

Inhoudelijk verslag inloopavond en online bijdragen

*Dinsdagavond 4 juni, 19.30 tot 20.30 uur
of online van 4 juni tot en met 7 juni*

Verslag door: Harmen van Doorn

De gemeente en ZorgSpectrum onderzoeken de haalbaarheid van een nieuw woonzorgcentrum voor ouderen met dementie op de bouwruimte aan de Nijemonde. Uit het onderzoek moet blijken of het juridisch, financieel en ruimtelijk haalbaar is om een nieuw woonzorgcentrum te bouwen. Ook wil de gemeente weten hoe de omgeving aankijkt tegen de komst van een nieuw gebouw. Omwonenden konden daarom op dinsdag 4 juni naar een inloopavond, of in de week die volgde online meedenken. Zo werden mensen in een vroeg stadium geïnformeerd over de plannen en konden ze er hun mening over geven.

Tussen 19.30 en 20.30 uur liepen op 4 juni zo'n 20 mensen binnen in 't Veerhuis om naar de bijeenkomst over de bouwontwikkeling aan het Nijemonde te komen. Bij panelen konden ze in gesprek met mensen van de gemeente en van ZorgSpectrum. Ook een vertegenwoordiger van de bouwer was aanwezig, hij had al een concept ontwerp om te presenteren. Inwoners konden informatie ophalen, vragen stellen en hun inbreng geven. Naast deze avond gaven 6 personen online een reactie. Zij kregen de informatie van de panelen als '7 kwesties' gepresenteerd en konden daar op reageren.



Aanleiding

De woonzorglocatie aan de Lekboulevard is verouderd:

- Het complex past niet meer bij de moderne eisen voor het verzorgen van ouderen met dementie.



- Ook zorgt de huidige indeling van het gebouw voor extra werkdruk bij het zorgpersoneel.
- Bovendien eindigt de huurovereenkomst van de huidige locatie eind 2025.

De noodzaak voor een nieuw gebouw voor de woonzorglocatie van ZorgSpectrum is groot. De gemeente vindt het belangrijk dat deze woonzorglocatie van ZorgSpectrum in Nieuwegein blijft bestaan. Zodat ouderen met dementie in Nieuwegein kunnen blijven. En zodat familie en vrienden hen dichtbij kunnen bezoeken.

Ingestuurde aandachtspunten en vragen

Het zou leuker zijn om het gebouw bij De Ratelaar te hebben.

Waarom nu nog zoveel investeren in het zorgcentrum?

Tot op het moment dat ZorgSpectrum verhuist, moet het mogelijk blijven om goede zorg te leveren. Als dat niet kan, is er onderhoud nodig. En op dit moment krijgt het gebouw aan de buitenkant onderhoud; het wordt geleverd. Dat hoort bij het normale onderhoud van een gebouw. Dit gebouw is geen eigendom van ZorgSpectrum.

Wat wordt de beweegruiimte buiten voor de bewoners? Gevaar van het drukke verkeer.

De bewoners van een woonzorglocatie bewegen zich vooral in het gebouw en in de tuin. Op dit moment is er geen omheinde tuin bij het gebouw, waardoor er familie nodig is om een rondje buiten te maken. Er is straks minder direct contact met het autoverkeer en bewoners kunnen regelmatig en zelfstandig naar buiten.

Indien je vanwege zorg in het verpleeghuis terecht komt, moet je je daarvoor van tevoren inschrijven?

Om een plek in een woonzorgcentrum te kunnen krijgen, is een indicatie nodig. In Nederland woon je steeds langer thuis en dat kan met (mantel)zorg aan huis. Als dat niet meer gaat, dan kun je in aanmerking komen voor een plek in een woonzorgcentrum. De mate van zorg die noodzakelijk is, wordt bepaald door het CIZ (Centrum Indicatiestelling Zorg).

Mag je er ook komen wonen als je nog geen zorg nodig hebt, maar vanwege samenleving met meerdere bewoners.

Dit is helaas niet mogelijk. Daar zijn andere woonvormen voor bedoeld, zoals een leef-gemeenschap.

Buiten zorg worden er ook gezamenlijke activiteiten gedaan op de huidige locatie, bv muziekmiddag/-avond of knutselen.

Op dit moment is er inderdaad ook een dagbesteding op de woonzorglocatie. Na de haalbaarheidsfase wordt gekeken of alle bewoners, revalidanten en dagcentrumbezoekers meeverhuizen naar Nijemonde, of dat er, naast nieuwbouw, naar alternatieven wordt gezocht.

Tijdelijk tot nu toe

De bouwruimte aan de Nijemonde is er al een tijd. Tot 2007 stond op deze plek het voormalige gebouw van kerk De Rank. Sindsdien is de plek altijd vrijgehouden voor nieuwbouw.

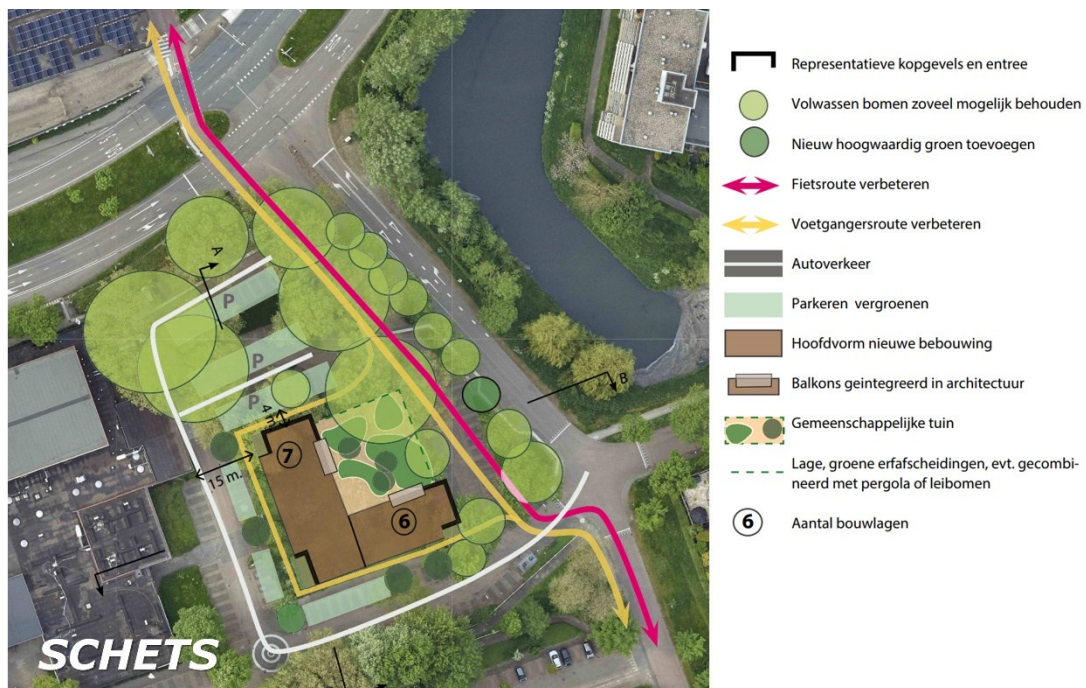
De eerste plannen staan in de Ontwikkelingsvisie Lekboulevard - Hoog Zandveld (vastgesteld door de gemeenteraad in 2003). Hierna werd gewerkt aan een stedenbouwkundig plan. Deze werd eind 2005 vastgesteld door de gemeenteraad.



Er is in de jaren erna een aantal keer gekeken of er nieuwbouw op deze locatie kan komen. Nu onderzoeken we met ZorgSpectrum of deze bouwruimte geschikt is om een nieuw woonzorgcentrum op te bouwen.

Ruimtelijke uitgangspunten

Wat gaat er precies gebeuren? Dat is nog niet precies bekend. De gemeente wil wel dat het ontwerp van het woonzorgcentrum voldoet aan bepaalde zaken. De gemeente kiest de vorm en richting van het gebouw en de hoogte. Ook moet er goed ruimte blijven voor fietsers en voetgangers. De hoogte mag maximaal 7 bouwlagen zijn.



Aandachtspunten en vragen

De aanrijroute van de bevoorrading komt nu via Benedenmonde in plaats van de **Zandveldseweg. Dat gebeurt ook voor 't Veerhuis. Neem de juiste aanrijroute mee in** jullie contracten!

Maak een vergelijking met het parkeren bij De Geinsche Hof. Bij de Geinsche Hof is een grote parkeerplaats en die is altijd druk bezet. In vergelijking daarmee lijkt hier minder



parkeerruimte. Geeft dit geen parkeerprobleem?

Bij De Geinsche Hof zit deels een andere doelgroep (revalidanten) die sowieso meer bezoek krijgen en het aantal medewerkers (met name behandelaren) ligt daar hoger, waardoor op die locatie de parkeerplaatsen vaker volledig bezet zijn.

Ik ben voor de bouw van het zorgcentrum. Maar er zal veel geluidsoverlast zijn van 't Veerhuis, van de gasten die buiten roken en weggaan. Geeft dat niet veel onrust voor de ouderen?

De ouderen zijn vooral in het gebouw en in de tuin. Het gebouw zal goed geïsoleerd zijn, waardoor overlast niet wordt verwacht. Met name bij mensen met dementie is de beleefwereld klein, waardoor er, over het algemeen, minder behoefte is aan een (te) grote leefruimte.

Omgeving: parkeren en bomen

Als het nieuwe gebouw er komt, dan geldt voor het parkeren dat er ruimte moet zijn voor medewerkers (zoals verpleegkundigen en vrijwilligers) en bezoek van familie/vrienden van de bewoners. De bewoners zelf hebben geen auto. Volgens onderzoek moeten er van de 135 plekken er minimaal 78 blijven bestaan. We willen het aantal zo hoog mogelijk laten. Er verdwijnen ook bomen. Er komt wel wat voor terug.

Aandachtspunten en vragen

Onvoorstelbaar dat er parkeerplaatsen verdwijnen.

Parkeren moet mogelijk blijven, ook voor gebruik van het winkelcentrum. De wijk **Lekboulevard staat al heel vol met auto's.**

Parkeren voor het winkelcentrum aan deze kant, wordt lastig.

Parkeerplaatsen zijn juist nodig; de plaatsen bij 't Veerhuis zijn vaak allemaal bezet vooral als er beurzen zijn. En voor de BHV-cursus. Er wordt nu uitgeweken naar Middelmonde, deze plekken zijn allemaal bezet. Denk aan de bewoners!

Parkeren wordt een probleem voor de bewoners.

Gaan er parkeerplaatsen verloren en zo ja wordt dit gecompenseerd? Veel parkeerplaatsen worden gebruikt vanuit het Veerhuis. Wij als bewoners van Middelmonde kunnen vaak onze auto al niet parkeren als er activiteiten in het veerhuis zijn. Hoe gaat het parkeerprobleem worden opgelost?

De parkeerdruk is aan de westkant van de wijk hoog. Dat is bekend bij de gemeente. En ook is dit gebleken uit het parkeeronderzoek dat we dit jaar hebben gedaan. Wel is gebleken dat de komst van een woonzorgcentrum géén grote impact heeft op het parkeren. Er kunnen parkeerplekken verdwijnen. Uit het parkeeronderzoek is gebleken dat **voor de meeste activiteiten van 't Veerhuis** het parkeeraanbod voldoende is.

Wanneer er een (grotere) beurs is, wordt er volop geparkeerd in de wijk omdat het parkeerterrein met een dergelijke beurs al snel vol staat. Als er parkeerplaatsen verdwijnen zal dit 'probleem' alleen maar groter worden. In hoeverre is hier rekening mee gehouden?

Een aantal keer per jaar is er een groot congres in 't Veerhuis. Daarvoor komt nu minder parkeerruimte in de buurt beschikbaar. Dat betekent dat 't Veerhuis een alternatief moet bedenken voor de bezoekers. Het is niet mogelijk om veel openbare parkeerruimte op deze plek in Nieuwegein te reserveren voor enkele grote evenementen in 't Veerhuis.

Waar kan er dan nog geparkeerd worden door de bezoekers van het Veerhuis plus die van het verzorgingshuis? En de klanten van de winkels van winkelcentrum Hoog-Zandveld, die ook graag gebruik maken van het huidige parkeerterrein?

Uit de resultaten van het parkeeronderzoek is gebleken dat er op de parkeerplaats aan de

Nijemonde nog voldoende ruimte is om te parkeren. Dat geldt ook voor de klanten van het winkelcentrum.

Als er te weinig parkeerplekken zijn, komt er dan betaald parkeren? In wijken waar we de parkeerdruk meer willen 'reguleren', is betaald parkeren een optie. Dat is niet zomaar geregeld, zeker niet als een wijk ver van het centrum af ligt. Inwoners die dit graag willen, kunnen bij de gemeente een verzoek doen.



Omgeving: inrichting

Als de eventuele ontwikkeling klaar is, richt de gemeente de openbare ruimte deels opnieuw in. Denk aan de plekken waar de parkeerplaatsen verdwijnen.

Aandachtspunten en vragen

Niet te steile hellingen in de openbare ruimte maken.

Zorg voor wandelrondjes, waaronder een route naar de dijk.

Zorg voor voldoende verlichting op de straat en bij de parkeerplaatsen, dat draagt bij aan de veiligheid in het gebied.

Ik vrees dat er maar bitter weinig plaats meer zal zijn voor iets groens. En onze wijk is al niet ruim bedeed. Lang niet iedereen kan de uiterwaard in. Aan de overkant gaat een deel van het lotusplantsoen ook bebouwd worden: nog meer steen en minder groen. De beeldkwaliteit die de gemeente vraagt van het nieuwe gebouw bevat veel groene elementen. Ook komt er een tuin naast het gebouw. Daarnaast blijft er openbare ruimte met een groene inrichting. De bebouwing van het Middenblok (naast het Lotusplantsoen) is een woningbouwplan met veel groen, waarmee het grasveld plaatsmaakt voor woningen én groen (zie meer op www.nieuwegein.nl/middenblok).

Hoe komen de bewoners van het nieuwe verzorgingshuis op een gemakkelijke manier de dijk op om te genieten van het uitzicht. Nu hoeven ze alleen de deur maar uit te lopen, straks wacht er een forse klim, en een rolstoel omhoog duwen is ook geen pretje voor een begeleider.

Maken jullie de dijk rolstoel-toegankelijk?

Kan er bij de bouw een aansluiting (brug) komen op dijkniveau? Dit maakt het aantrekkelijk voor bezoek en vrijwilligers om te gaan wandelen met de bewoners. Ik zou het vrij wandelen op de dijk missen. Waar moeten de bewoners lopen? Deze plek voelt weggestopt.

Mensen met dementie in een woonzorglocatie bewegen zich vooral in en om het gebouw. Op dit moment is er geen tuin bij het gebouw, waardoor er familie of vrijwilligers nodig zijn om een rondje buiten te kunnen maken. Straks kunnen de bewoners zelf in de naastgelegen tuin, waardoor de leefkwaliteit voor de bewoners al groter is. Voor mensen met dementie is het belangrijk om buiten te zijn, en zij zien dan liever mensen dan natuur. De bezoekers kunnen met de bewoners

naar het winkelcentrum, er is geen noodzaak om naar de dijk te gaan. Een aansluiting op dijkniveau klinkt aantrekkelijk, maar is lastig te realiseren.

Een verbinding over de Zandveldsweg naar het buurtcentrum en winkels zal zeer wenselijk zijn. Zoals in eerder gemaakte plannen.

Dit idee komt inderdaad uit de oorspronkelijke plannen van het stedenbouwkundig plan dat in 2005 werd gemaakt (op basis van Ontwikkelingsvisie Lekboulevard - Hoog Zandveld, vastgesteld door de gemeenteraad in 2003). In de uitwerking van de ontwikkeling van het gebied is per onderdeel anders gekozen, waardoor een brugverbinding helaas niet meer mogelijk is. De verbinding tussen het winkelcentrum en de Nijemonde blijft via de oversteek.



Ontwerp

De belangrijkste vraag in de fase van het haalbaarheidsonderzoek is of het mogelijk is om een woonzorgcentrum aan de Nijemonde te bouwen. Wel heeft de gemeente al aan een beeldkwaliteitskader gewerkt: de kaders waar het ontwerp aan moet voldoen. De architect die voor ZorgSpectrum werkt, werkt ook aan een Schets Ontwerp. Dat is een concept van hoe het gebouw eruit kan komen te zien, waarbij rekening is gehouden met de kaders van de gemeente. Pas als bekend is dat het mogelijk is om een woonzorgcentrum te bouwen, wordt er goed gekeken naar het ontwerp. Dan wordt na het Schets Ontwerp onder meer nog een Voorlopig Ontwerp voor het gebouw gemaakt. Er volgt een aantal ontwerpplannen. De architect heeft zijn concept laten zien.

Aandachtspunten en vragen

Er is goed nagedacht over een gezamenlijke ontmoeting.

Entree aan de zijkant voelt gesloten aan.

Concept ontwerp ziet er heel speels uit; mooie vergroening op de hoeken.

Met dit concept ontwerp gaat het gebouw goed op in de omgeving.

Kan er geen parkeergarage voor het personeel komen?

Een parkeergarage op het maaiveld heeft een paar nadelen: het gebouw wordt een verdieping hoger, de ingang is niet gelijkvloers en het gebouw wordt duurder, wat financieel niet haalbaar zal zijn. Een parkeergarage onder het maaiveld is zo'n grote investering dat dit financieel niet

haalbaarheid is. Overigens wonen de meeste medewerkers in de nabije omgeving. Zij komen met de fiets naar hun werk. De verwachting is dat dat zo blijft.

Huidige gebouw

Wat er met het huidige gebouw gebeurt als ZorgSpectrum verhuist, is nu nog niet bekend. Het gebouw heeft nu een maatschappelijke bestemming en het ligt in een zorgcirkel (cirkels van 400 meter rondom belangrijke voorzieningen zoals winkels, openbaar vervoer en een gezondheidscentrum).

Wat gaat er met het bestaande gebouw gebeuren?

Wat wordt de nieuwe bestemming van het huidige zorgcentrum?

Kan het huidige gebouw weer voor ouderen met een beetje zorg worden?

Is het opnieuw de bedoeling dat de vrijgekomen grond aan de dijk ingevuld gaat worden door hoge, dure appartementengebouwen?

Wat er met de huidige locatie gaat gebeuren, weten we nog niet. De eigenaar is een investeerder. Hij heeft het gebouw een tijd geleden gekocht, en verdient geld met de verhuur van het gebouw. Het gebouw heeft nu een maatschappelijke bestemming en het ligt in een zorgcirkel. Mocht de **eigenaar 'hoge, dure appartementengebouwen' willen, dan zal de bestemming moeten veranderen.** Dat betekent dat de gemeente daar aan moet willen meewerken. Voor de gemeente is er op dit moment geen reden om de maatschappelijke bestemming te veranderen. Een verandering van de bestemming betekent ook dat er een verandering van de parkeerbehoefte komt. Die zal dan op het eigen terrein van de investeerder moeten worden ingepast.

Conclusies haalbaarheidsonderzoek en verder

Het college van burgemeester en wethouders besluit na de zomer op basis van de conclusies van het haalbaarheidsonderzoek of het project door kan gaan.

Als de uitslag van het haalbaarheidsonderzoek positief is, koopt ZorgSpectrum vervolgens de grond van de gemeente. Er komen dan nog een aantal ontwerpplannen voor het gebouw. De bouw zou in het ideale geval begin 2025 beginnen en eind 2025 klaar moeten zijn.

Op de hoogte blijven

Als u dit verslag via e-mail toegestuurd heeft gekregen, ontvangt u een update als het college een besluit heeft genomen. Ook hoort u dan hoe het vervolg verder zal zijn.

Heeft u dit verslag niet vanuit de gemeente toegestuurd gekregen en wilt u op de hoogte blijven van de ontwikkelingen? Meld u zich dan aan voor de maillijst via de website www.ikbennieuwegein.nl/nijemonde.

