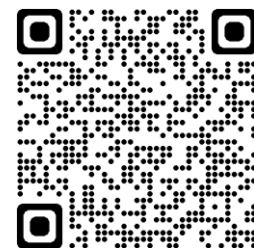




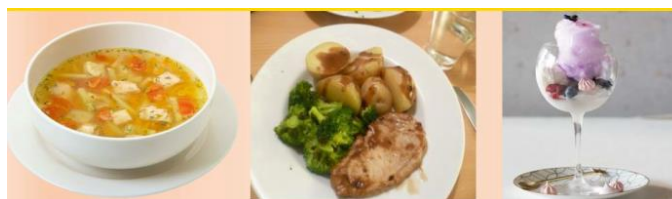
Verslag Gangmaker Eiland Leerdam, 18 maart 2024



Tijdens de Gangmakers praten we u bij over de ontwikkelingen op het Eiland in Leerdam. Dat doen we dit jaar tijdens vier bijeenkomsten. Als er in de tussentijd nieuws is, informeren we u uiteraard via een (digitale) nieuwsbrief. Het belangrijkste onderwerp tijdens de Gangmaker van 18 maart was de voortgang m.b.t. het ontwerp en de positie van de nieuwe woongebouwen.

Samen eten

Ook deze keer was er voorafgaand weer een heerlijke maaltijd georganiseerd door de eetgroep. Zoals u inmiddels wellicht weet, bestaat de eetgroep uit een aantal enthousiaste vrijwilligers, die zowel op het Eiland als in de buurt wonen. In samenwerking met De Eetwinkel / Snackcorner op het Eiland, was een voortreffelijk 3-gangendiner georganiseerd. Wethouder Teus Meijdam heeft ook een vorkje meegeprikt en ook wethouder Shalandra Hitipeuw heeft zich nog even laten zien. De interesse vanuit de gemeente wordt erg gewaardeerd.



Onderwerpen Gangmaker

1. Uitgebreide kennismaking Trebbe

John Verbeek is projectontwikkelaar bij Trebbe. Hij is al vanaf de start van het project (maart 2023) betrokken en u heeft hem ongetwijfeld eerder gezien tijdens één van de Gangmakers. De komende Gangmakers zult u door John vaker geïnformeerd worden over de stand van zaken. Trebbe is een echt familiebedrijf dat in 1911 is opgericht. Trebbe is een ontwikkelende-bouwer; zij maakt samen met de architect het plan en zorgt er ook voor dat het gebouwd wordt.



2. Wat is er de afgelopen periode gedaan?

Ecologie

Om een vergunning te krijgen voor de bouwplannen, is het wettelijk verplicht om ecologisch onderzoek te doen. Er wordt gekeken of er bijvoorbeeld vleermuizen of andere beschermde dieren en plantsoorten aanwezig zijn. In januari is het eerste verkennende onderzoek gedaan. Op dit moment is het zo, dat het nieuwbouwplan geen negatief effect heeft op beschermde soorten. Een eerste positief bericht dus! Wel hebben we het advies gekregen om aanvullend onderzoek te doen naar drie vleermuissoorten. Tussen april en november van dit jaar zullen er daarom ca. 6 veldbezoeken aan de locatie worden gebracht door een ecoloog. Daarna wordt het definitieve effect van de vleermuizen op de bouwplannen bepaald en kunnen we pas zeggen of het gevolgen heeft voor de planning.



Parkeren

Parkeren is een heel belangrijk onderwerp. Iedereen wil in de toekomst, maar ook tijdens de bouw, fijn wonen op het Eiland. Daarom is er een parkeeronderzoek uitgevoerd door het bedrijf Goudappel, om te kijken wat aandacht vraagt als het gaat om parkeren. Dat zijn:

- de huidige parkeernorm;
- wie woont er nu en in de toekomst op het Eiland?;
- parkeren van bezoekers;
- verandering van autobezit en autogebruik.

Voor het bouwen van woningen geldt een parkeernorm. Door de gemeente is bepaald hoeveel parkeerplaatsen er per woningtype aanwezig moeten zijn. Uit onderzoeken blijkt dat mensen van 70 jaar en ouder doorgaans minder vaak in het bezit zijn van een auto.

De parkeernorm houdt daar bijvoorbeeld geen rekening mee.

Door al deze punten mee te nemen, is er een duidelijker beeld hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn als de nieuwe woningen zijn gebouwd. Enkel uitgaan van de parkeernorm zegt namelijk onvoldoende. Trebbe gaat het onderzoek op korte termijn bespreken met de gemeente.

Het uitgangspunt is: een goede balans tussen parkeerplaatsen en groen. Want deze prachtige groene omgeving willen we met elkaar zoveel mogelijk behouden.

Dat is een hele duidelijke wens van de (buurt)bewoners die vorig jaar is besproken in één van de werkateliers.

Parkeren tijdens de bouw

Tijdens de bouw hebben we te maken met transport van o.a. vrachtwagens en dat heeft invloed op het Eiland.

Er wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met een goede bereikbaarheid en parkeermogelijkheid. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan vaste momenten voor aanvoer van materialen. Als het zover is, komt er uitgebreide informatie hoe dat tijdens de bouwperiode zal zijn.

John Verbeek van Trebbe geeft ook aan dat het belangrijk is om als bewoners van het Eiland en aannemer met elkaar samen te werken om het Eiland zo goed mogelijk leefbaar te houden.

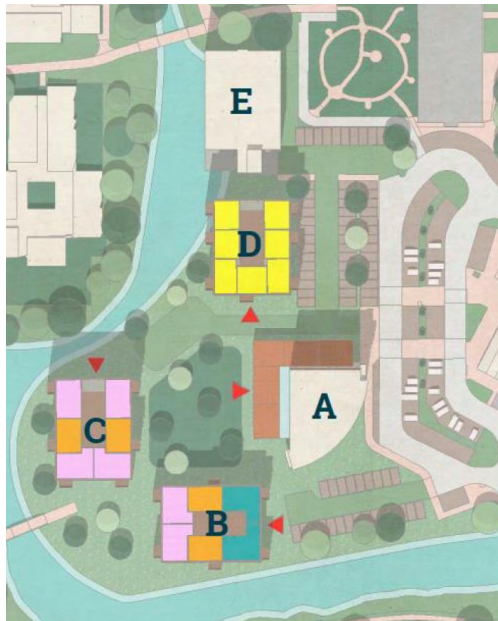


3. Stedenbouw – stand van zaken ontwerp

De architect van het plan, Marjon Mors van SVP, vertelde dat er de afgelopen periode op de achtergrond van alles is gebeurd. Naast de onderzoeken op het gebied van ecologie en parkeren, is er ook gesproken met de gemeente over diverse onderwerpen en wordt er aan contracten gewerkt.

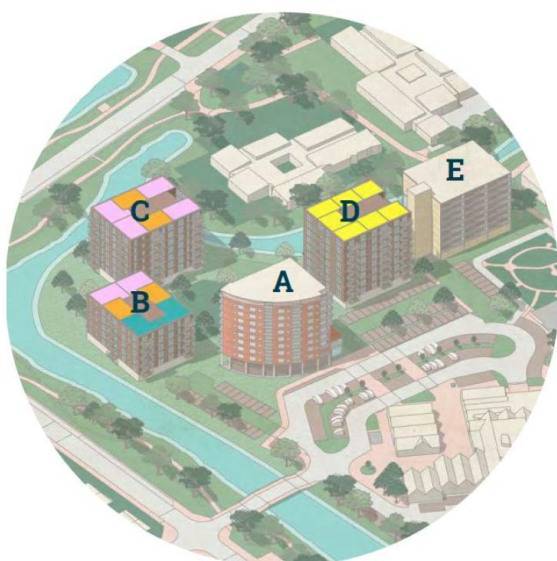
Vorig jaar is tijdens het werkatelier (april-mei 2023) een voorkeursmodel voor de gebouwen met alle aanwezigen tot stand gekomen. Dat is zichtbaar op het plaatje 'stedenbouw november 2023'. In de tussentijd is Marjon met haar team het plan weer wat verder gaan uitwerken. Daarbij moet gezegd worden "dat er toch een paar puntjes zijn die beter kunnen". Sommige gebouwen stonden namelijk best dicht tegen elkaar aan. Ook stond gebouw D deels in het water. Dat vindt de gemeente niet wenselijk en is ook niet handig als de ramen gewassen moeten worden of onderhoud aan het gebouw nodig is. Daarom is de ruimte tussen de verschillende gebouwen wat groter gemaakt. Verder moeten alle gebouwen goed bereikbaar zijn voor hulpdiensten, taxi en met de auto. Op de afbeeldingen 'stedenbouw nieuw maart 2024' is de verbeterde positie van de gebouwen zichtbaar.

Stedenbouw Ontwerp november 2023
Bovenaanzicht

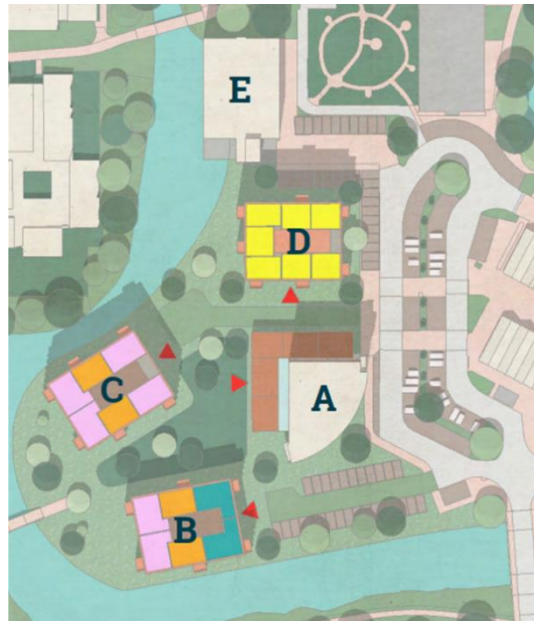


Gebouw A: Rondas II (toren)
Gebouw B + C: nieuwbouw vrije sector

3D-model

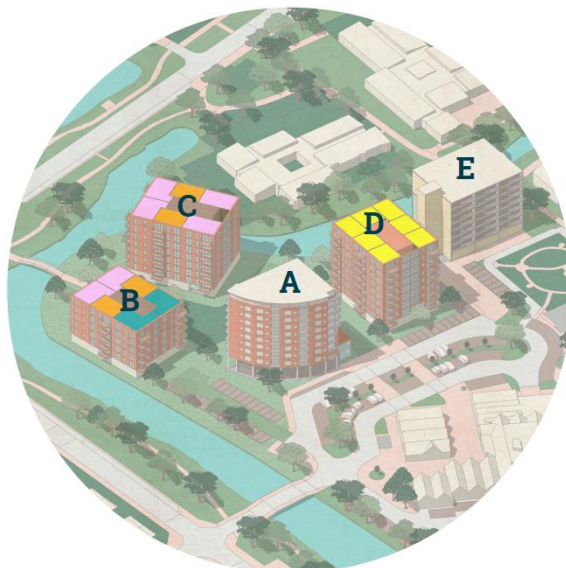


Stedenbouw 'NIEUW' maart 2024
Bovenaanzicht



Gebouw D: nieuwbouw Rondas I
Gebouw E: Beukelaar

3D-model



Voor de volledigheid benadrukken we graag dat we in een ontwerpproces zitten en dat de plannen op een later moment nog definitief goedgekeurd moeten worden door Habion maar ook door de gemeente.



Voorlopig ontwerp

De eerste stappen zijn gezet in het uitwerken van het voorlopig ontwerp. De verwachting is dat dit voor de zomer gereed is en op de volgende Gangmaker op 24 juni met u gedeeld kan worden. Dan is ook een eerste aanzet / impressie te zien hoe de gevels / architectuur van de nieuwe gebouwen eruit komt te zien.

De ontwerpen tot nu toe laten alleen het volume van het gebouw zien en waar bijvoorbeeld de balkons zitten. Alle details van de woongebouwen volgen de komende periode.

De reacties van de aanwezigen waren positief. Een mooi open, ruimtelijk Eiland met samenhang tussen de diverse woongebouwen, waar een goede balans tussen groen en parkeren het uitgangspunt is, met verbinding met de buurt en omgeving.

Kortom, een ideale plek om samen op een geweldige manier oud te worden!

4. Planning

Planning / proces van Voorlopig Ontwerp

Uitwerken van:

- Plattegronden woningen
- Gevels gebouwen
- Inrichting van het maaiveld
- Eerste ideeën voor Beukelaar en Rondas II
- Onderzoeken
- Omgevingswet > vergunningen

Streven afronden Voorlopig Ontwerp voor de zomer 2024



Er is verteld wat er de komende periode staat te gebeuren. Op dit moment is nog onduidelijk wanneer er echt gestart kan worden met de eerste bouwactiviteiten. Tijdens de vorige Gangmaker is hierover een indicatie gegeven. Zodra daar meer duidelijkheid over gegeven kan worden, informeren we u uiteraard.

Gevolgen voor bewoners van Rondas I

We benadrukken graag nogmaals dat er voorlopig voor u helemaal niets veranderd. U kunt nog tenminste ruim 2 jaar in uw woning blijven wonen. We gaan nu verder met het plan uitwerken en zodra er meer duidelijk is, komen wij bij u terug. We bespreken uw persoonlijke wensen en alle mogelijkheden. Nu zijn er nog te weinig antwoorden en we hebben nog heel veel tijd. U kunt erop vertrouwen dat we samen met u zorgen voor goede oplossingen. We hopen aan het einde van dit jaar meer te kunnen vertellen hoe we dit samen met u gaan oppakken. Desondanks kunnen we ons voorstellen dat u vragen heeft. U kunt altijd contact met ons opnemen.

Vragen en antwoorden

Hierbij de vragen en opmerkingen, die gemaakt zijn door aanwezigen, met ook de gegeven antwoorden om u allen goed te informeren.

- **Kunnen we op korte termijn laadpalen voor elektrische auto's verwachten?:**
Antwoord: We gaan dat meenemen in de planontwikkeling en ivm het openbaar gebied ligt daar ook een belangrijke taak en verantwoordelijkheid bij de gemeente.
- **Als alle bouwvakkers tijdens de bouw met een eigen vervoersmiddel komen, zijn er in die periode minder parkeerplaatsen beschikbaar. Hoe gaan jullie daarmee om?**
Antwoord: Het uitgangspunt is dat er ook tijdens de bouw voldoende parkeermogelijkheid blijft voor bewoners en bezoekers. Trebbe maakt daar te zijner tijd een plan voor. Er wordt ook al steeds vaker gecarpoold waardoor minder werkbusjes op de bouwplaats staan.
- **Hoeveel liften komen er per gebouw?**
Antwoord: Het uitgangspunt is dat er 2 liften per gebouw komen.
- **Wordt er aan Rondas II (toren) een stuk aangebouwd?**
Antwoord: De wens is dat er een ontmoetingsruimte komt en/of een ruimte voor diverse activiteiten. Ook de fysio wil graag een nieuwe plek, nabij de huisarts. Het idee is om dat allemaal te realiseren op de begane grond van Rondas II. Dat kan alleen als er een stuk wordt aangebouwd. De plannen hiervoor moeten nog uitgewerkt worden door de architect.
- **Waar en hoeveel parkeerplaatsen komen er?**
Antwoord: Er is nog niet duidelijk hoeveel parkeerplaatsen er moeten komen. Dat moet nog afgestemd worden met de gemeente. In het huidige plan zijn op dit moment extra parkeerplaatsen voorzien naast de Beukelaar en de nieuwe Rondas. Er komt geen ondergronds parkeren.
- **Wat gebeurt er met de huidige bomen?**
Antwoord: Het uitgangspunt is dat de bestaande bomen zoveel als mogelijk behouden blijven.
- **Komen er bergingen in Rondas II?**
Antwoord: Er zal stallingruimte komen voor o.a. fietsen en scootmobiel.
- **Zitten we lang in de bouwput?**
Antwoord: De bouw zal niet ongemerkt aan u voorbij gaan en meerdere jaren duren. Het voortraject duurt echter vaak langer dan de bouwperiode zelf. Er wordt in verschillende fases gebouwd, waardoor er steeds een stukje vernieuwd wordt en klaar is, voordat er weer aan het volgende deel wordt begonnen.
- **Komen er afvalcontainers in de gebouwen?**
Antwoord: Op dit moment wordt gebruik gemaakt van de centrale afvalcontainers op het Eiland. Op een later moment wordt bekeken hoe hiermee omgegaan wordt. De ervaring is dat containers in gebouwen veel stankoverlast en ongewenst afval met zich meebrengen, wat over het algemeen geen wenselijke situatie is.

De volgende Gangmakers

De Gangmakers voor 2024 zijn allemaal ingepland. Voorafgaand wordt er ook weer 'samen eten' georganiseerd door de eetgroep. Voor zowel de Gangmakers als het samen eten, ontvangt u vooraf een uitnodiging. Ook zal deze worden opgehangen in de liften van Rondas I, Rondas II en De Beukelaar.

We zien u graag weer tijdens de volgende Gangmakers op:

24 juni

23 september

9 december

Vragen?

Neemt u dan contact op met Krista van Vliet van Habion. U kunt een mail sturen naar leerdam@habion.nl of bellen via telefoonnummer (030) 220 4704.

Kijk op de website: <https://www.habion.nl/projecten/eiland-leerdam/> of klik op de QR-code bovenaan de nieuwsbrief.