsen. Te weinig.

Hoe wilt u betrokken worden?

- We willen een nieuwsbrief ontvangen over veranderingen, beslissingen en/of ontwikkelingen. Met name over het openbaar gebied en de relatie die het pand heeft met de directe omgeving. Wat er in het pand gebeurt, is minder van belang.
- Informeer ons op tijd, dus voordat een beslissing is genomen
- Motivatie van besluiten is erg belangrijk

Projectgroep openbaar gebied

De gemeente wil een projectgroep vormen voor het vormgeven van het openbaar gebied. Deze projectgroep bestaat uit:

- 3 omwonenden
- 3 potentiële bewoners van de Don Boscoschool
- Professionals

Samen gaan we in een aantal sessies in 2018 aan de slag. De volgende mensen hebben zich aangemeld:

Dhr. Van Houtum, Bernhardstraat 20

Dhr. Klokgieters, Broedershof 47

Mevr. De Koning, Broedershof 66

Dezelfde vraag wordt gesteld aan de ontwikkelgroep van de Don Boscoschool. Zij zullen in het nieuwe jaar tevens 3 vertegenwoordigers sturen. Nadat deze vertegenwoordigers bekend zijn kan er een eerste overleg van de projectgroep gehouden worden.

We hopen u hiermee een volledig beeld van de avond te hebben gegeven.

Met hartelijke groet



Diana Opschoor
Area

Hans Rooijackers
Gemeente Meierijstad

Verslag informatieavond (26-2-2018) transformatie Don Boscoschool

Geachte omwonenden,

Maandag 26 februari 2018 hebben Area en de gemeente Meierijstad een informatieavond gehouden over de transformatie van de Don Boscoschool naar appartementen en de aanpassing van het openbaar gebied rond deze ontwikkeling.

Aanwezigen

Voor deze avond zijn weer 50 adressen rond de Don Bosco school uitgenodigd. Tijdens de avond waren de volgende personen aanwezig:

- verschillende mensen uit Broedershof
- 2 afgevaardigde van de moskee
- Gemeente Meierijstad en Area

Er waren geen bewoners aanwezig vanuit de Oranjewijk. Dit is jammer omdat zo de belangen vanuit de Oranjewijk niet zijn vertegenwoordigd. Vanuit de Broedershof was een bredere vertegenwoordiging aanwezig. We blijven de omwonenden vanuit de Oranjewijk uitnodigen om een volgende bijeenkomst aan te haken.

De plannen

Tijdens de avond hebben wij u willen meenemen langs de ontwikkelstappen die wij de afgelopen maanden hebben genomen. In de bijlage vindt u de presentatie die wij de avond hebben gegeven.

De belangrijkste veranderingen zijn dat we de nieuwbouw laten vervallen en het pand aan de kant van het Nicodemuspad verhogen. Als gevolg kunnen we de 6 nieuwbouw appartementen in het bestaande gebouw kwijt en kunnen we de open ruimte beter benutten om het gebied bij het Nicodemuspad aan te laten sluiten bij de Oranjewijk.

Een andere uitwerking die we hebben laten zien is dat er aan het Nicodemuspad 3 terrasjes en 5 balkons van circa 8 m² komen. Aan de kant van de Aa komen 3 terrasjes van 8 m² en 6 balkons van 4 m². De gemeenschappelijke tuin van de bewoners komt aan het openbaar gebied aan de achterkant van het gebouw te liggen. De ontwikkelgroep van bewoners en omwonenden gaan zich samen met de gemeente en Area buigen over de vormgeving van het totale gebied. Het creëren van ruimte voor parkeren en een speelgelegenheid voor de oudere kinderen zijn uitgangspunten voor het ontwerp van het openbaar gebied.

U als omwonenden gaf ons de volgende feedback op de plannen:

- Op de ontwikkeling van het pand gaf u terug dat het optoppen een mooie oplossing is om de nieuwbouw te voorkomen.
- U vroeg nogmaals aandacht voor de privacy bij het vormgeven van de kopgevel aan de Nicodemuspad zodat er niet te veel inkijk in uw woning en tuin is. Wij gaan hier rekening mee houden.
- In het kader van uw privacy gaf u verder aan dat u zich zorgen maakte over de 5 balkons die aan het Nicodemuspad komen te hangen. Liever had een enkeling van u geen of een Frans balkon gezien. Area heeft echter deze 5 balkons hard nodig om de appartementen goed te kunnen verhuren. De appartementen zijn 45 tot 50 m². Zonder buitenruimte zijn zulke appartementen moeilijk te verhuren. De appartementen op de bovenste verdieping zijn groter en hebben een extra slaapkamer. Deze appartementen hadden we liever ook met een buitenruimte gemaakt, maar om u tegemoet te komen hebben we gekozen om deze 5 appartementen zonder buitenruimte te maken. Op uw verzoek zullen we wel een profieltekening laten maken waarin de zichtlijnen tussen de balkons en uw woningen duidelijk worden gemaakt.

Tijdens de avond gaf Driss Boulghalgh van de Moskee aan dat de toekomstige bewoners overlast zouden kunnen krijgen van de activiteiten en bezoekers van de Moskee. Tijdens de dienst op vrijdagmiddag, bij de activiteiten voor kinderen in het weekend, tijdens ramadan en tijdens grote feesten is het in en rond de moskee erg druk. Hij maakt zich daar zorgen over, want hij wil hierover geen gedoe. Area is erg blij met deze tip en wil graag met de bewonersgroep en de moskee om tafel om dit te bespreken. Als je elkaar als burens kent, dan ervaar je geluid minder snel als overlast.

De moskee heeft haar burens en Area uitgenodigd om 10 april een kijkje te komen nemen in de Moskee. We zijn om 20.00 uur van harte welkom. Wilt u aanhaken bij dit bezoek? Meld u zich dan even aan bij dopschoor@areawonen.nl

De openbare ruimte

Over de ontwikkeling van de openbare ruimte gaf u aan dat u blij bent met dat het Nicodemuspad bij de ontwikkeling wordt betrokken en dat er aandacht is om deze ruimte te vergroenen. Het planten van bomen kan ook voor privacy en geluidsdemping zorgen. Wij zien dit allemaal als een mooie kans.

U maakt zich echter zorgen over de vormgeving van het spelen van de oudere kinderen. gezien de huidige ervaringen bent u bang voor overlast. Daarbij bent u van mening dat de speelruimte meer aan de kant van de oranjewijk moet liggen omdat daar de kinderen vandaan komen. Bij het vormgeven van de plannen zullen we samen kijken naar de mogelijkheden om deze functie zo goed mogelijk in te passen. Verder zullen we een jeugdwerker betrekken om het spelen in goede banen te kunnen leiden. U vroeg tevens of het mogelijk is om een jeu de boules baan aan te leggen zodat er ook iets in het gebied komt voor senioren. We vinden dit een leuke optie en van met u de mogelijkheden onderzoeken.

Over het parkeren gaf u aan dat de cijfers over de bezoekers van de moskee verouderd zijn. Wij gaan dit na. Op basis van de cijfers zouden er 18 parkeerplaatsen bij moeten komen. U vraagt of de parkeerplaatsen over het hele plangebied verspreid kunnen worden. Dit nemen we mee in onze gezamenlijke planontwikkeling. U vroeg tevens om aandacht voor boetes. Als u fout parkeert ontvangt u een boete, maar tijdens de gebedsdiensten op vrijdag staan er veel mensen fouten worden er amper boetes uitgeschreven. U vraagt om gelijke monniken, gelijke kappen.

Projectgroep openbaar gebied

De gemeente wil Eind maart, begin april een projectgroep vormen voor het vormgeven van het openbaar gebied. Deze projectgroep bestaat uit:

- 3 omwonenden
- 3 potentiële bewoners van de Don Boscoschool
- Professionals

Samen gaan we in een aantal sessies in 2018 aan de slag. De volgende mensen hebben zich vanuit de buurt aangemeld:

Dhr. Van Houtum, Bernhardstraat 20

Dhr. Klokgieters, Broedershof 47

Mevr. De Koning, Broedershof 66

Dhr. Boulghalgh, de moskee

We hopen u hiermee een volledig beeld van de avond te hebben gegeven.

Met hartelijke groet

Diana Opschoor
Area



Hans Rooijackers
Gemeente Meierijstad

Ps: Naar aanleiding van uw opmerkingen hebben wij de volgende acties ondernomen:

- We hebben de kopgevel aan het Nicodemuspad aangepast. Het raam van het appartement op de kopgevel hebben we verkleind en boven ooghoogte geplaatst zodat er een beperkte zichtlijn is op de tuinen van de grondgebonden woningen. Deze aanpassing is ook door de welstandscommissie van de gemeente goedgekeurd. In de bijlage hebben we een impressie van de situatie toegevoegd.
- Verder hebben wij het pand met de omliggende bebouwing in een 3D model geplaatst om te zien hoe het pand en haar balkons in relatie staan met de omgeving. Diana neemt dit model mee naar ons bezoek aan de moskee 10 april.



