

VERSLAG INFORMATIE & MEEDENKAVOND 16-02-2016

Betreft : Verslag Meedenkavond SBBO locatie te Leusden
Datum : 16 februari 2016

Op 16 februari jl. heeft Heilijgers Projectontwikkeling een Informatie en meedenkavond georganiseerd voor de SBBO locatie aan de Clarenburg te Leusden. Hiervoor zijn:

- circa 250 uitnodigingen bezorgd aan de omwonenden in een straal van circa 500 meter rondom de SBBO –locatie;
- uitnodigingen verstuurd per e-mail vanuit database Heilijgers van geïnteresseerden voor nieuwbouwwoningen in Leusden;
- een persbericht verspreid dat o.a opgenomen is in de Leusdens krant met een uitnodiging voor aanmelding;
- via een advertentiecampagne op Facebook
- via de website www.heilijgers.nl en www.watgaanwebouwen.nl

Er waren ca. 90 bezoekers tijdens deze avond aanwezig om mee te denken over toekomstige invulling van deze locatie. Opvallend was dat tijdens deze avond vooral senioren en omwonenden (ca. 80%) aanwezig waren om mee te denken. Voor een compleet beeld van de marktbehoefte/vraag zal aanvullend onderzoek wenselijk en benodigd zijn.

Als bijlage is de hand-out van de gegeven presentatie toegevoegd.

Presentatie

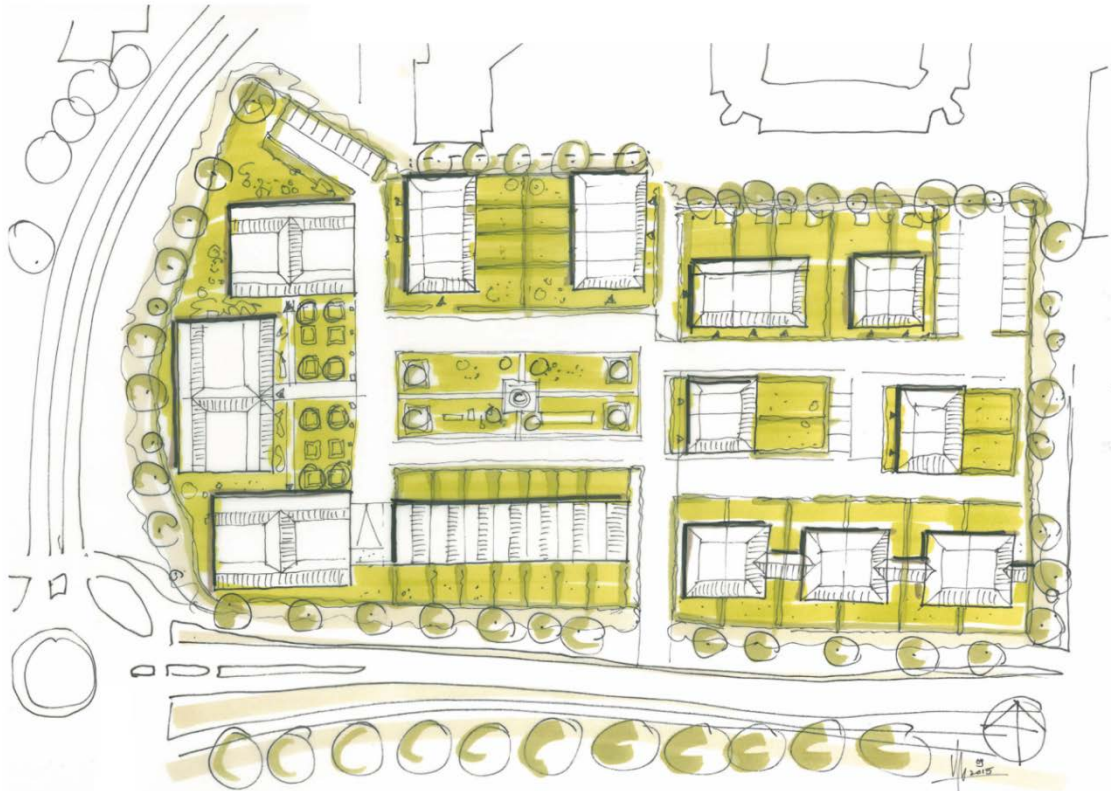
De avond begon met een presentatie. Tijdens de presentatie werden de randvoorwaarden voor de locatie uitgelegd. Deze zijn;

- School wordt gesloopt t.b.v. nieuwbouw
- Brandweerkazerne handhaven
- Stedenbouwkundige wand: Appartementen aan rondweg
- Woningen aan Clarenburg en binnengebied
- Complementair aanbod
- Koopwoningen en vrije sector huurwoningen
- Zorgappartementen voor dementerende ouderen
- Woonconcept: collectiviteit & ontmoeten

Binnen de randvoorwaarden moet een plan bedacht worden. In oktober 2015 hebben wij belangstellenden, omwonenden en geïnteresseerden gevraagd deel te nemen aan een woonenquête en hun visie te geven op deze locatie. De uitkomsten van deze enquête zijn tijdens de meedenkavond kort gepresenteerd. Conclusies die wij kunnen trekken uit de woonenquête zijn:

- 90% vindt woningbouw goed idee
- Bouw voor de ouderen/gelijkvloers/zorg geschikt
- Bouw levensloopbestendige (brede) woningen vooral tweekappers
- Klassieke (traditionele) architectuur wordt gewaardeerd maar wel met moderne voorzieningen (glasvezel)
- Collectief groen versterkt de buurt
- Leeftijdscategorie 26 t/m 40 jaar is vooral geïnteresseerd in het kopen van een woning (tweekappers)

Met deze uitkomsten is OOK architecten aan de slag gegaan en heeft samen met Heilijgers en de gemeente diverse studies gemaakt. Hierbij is o.a. rekening gehouden met de omgeving, uitzicht, zonligging, woningbehoefte en ontsluiting. Uiteindelijk is onderstaand schetsmodel uitgewerkt.



In dit schetsmodel is rekening gehouden met de ontsluiting (mag niet op bestaande wijk) Hierdoor is het buurtje enigszins in tweeën gedeeld. Met aan de linkerzijde wat hoogbouw. 3 appartementen gebouwen. 1 gebouw met zorgappartementen (bovenin), 1 gebouw met huurappartementen (in het midden) en 1 gebouw met koopappartementen onderin. Verder is er een rij met drive-in woningen bedacht aan de zuidkant. Bij de entree van de wijk wat seniorenrijwoningen en verder brede woningen in de vorm van twee- of drie onder een kap. Deze zijn ook geschikt voor het creëren van een levensloopbestendig programma.

Parkeren is voorzien op eigen terrein, openbaar gebied en voor de appartementen op een afgesloten terrein.

In de buurt is daarnaast veel groen opgenomen. Een grote centrale tuin en meerdere groene hofjes. Het idee is dat de bewoners collectief de invulling van deze tuin kunnen bepalen. Dit is ook een thema tijdens de meedenkavond.



Meedenkavond

Na afloop van de presentatie konden alle deelnemers langs 3 thematafels lopen en hun mening geven. De thema's waren:

- Architectuur
- Inrichting binnengebied
- Woonprogramma

Conclusies per thema:

Architectuur

- Er is behoefte aan zowel koopappartementen als huurappartementen
- Jaren-30 stijl heeft zeer sterk de voorkeur
- Veel glas – licht en uitzicht
- Speelse architectuur, niet te modern
- Er werd gesteld dat de rijwoningen die nu het beste uitzicht hebben, gekocht zullen worden door mensen met een baan en die er dus overdag niet zijn om van dit uitzicht te genieten. Beter om op die plek appartementen te maken.
- Het bestaande hek wordt niet als fraai omschreven en mensen hebben deze liever weg.
- Zorgappartementen laten uitkijken op de parkeerplaatsen want daar gebeurt tenminste wat
- Architectuur laten aansluiten bij stijl bestaande wijk

Binnengebied

- Parkeerplaatsen afscheiden met groen of hekjes (parkeerbos)
- Parkeren belangrijk
- Gebruik natuurlijke materialen
- Groen is mooi maar moet wel veilig zijn; risico op drugsdealers en moet wel goed onderhouden worden (door bewoners?)
- Tweedeling hoog-laagbouw kan invloed hebben op saamhorigheid
- Onderhoud en veiligheid belangrijk (goede verlichting, geen doolhof)
- Parkeren onder terrein daarboven groen

Woonprogramma

- Vraag naar appartementen is groot,
- Uitzicht is belangrijk

- Groot balkon
- Goede zonligging
- Grote keuken/woonkeuken
- Geen drive inn woningen. Beter om hier appartementen of 2¹ kap te maken, en anders gewone rijtjes woningen.
- Bij zorg/senioren woning schuifdeuren toepassen i.p.v. gewone deuren

Vragen en antwoorden

Tijdens de avond was er ook de gelegenheid tot het stellen van vragen. Hieronder enkele vragen en antwoorden:

Q: Wie bepaalt uiteindelijk de woning aantallen en types?

A: Stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn gebaseerd op basis van de omliggende bebouwing en het huidige schetsontwerp is gemaakt op basis van de uitkomsten van VOLT

Q: Komen er sociale huurwoningen?

A: Nee

Q: Is er een doelgroep en prijsanalyse bekend?

A: Er zijn nog geen prijzen bekend.

Q: Is het tijdspad bekend?

A: Eerst komen er voor een periode van 1,5 jr vluchtelingen in het pand en pas daarna kan er gestart worden met de bouw. In de tussentijd wordt het plan verder ontwikkeld en kan de bestemmingsplanprocedure opgestart worden.

Q: Hoe hard is de toezegging dat de vluchtelingen maximaal 1,5 jaar aanwezig zullen zijn?

A: Wethouder: Deze toezegging is hard.

Q: Gaan jullie ook daadwerkelijk starten met dit project?

A: Als er per fase genoeg woningen zijn verkocht dan wordt gestart met de bouw.

Q: Welk soort appartementen komen er?

A: Er komt een verpleeg/zorghuis, commerciële huur en koop.

Q: Waarom maken jullie zo weinig appartementen?

A: Er worden reeds op andere locaties in en rondom het centrum van Leusden appartementen gerealiseerd

Aan het eind van de avond worden plenair een aantal conclusies gedeeld.

De uitkomsten van de avond worden allemaal geïnventariseerd en waar mogelijk meegenomen in het plan. Aangezien niet alle doelgroepen (die wel meededen aan de woonenquête) aanwezig waren tijdens deze avond willen wij nog even aanvullend onderzoek doen. Is dit gereed plannen wij een nieuwe avond in. Het streven is om deze avond in het voorjaar in te plannen. U ontvangt hiervoor van ons een uitnodiging.

De avond wordt afgesloten met een gezamenlijke borrel.