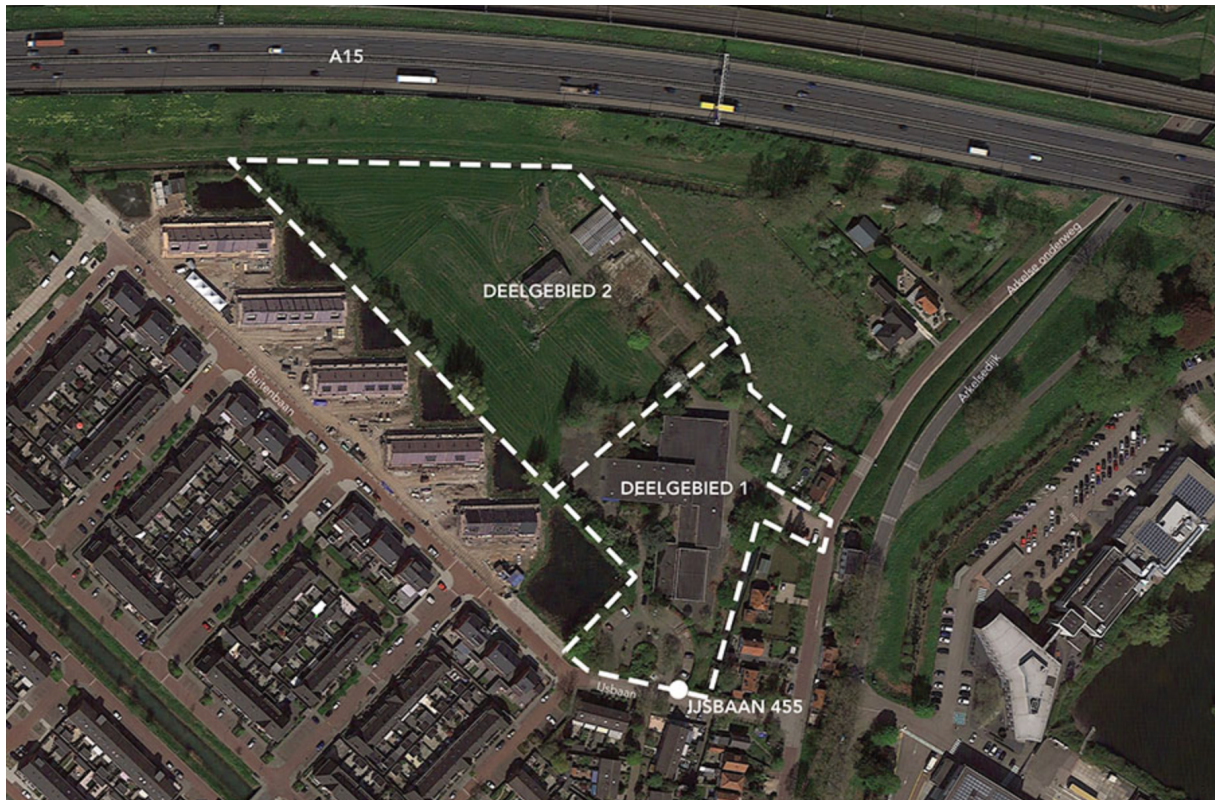


Verslag participatieavond 12 juli, 'oude' Wellant-terrein, Gorinchem Lingewijk

- Deelgebied 1 Transformatie schoolgebouw naar wonen en maatschappelijke voorzieningen
- Toegankelijk maken gehele gebied met nader te bepalen invulling parkomgeving
- Toevoegen drie zorggebouwen in deelgebied 2 volgt in september



Locatie presentatie	: Buurtcentrum de Bogerd
Tijdstip	: 19.30 uur
Genodigden	: 32 adressen (direct omwonenden)
Aanwezig	: 15 personen
Wijkbelang	: Ton de Boon en Aranka Eissens
Ag Nova architecten	: Roald van den Bedem
Vollmer & Partners	: Tom Bullens
RED-O	: Wynand Verhoef

Inhoud

1. Doel van de participatieavond	3
2. Verloop van de participatieavond	3
3. Presentatie RED-O, Agnova architecten en Vollmer	3
4. Feedback uit de zaal	5

Bijlage 1: Presentatie RED-O, Agnova architecten en Vollmer & Partners

Bijlage 2: Uitnodigingsbrief



1. Doel van de participatieavond

Deze avond is een vervolg op de participatieavond van 1 september 2020, alleen lag de focus op deelgebied 1 oftewel de transformatie van de school. Een specifieke groep belanghebbenden c.q. direct omwonenden werd op de hoogte gebracht van de herontwikkeling van de school. De school wordt getransformeerd naar 51 appartementen voor voornamelijk de middenhuur. Tevens wordt er een huisarts, apotheek en fysiotherapeut en wijkteam in het pand gehuisvest.

De ontwikkelingen die RED-O voornemens is te realiseren in deelgebied 2 worden bewust nog niet besproken. Hier wordt in september met een grotere groep belanghebbenden over gesproken.

De locatie van de ontwikkellocatie bevindt zich aan de IJsbaan 455 te Gorinchem, Lingewijk.

De avond vond plaats in het buurtcentrum de bogerd in de Lingewijk. Vanuit wijkbelang zijn er twee vertegenwoordigers aanwezig.

2. Verloop van de participatieavond

Er zijn 32 brieven verstuurd aan direct omwonenden. Totaal hebben circa 15 personen aangegeven op de avond aanwezig te willen zijn. Zie de uitnodigingsbrief in bijlage 1.

Op de project website www.lieverlingewijk.nl wordt alle informatie omtrent het project opgeslagen.

De presentatie is gehouden door Wynand Verhoef, directeur van RED-O de ontwikkelaar, door Roald van den Bedem, als partner en architect van Agnova Architecten en Tom Bullens als partner stedenbouw en landschap van Vollmer & Partners.

Het was een gemoedelijke setting, omdat veel bewoners al bekend zijn voor Wynand Verhoef van RED-O. Enerzijds door de eerdere avond op 1 september 2020 en anderzijds door de persoonlijke gesprekken met een ieder en met name personen van wijkbelang. Er werden gedurende de presentatie al direct vragen gesteld, hetgeen een prima opzet was voor deze avond. Om 21.30 uur werd de avond afgesloten.

3. Presentatie RED-O, Ag Nova architecten en Vollmer & Partners

Wynand Verhoef startte de presentatie, zie bijlage 1. Hij gaf de inleiding c.q. introductie. De focus van deze avond lag volledig op de transformatie van de school naar 51 appartementen. Deze woningen zijn voornamelijk bedoelt voor de middenhuur. Er is een verdeling van 20 driekamer- en 31 tweekamerappartementen gemaakt.

Tweekamerappartementen zijn bedoelt voor met name eenpersoonshuishoudens. De grotere appartementen zijn voor meerpersoonshuishoudens. Wij gaan ons maximaal

inspannen om met de werving de vitale 55+'ers naar het appartementencomplex toe te halen. Naast de appartementen is er ruimte gereserveerd voor een huisarts, apotheek en fysiotherapeut. Buiten het gebouw zijn op een tweetal plaatsen gezamenlijke buitenruimten gerealiseerd zodat bewoners elkaar daar kunnen ontmoeten.

Het tweede deel van de presentatie werd door Tom Bullens. Hij zoomde in op met name de landschappelijke invulling van het gebied. Rondom de school en ook bij fase 2 waar RED-O in overleg met de gemeente met de haalbaarheidsstudie bezig is voor de realisatie van een drietal zorggebouwen. In september wordt een grotere groep belanghebbenden hierover geïnformeerd.

De ontsluiting heeft Tom nader toegelicht, waarbij er bewust een opsplitsing is gecreëerd tussen de parkeerkoer aan de zuidzijde en de toegang tot het achter gelegen gebied via de bestaande (secundaire) ontsluiting aan de oostzijde grenzend aan de Arkelse Onderweg.

Voor het parkeren zijn de ruime parkeernormen aangehouden van de gemeente. Alles kan op eigen terrein worden georganiseerd. Voor wonen bedraagt de parkeernorm 1,7 parkeerplaats voor de ruimere appartementen en 1,5 parkeerplaats per kleiner appartement. Voor de maatschappelijke voorzieningen gelden aparte parkeernormen. Daarbij geldt dat er ook enige overlap in parkeerbezetting zal ontstaan, aangezien cliënten van met name de huisarts overdag langs komen en de bewoners waarschijnlijk overdag van huis zijn.

Daarnaast heeft Tom ook toegelicht hoe hij de groene invulling van het gebied heeft benaderd. Tezamen met Ab Wessels, de oud beheerder van het Wellant College, heeft hij het gebied nauwkeurig doorgenomen. Bomen en struiken van waarde worden zoveel mogelijk behouden. Verwilderd groen zou verwijderd kunnen worden. Tevens is een idee gecreëerd waar essentiële plekken ontstaan voor aanvullend groen. Tevens ontstaat er in fase 2 tussen de drie beoogde zorggebouwen ruimte voor een parkachtige invulling. Hierbij heeft hij aangegeven dat er in overleg met belanghebbenden nagedacht kan worden wat een dergelijke invulling zou kunnen zijn. In september wordt hier een vervolg aangegeven in overleg met een grotere groep belanghebbenden. RED-O loopt al langer met deze gedachte en wil graag in overleg met belanghebbenden en gemeente hier nader over in gesprek mits het qua budget wel passend is.

Het derde deel van de presentatie Roald van den Bedem verzorgt. Hij zoomde in op de specifieke ontwikkeling. Fase 1 is de transformatie van de oude school. De metrages en opzet zijn zorgvuldig doordacht en uitgewerkt. De hoofdentree, plaats voor parkeren, fietsplekken en bergingen staan op het ontwerp. Tevens zijn de concept gevelbeelden getoond die begin september met welstand worden besproken.

4. Feedback uit de zaal

De genodigden maakten gebruik van de gelegenheid om vragen te stellen c.q. aandachtspunten aan de orde te stellen. Dat gebeurde al direct tijdens de presentatie. Onderstaand treft u de vragen en schuin gedrukt de gegeven antwoorden op de avond zelf.

- Is er bewust gekozen om in fase 1 geen zorg te plaatsen en dat naar fase 2 te positioneren?

Dat is niet het geval. Een transformatie van een gebouw maakt dat je tegen enkele constructieve bezwaren aanloopt. Enkele windbokken houden het hogere gedeelte van het schoolpand op zijn plek. Dat maakt dat er qua indeelbaarheid van plattegronden beperkingen zijn. Voor de zorg is dat bezwaarlijk, omdat een efficiënte plattegrond met korte looplijnen essentieel is voor de bedrijfsvoering. De zorg kiest daarom voor nieuwbouw in plaats voor transformatie.

- Enkele huizen langs de Arkelse Onderdijk zijn niet onderheid. Bij bouwverkeer is men bevreesd dat trillingen voor scheuren in de gevel gaan zorgen en dat bij het verharderen van het terrein wateroverlast kan ontstaan bij hevige hoosbuien.

Terechte zaken die door adviseurs worden onderzocht. Een bouwveiligheidsplan moet inzichtelijk maken welke wijze van funderen geschikt is voor de bodem en omliggende bebouwing. Daarnaast wordt de bergingsopgave en waterhuishouding bestudeerd. In een nader op te stellen plan wordt inzichtelijk gemaakt hoe de waterberging het beste ingevuld kan worden.

Met de specifieke bewoners van de huizen aan de Arkelse Onderweg gaat RED-O graag in gesprek om te bezien hoe problemen voorkomen dan wel verholpen kunnen worden. RED-O is voornemens om in samenwerking met de stedenbouwkundige van de gemeente en onze landschapsarchitect te bekijken of we het bestaande water kunnen uitbreiden en met de bestrating voor parkeren en inrichting van het gebied water absorberende materialen toe kunnen passen.

- Hoe borgt u onze privacy? Hebben we straks inkijk in onze woningen? Is groen afdoende om privacy te waarborgen?

In het ontwerp van het gebouw en gebied is zoveel mogelijk rekening gehouden met aangezicht en uitzicht. Wat voor omwonenden als belemmerd voor hun privacy zou kunnen gelden, geldt andersom ook voor de nieuwe bewoners. Dat moet zoveel als mogelijk voorkomen worden door bijvoorbeeld extra groen als buffer aan te brengen. Vaak blijkt in de praktijk dat de impact en het zicht beperkt is door de afstand en bestaand groen. RED-O gaat met specifieke omwonenden in gesprek en de impact inzichtelijk maken. Van daaruit kan bezien worden of aanpassingen echt nodig zijn.

- De verkeersontsluiting naar de Arkelse Onderweg vindt met onveilig en niet gepast. De bocht waar de ontsluiting op aansluit is onveilig, omdat men er hard rijdt. Tevens wordt het bouwverkeer besproken dat vanwege de omleiding bij andere bouwprojecten over de Arkelse Onderweg rijdt. Er worden suggesties gedaan voor een andere ontsluiting via Papland of het terrein van Greenleaf en een nieuwe

situatie creëren met eenrichtingsverkeer bij de aansluiting IJsbahn en Arkelse Onderweg. Tevens wil men het gemeentelijk bord graag verplaatst zien richting de snelweg, zodat men al eerder 30 km moet rijden.

Al deze zaken zijn goed om mee te nemen. Te allen tijde moet de verkeersveiligheid op peil blijven c.q. verbeterd worden. De suggestie wordt door RED-O gedaan dat iemand zich aansluit bij het overleg met de gemeente. Betrokkenheid voor de locatie van RED-O en overkoepelend ook voor Greenleaf en de overige 500 appartementen aan de andere zijde van de dijk is verstandig. Er moet eigenlijk een bredere kijk op de Lingewijk worden gevestigd. RED-O gaat zijn best doen deze zaken mee te nemen.

- Aantal parkeerplaatsen in de wijk is niet afdoende. Blijft de bestaande parkeerkoffer openbaar terrein en kunnen er extra parkeerplaatsen langs het water gepositioneerd worden?

Het aantal parkeerplaatsen is de minimale norm die de gemeente aanhoudt voor dit type appartementen en de beoogde doelgroep c.q. de prijsklasse. Het aantal parkeerplaatsen is berekend op basis van landelijke normen, waarbij ook rekening wordt gehouden met bezoeker parkeren. De bestaande parkeerkoffer aan de IJsbahn wordt efficiënter ingericht en met enkele extra parkeerplaatsen groter in aantal. De kans dat hierdoor plaatsen vrij blijven is daardoor aanwezig. Aan de NO zijde van de bestaande school worden namelijk ook extra parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de transformatie en fase 2 nieuwbouw. De praktijk zal uitmaken hoeveel bewoners (van met name de tweekamerappartementen) hun auto(s) aan de ZW of NO zijde gaan parkeren. Het aantal parkeerplaatsen is in ieder geval meer dan het aantal beoogde appartementen. Extra parkeerplaatsen langs het water kan als suggestie nog in het overleg met de verkeerskundige van de gemeente meegenomen worden, maar ligt niet direct voor de hand aangezien de opgave van parkeren voor RED-O op eigen terrein opgelost moet worden.

- Men wil weten hoeveel extra bebouwd wordt ten opzichte van de huidige contouren van de school.

De school behoudt min of meer de contouren van de huidige school. Op twee punten wordt de bouwplot iets overschreden om het gebouw efficiënt en aantrekkelijk te maken qua ontwerp en beleving. In de ZO hoek komt er circa 20 m² bij op de plek van de techniekruimte zodat er een optimaal appartement gerealiseerd kan worden. In de ZW hoek wordt een galerijontsluiting gerealiseerd als aansluiting op de corridor, zodat er een aparte gezamenlijk binnentuin ontstaat. Hier is de overschrijding circa 148 m².