

Samenvatting

Eerste informatie- en meedenkbijeenkomst

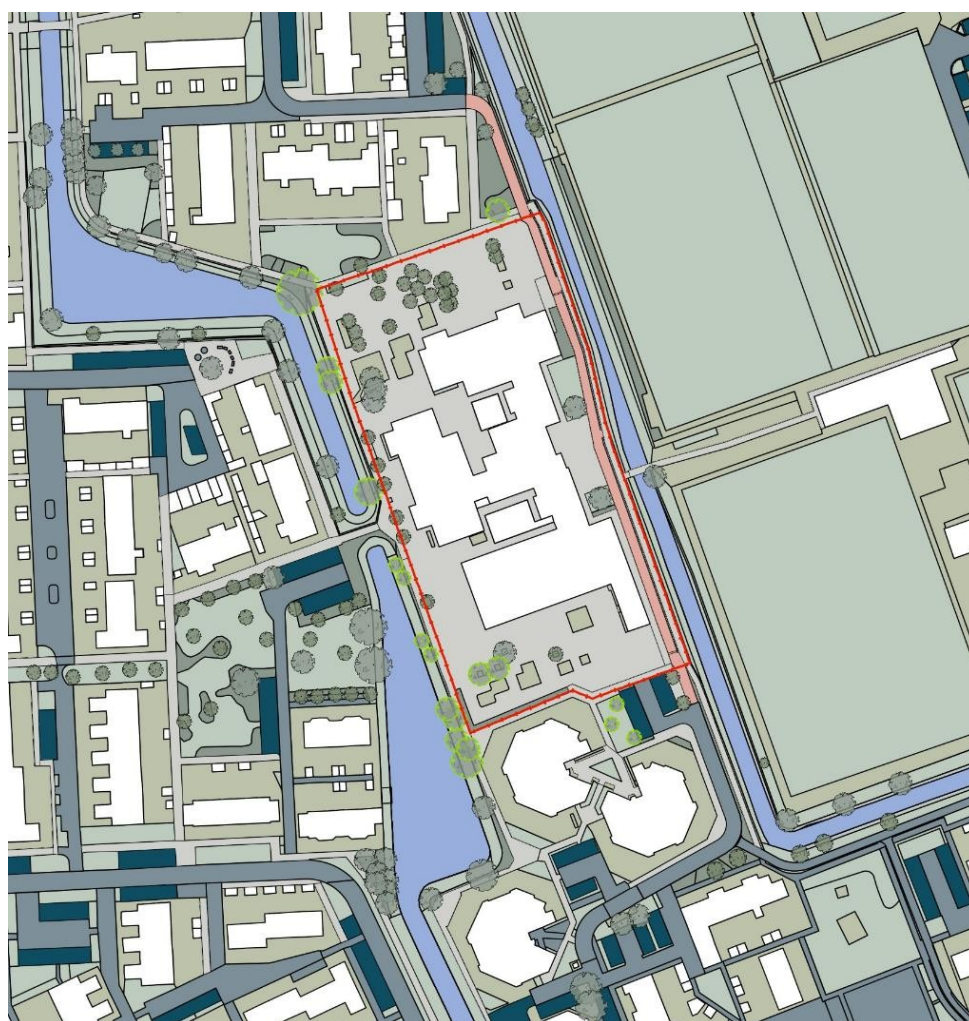
Herontwikkeling G. van Damstraat

22 september 2022

HET OUDEN HUIS
weten dat je er niet alleen voor staat

objek
begeleid(t) in Montfoort

Gemeente
Montfoort



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Eerste informatie- en meedenkbijeenkomst	4
3. Projectteam	5
4. Top 11 meest genoemde opmerkingen	6
5. Samenvatting van de reacties per thema	7
6. Proces / planning.....	9
Bijlagen	11



1. Inleiding

Er is in Montfoort veel vraag naar betaalbare woningen en passende woningen. Aan de Van Damstraat staat nu nog een scholencomplex dat eind 2023 verplaatst wordt naar een nieuwe locatie. De gemeenteraad heeft in december 2021 besloten om het scholencomplex daarna te ontwikkelen tot een woningbouwlocatie voor ouderen, jongeren en mensen die net wat meer zorg vragen. Om dit mogelijk te maken, is de gemeente gestart met een haalbaarheidsstudie. Dit doet de gemeente in samenwerking met Stichting Obliëk en Het Ouden Huis.

Stichting Obliëk

Stichting Obliëk zet zich al vele jaren in voor een woon-/zorgproject in Montfoort voor jongeren met een beperking, die 24/7 begeleiding vragen. De Stichting is ontstaan als een ouderinitiatief. De Stichting streeft ernaar op de Van Damstraat 16 wooneenheden te kunnen realiseren. Er zijn veel belangstellenden en er wordt goed gekeken of de toekomstige bewoners matchen met elkaar en of de samenhang tussen bewoners goed is. Dit kan een mix van bewoners zijn met verschillende beperkingen. De Stichting Obliëk is verheugd, samen met Het Ouden Huis én de Gemeente, de mogelijkheden voor een gezamenlijk woon-/zorgproject aan de Van Damstraat te kunnen onderzoeken.

Het Ouden Huis

Het Ouden Huis richt zich op het welzijn van ouderen. Mensen wonen er alleen of met z'n tweeën, met of zonder zorgvraag. Omdat Het Ouden Huis ook verpleeghuiszorg kan bieden, weten de mensen dat zij niet meer hoeven te verhuizen. Het Ouden Huis voorziet in betaalbare woningen (sociaal en middeldure huur) in een woongebouw met een mooie tuin. Een gebouw met complete woningen waar bewoners met trots familie en vrienden kunnen ontvangen. De invulling van de zorgvraag wordt zoveel mogelijk gedaan met een klein en hecht team van medewerkers, zodat zij de bewoners leren kennen. In Het Ouden Huis wonen jongeren op kamers, tegen een korting op de betaalbare huur leveren zij een bijdrage aan welzijn in de vorm van allerlei hand- en spandiensten. Het Ouden Huis spreekt niet over cliënten en systemen maar over mensen.

Onderzoeken

Voor de haalbaarheidsstudie is het belangrijk de kansen, kwaliteiten en risico's van de omgeving in kaart te brengen. De onderzoeken tijdens de haalbaarheidsfase zijn gericht op de stedenbouwkundige en financiële haalbaarheid. Verkeer is hierin ook een belangrijk thema. Daarom is er in juni 2022 een verkeersonderzoek gedaan in de wijk. Tijdens het onderzoek zijn er tellingen gedaan én zijn de ervaringen op het gebied van verkeersveiligheid en parkeerdruk van omwonenden opgehaald. De resultaten uit het onderzoek zijn tijdens de eerste meedenkbijeenkomst gepresenteerd.





2. Eerste informatie- en meedenkbijeenkomst



22 september 2022



ca. 50 belangstellenden



63 reacties

Op donderdag 22 september heeft de eerste informatie- en meedenkbijeenkomst plaatsgevonden in de aula in het huidige scholencomplex aan de G. van Damstraat.

De bewonersavond richtte zich op informeren over:

- Opdracht van de gemeenteraad over herontwikkeling van de Van Damstraat naar een woningbouwlocatie voor jongeren, ouderen en mensen met een zorgvraag
- De huidige onderzoeks- en verkenningsfase
- Kennismaking met zorgorganisaties Obliet en Het Ouden Huis
- Resultaten van een verkeersonderzoek naar gemeten en ervaren parkeerdruk in de wijk
- Eerste mogelijke ontwerpen van de woningbouwlocatie en inrichting openbare ruimte
- Meedenken over: Waarmee rekening te houden bij thema 's water, verkeer, bebouwing, groen en overige zaken in de wijk.



Ruim 50 omwonenden en geïnteresseerden namen deel aan de bijeenkomst. De avond begon met een welkomstwoord van wethouder Rob Jonkers. Daarna heeft de projectleider, Lars Verschuren de avond begeleid met een presentatie. Tijdens de presentatie hebben zowel stichting Obliet als Het Ouden Huis zich voorgesteld. Daarna heeft Danny van Beusekom, verkeerskundig adviseur van bureau Goudappel, de resultaten van het verkeersonderzoek gepresenteerd. Tot slot heeft Gereon Bargeman, stedenbouwkundig ontwerper van bureau Kien Ontwerp, de kansen, kwaliteiten en risico's van de omgeving gepresenteerd. In bijlage I is de presentatie toegevoegd.

Na de presentatie was er ruimte om met het projectteam in gesprek te gaan bij de verschillende thema's: water, verkeer, bebouwing, groen en overige. Het was mogelijk om bij de thema's aan te geven wat voor u belangrijk is en waar het projectteam volgens u rekening mee moet houden tijdens de verdere herontwikkeling van het plangebied. In totaal zijn er ruim 63 reacties opgeschreven. De reacties worden behandeld in hoofdstuk 4 en 5.





3. Projectteam



Karel van Berk
Het Ouden Huis



Leonard Smit
Het Ouden Huis



Danny van Beusekom
(verkeerskundige)
Goudappel



Ruud Smulders
Stichting Obliëk

Projectteam G. van Damstraat



Gereon Bargeman
(Stedenbouwkundige)
Kien Ontwerp



Lars Verschuren (projectleider)
Gemeente Montfoort



Harmke Martens
(concernadviseur communicatie)
Gemeente Montfoort



Kathalijne Sluijs
(projectondersteuner)
Gemeente Montfoort



4. Top 11 meest genoemde opmerkingen



	Thema	Wat	Aantal keer genoemd
1.	GROEN	Wens voor veel groen op de locatie	5
2.	BEBOUWING	Geen hoogbouw, maximaal 2 lagen	3
3.	BEBOUWING	3 lagen is een optie (eventueel met schijncap)	3
4.	OVERIG	Zorg bij eventuele leegstand voor overlast en samenscholing	3
5.	GROEN	Wens voor diversiteit in het groen	2
6.	VERKEER	Geen ontsluiting via Heulestein	2
7.	VERKEER	Meerdere ontsluitingsroutes in plaats van één	2
8.	VERKEER	Suggestie is éénrichtingsverkeer	2
9.	VERKEER	Parkeren alleen voor bewoners, bezoekers en werknemers (afgesloten parkeren)	2
10.	OVERIG	Wens voor buurtsuper / voorzieningen	2
11.	OVERIG	Circulair en duurzaam bouwen	2

5. Samenvatting van de reacties per thema

Onderstaand wordt per thema beschreven welke reacties tijdens de bewonersavond naar voren zijn gekomen. In bijlage II zijn de foto's van de reacties opgenomen.

GROEN

Bij het thema groen is er vooral een grote wens voor **veel groen**. Dit is tevens de meest genoemde reactie van de avond. Naast de wens voor veel groen, is er een wens voor **diversiteit in het groen**.

WATER

Wat betreft het thema water, is door meerdere belangstellenden aangegeven dat het **water in de vijver vervuild** is. Vooral in de zomer zit het water vol met algen. Er is een wens om te kunnen **vissen** en een suggestie van één van de belangstellenden is om een **fontein** in de vijver te plaatsen.

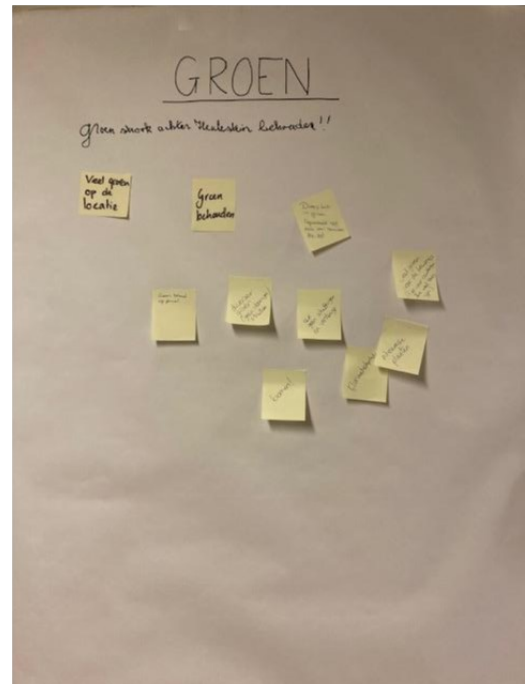
BEBOUWING

Bij het thema bebouwing zijn de reacties gemengd. Diverse mensen hebben aangegeven **geen hoogbouw** te willen, maar maximaal 2 lagen. Daarentegen is door diverse mensen aangegeven juist wel open te staan voor **3 of 4 lagen, eventueel met schijnkap**. Andere reacties bij bebouwing zijn; Maak een berekening voor **planschade**, gun de **lokale ondernemers** de bouw en verkoop van dit project en laat **beeldkwaliteit aansluiten op de buurt** en waar mogelijk ook de rest van de wijk meenemen in deze positieve kwaliteit. Ook **duurzaam bouwen** is een aantal keer genoemd.

VERKEER

Bij het thema verkeer zijn de meeste reacties gegeven; maar liefst 23 reacties. Het is duidelijk dat het thema verkeer in het algemeen als belangrijk wordt ervaren. Enerzijds is door enkelen aangegeven dat het wenselijk is om **meerdere ontsluitingsroutes** te realiseren, terwijl anderzijds als wenselijk is aangegeven met de **huidige infrastructuur te ontsluiten en** niet via Heulestein, Wulverhorst en/of de Rakkerstraat te ontsluiten. Er zijn ook suggesties gedaan voor: **éénrichtingsverkeer**, het fietspad langs de sportvelden rechtdoor te laten lopen naar het park, parkeerplaatsen met elektrische oplaadpunten voor invalidevoertuigen, **snelheidsbeperkingen** en **deelauto's**.

Wat betreft parkeren is er door een aantal mensen aangegeven dat ze willen dat het parkeren alleen voor bewoners, bezoekers en werknemers wordt bestemd, terwijl anderzijds is aangegeven hier juist geen voorschriften voor op te nemen. Een zorg is dat sporters gaan parkeren bij het complex. Tot slot is er aangegeven een wens te hebben om de **parkeerdruk** eerlijk te verdelen.





OVERIG

Bij het thema 'overig' sprongen twee reacties eruit die een aantal keer genoemd zijn:

- Er is een wens voor **voorzieningen** in het plangebied. Denk bijvoorbeeld aan een buurtsuper.
- Er is een zorg voor **overlast** als het gebouw niet gelijk gesloopt wordt en leegstand ontstaat.

Verder zijn er de volgende reacties gegeven:

- Graag rekening houden met planschade
- Klimaatadaptatie
- Het tijdstip van het weggooien van glas en afval
- Wens voor een stil ventilatiesysteem
- Inzage krijgen in de rendementsberekening
- Circulair en duurzaam bouwen, toepassen van groen daken en zonnepanelen

6. Proces / planning

Momenteel, 4^e kwartaal 2022, bevinden we ons in de onderzoeks- en verkenningsfase. Tijdens deze fase worden diverse onderzoeken gedaan, zoals bijvoorbeeld: licht- en geluidsonderzoek, financiële haalbaarheid, verkeersonderzoek en een stedenbouwkundige opzet. In november komt er een tweede bijeenkomst voor belangstellenden. Tijdens deze bijeenkomst worden de uitkomsten van de eerste meedenkbijeenkomst gepresenteerd.

Het streven is om de onderzoeks- en verkenningsfase eind 4^e kwartaal 2022 af te ronden. Het resultaat van deze fase wordt vervolgens aan het begin van het volgend jaar behandeld in de gemeenteraad.

Fase	Wanneer	Wat
Haalbaarheidsfase	Kwartaal 3 en 4 2022	Diverse onderzoeken
	Kwartaal 3 2022	22-09 eerste meedenkbijeenkomst
	Kwartaal 4 2022	November tweede meedenkbijeenkomst
Besluitvorming onderzoeks- en verkenningsfase	Kwartaal 1 2023	Besluitvorming in de raad
Plan uitwerken	Kwartaal 2 en 3 2023	Stedenbouwkundig plan
Opstarten omgevingsplan	Kwartaal 2 2023 t/m kwartaal 2 2024	Procedure omgevingsplan

n.b. bovengenoemde tijdspad is een globale planning en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



MEER INFORMATIE

www.montfoort.nl/vandamstraat

Heeft u vragen of wilt u meer informatie?

**Neem dan contact op met de projectleider, dhr. L. Verschuren, via
gvandamstraat@montfoort.nl**

HET OUDEN HUIS
weten dat je er niet alleen voor staat





BIJLAGEN

- I. Presentatie meedenkavond herontwikkeling G. van Damstraat.....1
- II. Foto's van de thema's.....2

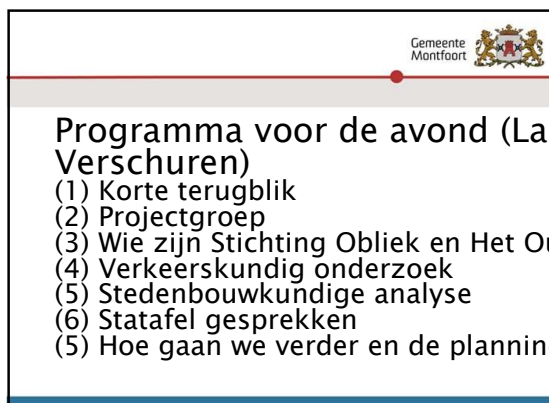
Bijlage I Presentatie meedenkavond herontwikkeling G. van Damstraat



1



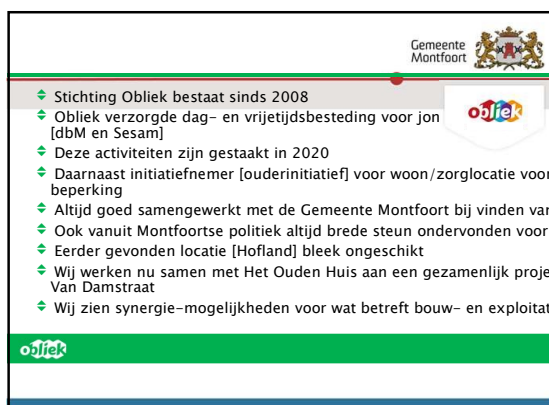
2



3



4




5



6

Senioren



Het gaat om mensen!

7

Inwonende studenten/jongeren



Het gaat om mensen!

8


Alleen of samen



Het gaat om mensen!

9

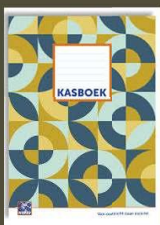
Betaalbaar



Het gaat om mensen!

10


AOW tot 1,5 a 2 keer modaal



Het gaat om mensen!

11

Trots
In je zelfstandige woning



Het gaat om mensen!

12

Niet meer verhuizen



Het gaat om mensen!

13

Elkaar kennen
Maximaal 50 bewoners



Het gaat om mensen!

14

Mix:
Welzijn Diensten Zorg
geen zorg > beetje zorg > veel zorg



Het gaat om mensen!

15

Vertrouwde hulp op ieder denkbaar moment



Het gaat om mensen!

16

Eigen keuzes



Het gaat om mensen!

17

Positieve Gezondheid



Het gaat om mensen!

18

Ontlasten mantelzorgers



Het gaat om mensen!

19


Voorkomen eenzaamheid



Het gaat om mensen!

20

Mantelzorgers



Het gaat om mensen!


21

Omgeving




Het gaat om mensen!

22

Gemeente Montfoort 

Verkeerskundig onderzoek door k Goudappel

23

Gemeente Montfoort 

Programma

- Obliet
 - zorgclusterwoningen: 16x
- Het Ouden Huis
 - zorgclusterwoningen: 35x
 - studio's: 6x

Beschikbare ruimte op de locatie, woningen: 20-25x
conform raadsbesluit: 'woningen gericht op doorstroom'

24

Gemeente Montfoort

Verkeersprognose

- gebaseerd op landelijk erkende cijfers
- houdt rekening met de kenmerken van de locatie
- aantal inwoners per km² / het voorzieningenniveau
- aanwezigheid van openbaar vervoer
- het personenautobezit in Montfoort
- de ligging binnen de bebouwde kom - centrum / schiedencentrum / rest bebouwde kom

25

Gemeente Montfoort

Verkeersprognose per 24 uur

- Huidige situatie scholencomplex: 109 motorvoertuigbewegingen
- Toekomstige situatie woningen: 334 motorvoertuigbewegingen
- Toename: 225 motorvoertuigbewegingen

26

Gemeente Montfoort

Betere spreiding - daarom minder auto's per uur

huidige situatie ochtendspitsuur

toekomstige situatie ochtendspitsuur

27

Gemeente Montfoort

Toets verkeersintensiteiten

Wegcategorie	Snelheid gemiddelde woonwijk	Inhoud gebied (m ²)	Functie: Bestemmingsplan	
			Stedelijk (1-750 hu/ha)	Regionaal (1-500 hu/ha)
Erfgoedweg	Stapvoets	< 1.000	Woonerf	Nu.t.
	30	< 4.000	Gemeend	Fietsstraat, fietspad
Gebiedsontsluitingsweg	30	4.000 - 6.000		Fietspad
	30	< 10.000		Fietsstroken, fietspad
	30	> 10.000		Fietspad
	50	Niet relevant		Fietspad
	70	Niet relevant		Fiets / bromfietspad

Gegeven de bebouwing aan beide zijden in deze woonwijk wordt hier gerekend met maximaal 2.000 motorvoertuigbewegingen per 24 uur.

28

Gemeente Montfoort

Huidige motorvoertuigbewegingen per 24 uur

1. Heulestein: 464
2. Wulverhorst: 579
3. Stadhouderslaan westzijde: 292
4. Stadhouderslaan oostzijde: 292

Conclusie: < 2.000 motorvoertuigbewegingen per 24 uur per weg, in zowel huidige als toekomstige situatie.

29

Gemeente Montfoort

Parkeeronderzoek

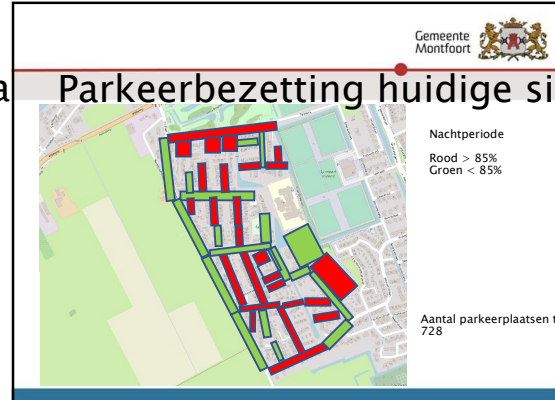
De nieuwe ontwikkeling aan de Van Damstraat voorziet in eigen parkeervraag

N.B. de nummers op het figuur zijn vaknummers en niet het aantal parkeerplaatsen.

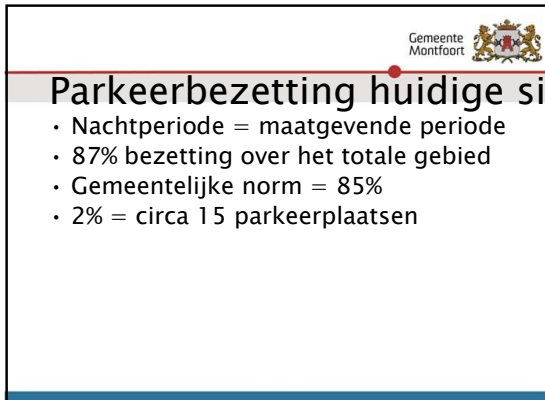
30



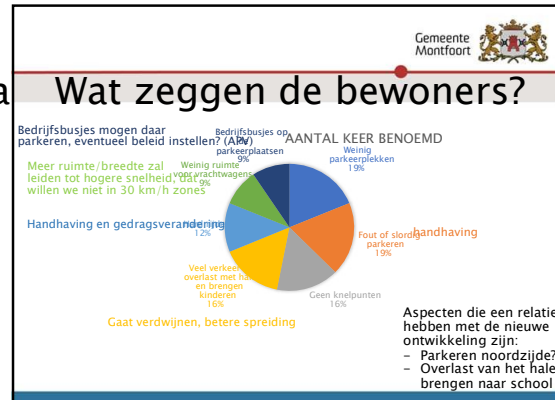
31



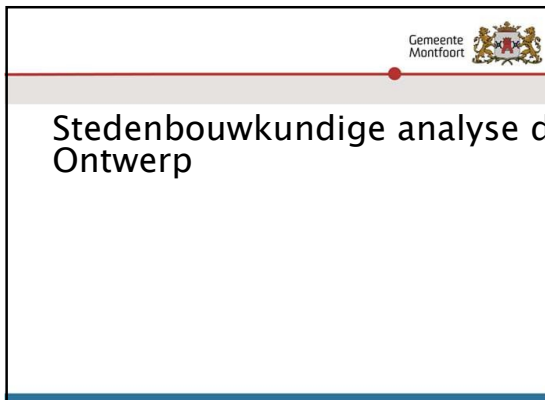
32



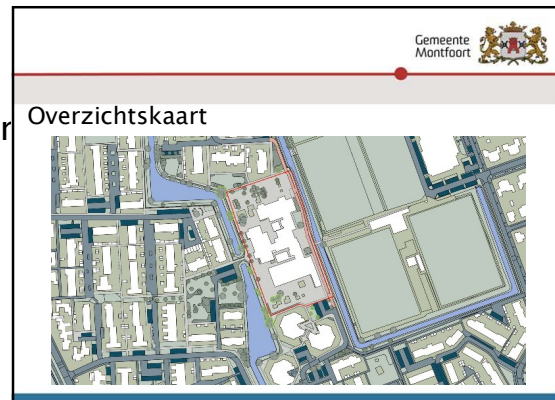
33



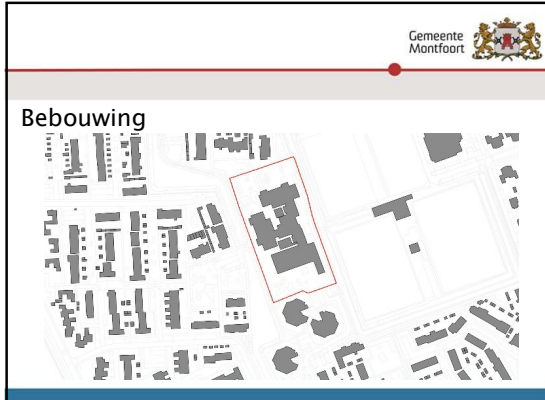
34



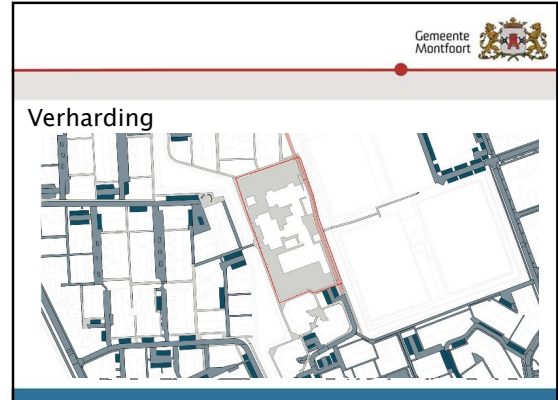
35



36



37



38



39



40



41



42


Gemeente Montfoort 

Kansen



- Meer aandacht voor water- en groenstructuur
- Versterken groen
- Langzaamverkeersroute
- Ontsluiting gebied
- Voorkanten van nieuwe woningen naar omgeving

43


Gemeente Montfoort 

Programma

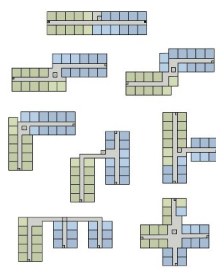
2 x 8 units = 16 woningen Obliëk,
 32-36 zorgclusterwoningen Het Ouden Huis
 6 woningequivalenten voor algemeen Het Ouden Huis
 3 woningequivalenten voor algemeen Obliëk
 6 studio's 20-24 m2 GO
 Totaal 60-64 woningequivalenten

Overig deel: ca. 25 woningen voor de doorstroming


44

Gemeente Montfoort 

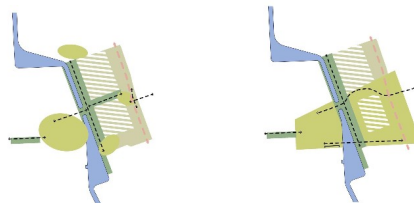
Mogelijke vormen van het programma Het Ouden Huis/Obliëk in drie bouwlagen



45

Gemeente Montfoort 

Ontwerpconcepten




46

Gemeente Montfoort 

Voorbeelduitwerking 1



47

Gemeente Montfoort 

Voorbeelduitwerking 2



48

Gemeente Montfoort 

Statafel gesprekken

Waar moeten we volgens u rekening mee houden voor de verdere uitwerking van de herontwikkeling aan de hand van Damstraat?

Thema's zijn:

- Groen
- Water
- Bebouwing
- Verkeer
- Overig

49

Gemeente Montfoort 

Hoe gaan we verder en de planning?

Heeft u toch nog vragen, dan kunt u deze t/m 2 sept. 2022 mailen naar: gvandamstraat@montfoort.nl

50

VERKEER

Verkeerslichten
aan de kruising

Verkeerslichten
aan de kruising

Verkeerslichten
aan de kruising

Verkeerslichten
aan de kruising

deel- andere

Suggestie:
eénrichtings-
verkeer

Verkeerslichten
aan de kruising

Verkeerslichten
aan de kruising

Verkeerslichten
aan de kruising

Verkeerslichten
aan de kruising

Verkeerslichten
aan de kruising

Verkeerslichten
aan de kruising

Verkeerslichten
aan de kruising

Dit soort ben-
noorden is niet
vrijden (aan de
parkeer) worden
van open veld

2. Als er een
paar personen
in het veld

Verkeerslichten
aan de kruising

Verkeerslichten
aan de kruising

Verkeerslichten
aan de kruising

Geen weg/
ontsluiting in
Heuvelsteden

Verkeerslichten
aan de kruising

Verkeerslichten
aan de kruising

BEBOLUWING

Buursuper?

Geen
hoopbouw
meer met 2-3 lagen

De buurman
- 1000 m²
- 1000 m²
- 1000 m²

1000 m², 1000 m²
1000 m², 1000 m²
1000 m², 1000 m²

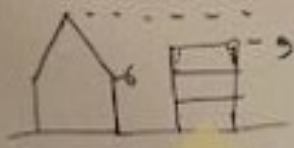
1000 m², 1000 m²
1000 m², 1000 m²
1000 m², 1000 m²

Van mij mag
het 3-lagen
worden

1000 m², 1000 m²
1000 m², 1000 m²
1000 m², 1000 m²

1000 m², 1000 m²
1000 m², 1000 m²
1000 m², 1000 m²

3 of 4 lagen
kan wel



1000 m², 1000 m²
1000 m², 1000 m²
1000 m², 1000 m²

1000 m², 1000 m²
1000 m², 1000 m²
1000 m², 1000 m²

1000 m²
1000 m²

OVERIG

- ① Wat gebeurt er bij evt leegstand?
- ② Ervaren overlast
evt sarnenschooling
Zorg om leegstand en hang jongeren als het tickt op zijn gebied of word
- ③ buurtsuper / voorzieningen / ~~win~~ / win / win
AFVAL / GLAS WASTIJD
- ④ duurzaam bouwen
↳ BENG
veel te veel
aanpak
aanpak
aanpak
aanpak
- ⑤ ~~X~~ particuliere / PPS op keijps niveau
- ⑥ Rekeningen houden met plan schied.
- ⑦ Rendementsberekening, in 2e ja.
- ⑧ Wordt er een projectontw aangevraagd.

WATER

VISSEN!



Fonteinetje

brug

GROEN

Groen smook achter Meesterkin behouden!!

Veel groen
op de
locatie

Groen
behouden

Dit is
het groen
dat we
behouden

Groen
behouden

Dit is
het groen
dat we
behouden

Dit is
het groen
dat we
behouden

Dit is
het groen
dat we
behouden

Dit is
het groen
dat we
behouden

Dit is
het groen
dat we
behouden

Dit is
het groen
dat we
behouden