



Habion

Gangmaker Het Eiland, Leerdam – 13 november 2023



Programma Gangmaker 13 november 2023

1. Terugblik op Gangmaker 12 september 2023
 - *“Samenleven op het Eiland- nu en in de toekomst”*
2. Stand van zaken Rondas I: renoveren of nieuwbouwen?

Terugkijken Gangmaker 12 september

- Onderwerp: “*Samenleven op het Eiland, nu en in de toekomst*”
- Waarom dit onderwerp? Wat zijn de uitkomsten?

Røring: we gaan uit van de wensen van bewoners!

Drie centrale vragen:

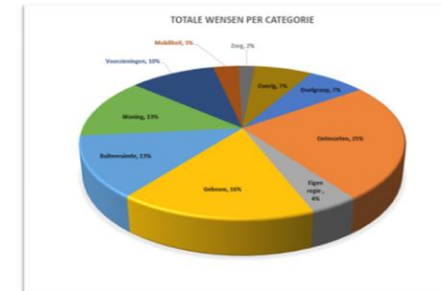
1. Hoe wilt u oud worden?
2. Wat is daarvoor nodig?
3. Wat draagt u daar zelf aan bij?



Belangrijkste wensen uit Leerdam

Top 4 wensen:

- **Ontmoeten** (25%)
- Gebouw (uitstraling) (16%)
- Buitenruimte (tuin) (13%)
- Woning (13%)



Nieuwe vorm van *samen* oud worden



Community



“Een hecht netwerk van gelijkgestemde burens dat naar elkaar omkijkt en samen het leven net een beetje leuker en makkelijker maakt”

community eerst, zorg als leverancier

Uitkomsten ...

23 formulieren ingeleverd

Vragen:

1. Is samenleven voor u een belangrijk thema? Zo ja, waarom?
2. Wat is een goede buur voor u?
3. Wanneer vindt u dat u zelf een goede buur bent?
4. Welke waarden en normen vindt u belangrijk?

1 rode draad in alle antwoorden:

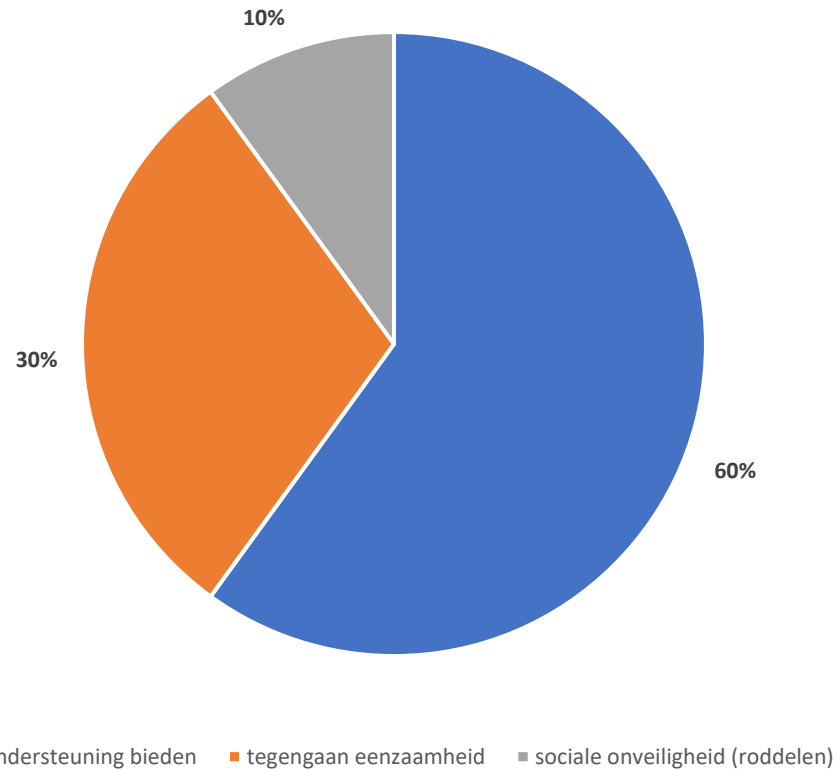
1. Elkaar helpen, als je ouder wordt
2. Belangstelling hebben voor elkaar
3. Aanspraak en contacten
4. Tegen eenzaamheid
5. Geeft voldoening

Uitkomsten

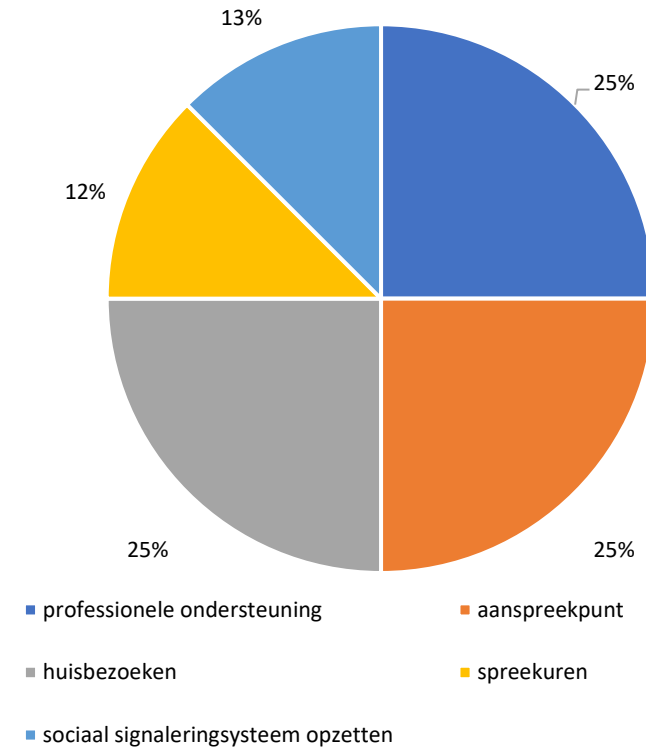
5. Is (sociale) ondersteuning op de locatie gewenst?

- 52% vindt sociale ondersteuning wenselijk
- 48% heeft geen antwoord ingevuld

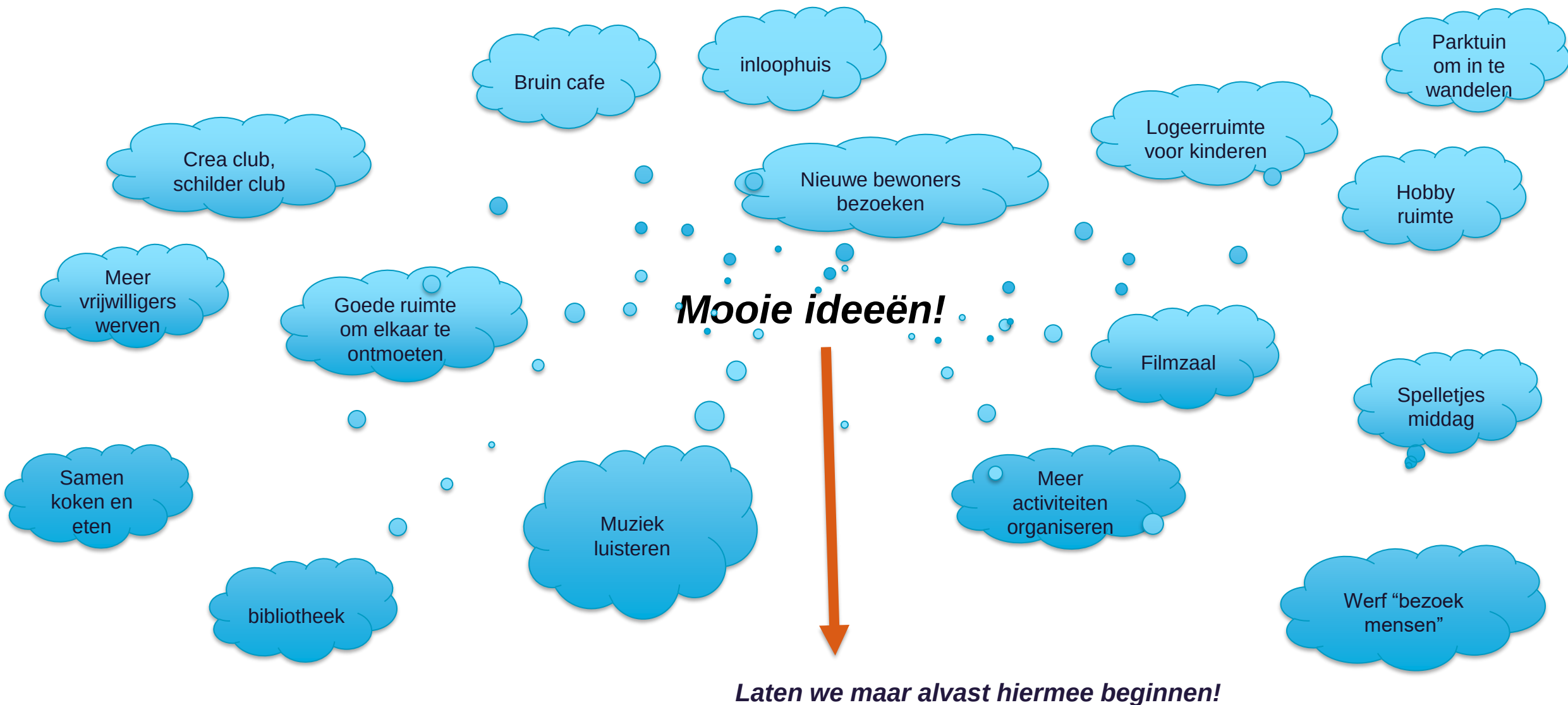
Wat en waarom denkt u dat nodig is?



Hoe organiseren we dit?



Tips en ideeën? - gelijk aan wensen inspiratie dag 2023



2. Rondas I: grootschalige renovatie óf nieuwbouw?

- Verschil renovatie vs. nieuwbouw
- Wat hebben we gedaan?
- Wat is de uitkomst?
- Wat gaan we doen? (Planning met acties)
- Wat betekent het voor u?

Terugblik – planvorming Het Eiland

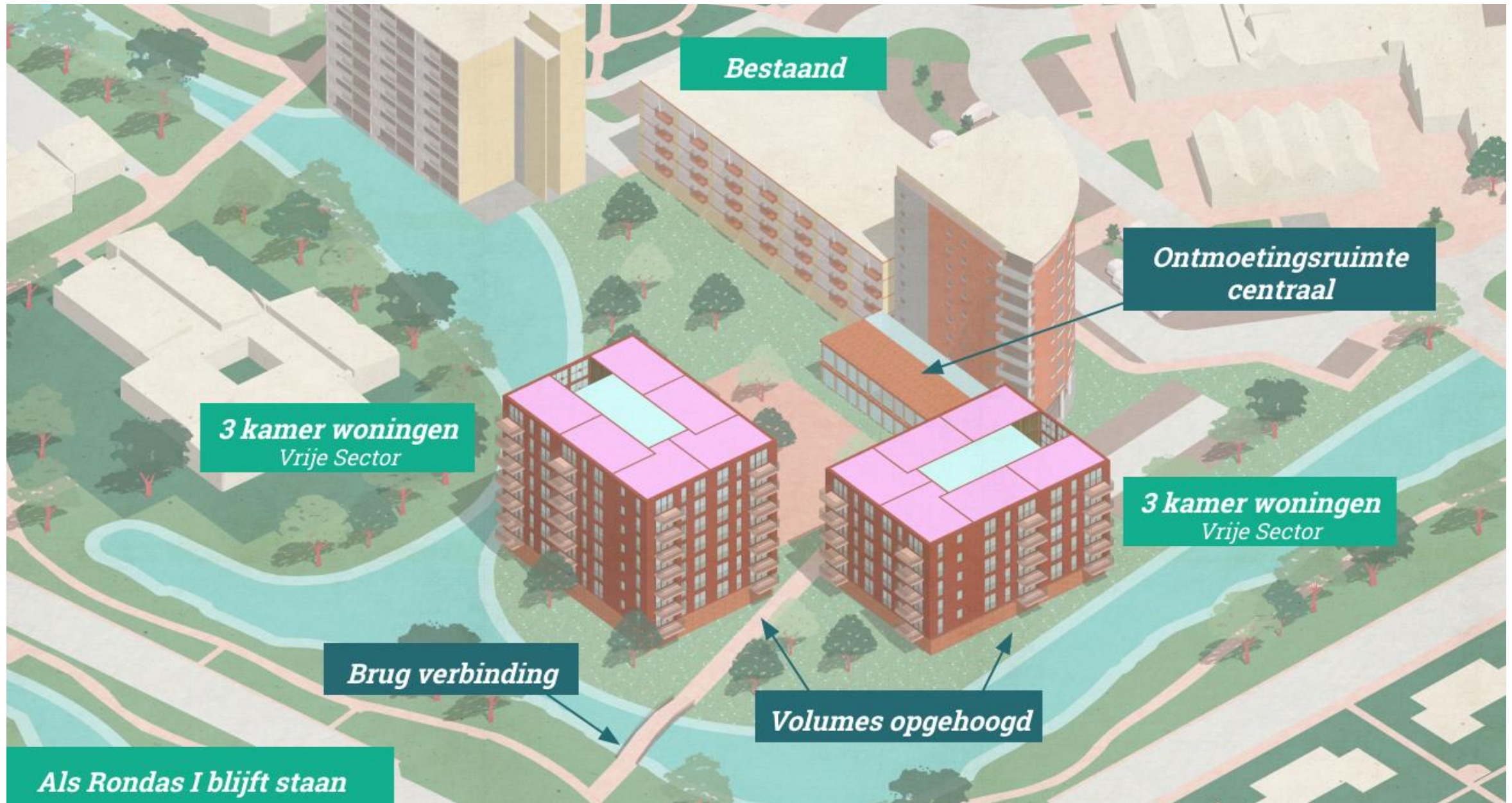
- Inspiratiedag (23 maart '23) – wensen opgehaald
- Werkatelier (maart – mei '23) – wensen uitgewerkt
- Terugkomdag (16 mei '23)
- Gangmaker (5 juli '23 en 12 sept. '23)

Werkatelier & Terugkomdag (maart-juni 2023)

- Geen verzorgingshuis-uitstraling
- Lucht tussen de gebouwen/ ruimtelijk gevoel
- Aansluiten op bebouwing in de buurt
- Alle aanwezigen Terugkomdag stemden voor deze variant!
- Vertrekpunt voor proces schetsontwerp



Optie 1: renovatie Rondas I + nieuwbouw verzorgingshuis

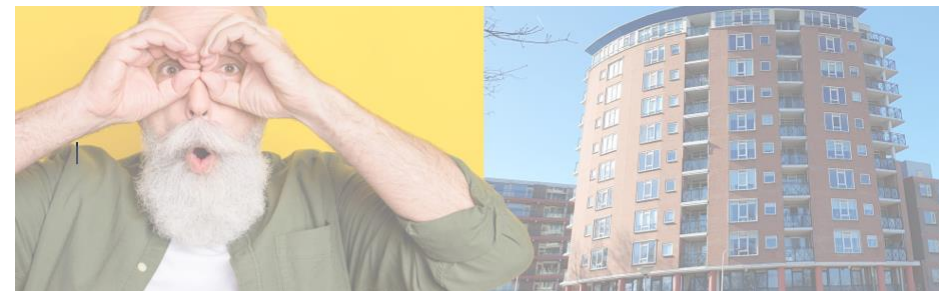


Optie 2: nieuwbouw Rondas I + nieuwbouw verzorgingshuis



Wat hebben we gedaan (sinds september 2023)?

- Technisch
- Duurzaamheid
- Financieel
- Gesprekken gemeente
- Parkeren
- Buitenruimte / behoud groen
- Verbinding Eiland en buurt



Kaders voor het nieuwe plan Eiland, Leerdam

Habion is een sociale huisvester, een woningcorporatie gespecialiseerd in woningen voor ouderen.

Kaders waar Habion mee te maken heeft:

- Een financieel haalbaar plan ontwikkelen met betaalbare woningen (qua huur en woonlasten) is noodzakelijk. Een ondergrondse parkeergarages kan bijvoorbeeld niet, dan worden de woningen onevenredig duur
- Woningen voldoen aan technisch Programma van Eisen Habion, waarin o.a. extra aandacht voor bijvoorbeeld is voor bijv. brandveiligheid en legionellabeheersing. Daarnaast van groot belang: bewonerswensen, duurzaamheid, flexibele gebouwen, reuring.
- We maken (zelfstandige) woningen waarin je kunt wonen en wanneer nodig ook verzorgd en verpleegd kunt worden, zodat je in principe niet hoeft te verhuizen als er hulp of zorg nodig is
- Op de locatie is een mix van woningen in het sociale segment en in de vrije sector. Dat is nu zo en ook in de toekomst zal dat zo blijven
- We voldoen aan eisen van de Overheid en Gemeente zoals bijvoorbeeld het beeldkwaliteitsplan. Dat wil zeggen dat de bebouwing moet passen bij de bebouwing in de omgeving
- We dienen te voldoen aan het parkeerbeleid en de parkeernorm van de gemeente. Dat wil zeggen dat er ook parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden
- Om goede en betaalbare woningen te kunnen bouwen werken we samen met een ontwikkelende aannemer, Trebbe. Trebbe bouwt volgens onze richtlijnen en wij nemen de woningen af nadat ze zijn gebouwd. Dit betekent dat we niet alles alleen kunnen beslissen, bijvoorbeeld keuze architect. Uiteraard houdt Trebbe zich aan alles waar wij ons ook aan moeten houden

Bron: Inspiratiedag, maart 2023

Uitkomst: Nieuwbouw voor Rondas I heeft de voorkeur



Waarom nieuwbouw als voorkeur?

- Ruimtelijk, meer openheid door losse gebouwen
- Niet zo massaal, geen verzorgingshuis-uitstraling
- Betere parkeermogelijkheid
- Hogere kwaliteit woningen (o.a. geluid, isolatie, duurzaamheid)
- Verbinding omgeving/buurt
- Meer samenhang gebouwen (architectuur)

Wat gaan we doen?

Nieuwbouw Rondas I: voorkeursrichting

- Van Schetsontwerp naar Voorlopig ontwerp
 - Met elkaar: ideeën uitstraling en architectuur. Architect komt met voorstellen (1e kwartaal-2024)
- Verder in gesprek gemeente:
 - Stedenbouw
 - Overige voorwaarden
 - Wijziging bestemmingsplan

Wat is er nodig om van start te gaan met de bouw?

Planning:

70 nieuwe woningen
(oude verzorgingshuis)

2025 (2^e kwartaal)

Rondas I:

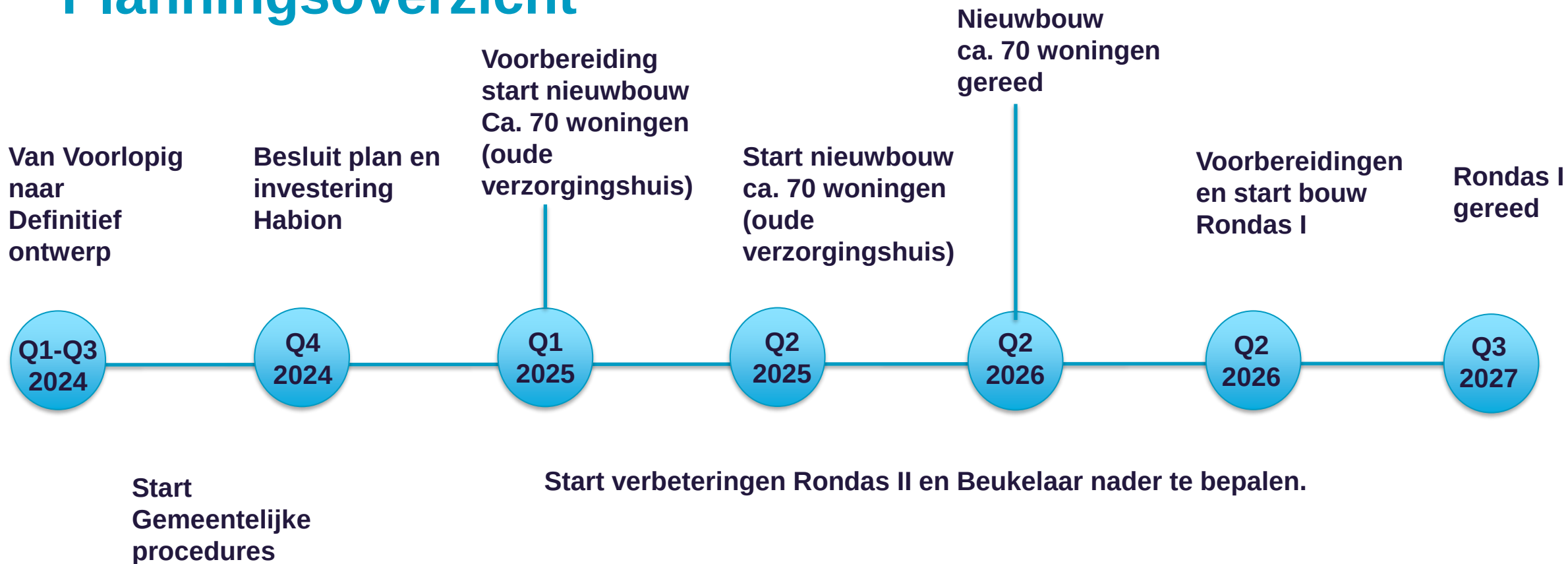
2026 (2^e kwartaal)

Verbeteringen Beukelaar + Rondas II: tijdstip volgt

Om dit te behalen is o.a. het volgende noodzakelijk!

- Definitief ontwerp
- Goedkeuring beleggingscommissie en RVC Habion
- Gewijzigd bestemmingsplan
- Vergunning

Planningsoverzicht



Wat betekent het voor bewoners Rondas I

- **Voorlopig verandert er niets!**
- U kunt nog ca. 2,5 jaar in uw woning wonen.
- Eerst plan verder uitwerken.
- Alle belangrijke stappen, bespreken we met elkaar.
Dat beloven we u.

Vragen?

Team Habion: Leerdam@habion.nl

Vervolgstappen

- **Gangmaker 2024:** minimaal 1x per kwartaal
 - voortgang plan + meedenken
- **Volgende gangmaker januari/februari 2024**
 - datum volgt

Bedankt voor uw aandacht!



Habion



Habion: een frisse kijk op wonen voor ouderen