

Participatie avond Kapelstraat, Maurik



Introductie

MAURIK –22 februari 2023

Met zo'n veertig mensen zitten we in dorpshuis 't Klokhuis in Maurik. Het thema van vanavond: de ontwikkeling van het braakliggende terrein aan de Kapelstraat in Maurik, waar vroeger een basisschool heeft gestaan.



De gemeente wil graag dat hier via een participatietraject met geïnteresseerden en met belanghebbenden een bijzondere woonvorm ontwikkeld wordt. Wat zijn de wensen van potentiële bewoners? Welke suggesties en aanbevelingen hebben omwonenden? Hoe ziet het vervolgproces eruit? Er staat ons een inspirerende avond te wachten. In dit verslag staan de belangrijkste conclusies.

De gemeente Buren heeft de ambitie om – waar mogelijk – vrijkomend gemeentelijk vastgoed of percelen in de gemeente te transformeren naar bijzondere woonvormen, passend bij de lokale woonbehoefte in de betreffende kern (en omstreken). Steenvlinder is als procesbegeleider aangehaakt om deze bijzondere woonvorm samen met belanghebbenden en belangstellenden gestalte te geven. In de zomer van 2022 heeft de gemeente samen met Steenvlinder een inspiratieavond georganiseerd en gepeild of er vanuit de inwoners van Buren inderdaad animo voor dergelijke woonvormen zou zijn. De interesse bleek groot. Daarom gaan de gemeente en Steenvlinder de aankomende maanden met geïnteresseerden, omwonenden en andere stakeholders aan de slag om deze bijzondere woonvormen daadwerkelijk te gaan realiseren. Het braakliggende perceel aan de Kapelstraat in Maurik – waar het schoolgebouw reeds gesloopt is – is een van de plekken voor een bijzondere woonvorm. Vanavond buigen we ons met belanghebbenden en belangstellenden over de locatie en halen we op welke ideeën er zijn. Wie vinden het leuk om er te wonen? Wat zijn de woonwensen van potentieel geïnteresseerden? Wat vinden omwonenden en andere belanghebbenden van de ontwikkelambities?

Inspiratie en kaders

We starten met een plenaire introductie door de gemeente en Steenvlinder, met daarbij wat inspiratie vanuit een aantal reeds gerealiseerde bijzondere woonprojecten. Vervolgens volgt een korte samenvatting van de oogst van de gemeentebrede participatieavond op 14 juli 2022. Enkele belangrijke elementen die toen naar voren kwamen:

- Kleinschalig
- Niet te hoog
- Groen
- Duurzaam
- Combinatie van collectieve tuin en eigen tuin

Vanuit de gemeente geldt verder een aantal randvoorwaarden voor de ontwikkeling:

- Het moet gaan om een bijzondere woonvorm;
- voor alle doelgroepen beschikbaar (starters, senioren).

Alles door elkaar is ook mogelijk.

- Levensloopbestendig
- Niet te groot
- Nadruk op koop
- Zelfbouw/afbouw of heel veel kiezen

Steenvlinder laat twee schetsen zien waarin de oogst van 14 juli vertaald is naar twee mogelijk ontwikkelplannen om de mensen in de zaal te inspireren en te toetsen wat men hier goed of minder goed aan vindt. Vervolgens gaan we in vier kleinere groepjes in gesprek (zie laatste pagina's voor het gespreksverslag per tafel) en koppelen we de conclusies plenair terug.



Voorbeeldschets 1

Kapelstraat, Maurik



Voorbeeldschets 2

Kapelstraat, Maurik



De uitkomsten samengevat

- In de zaal zaten veel geïnteresseerden voor een woning. Vrijwel allen uit de gemeente Buren en in het bijzonder de kern Maurik. Eigenlijk waren het vooral twee specifieke groepen. Starters (of ouders van) op zoek naar een betaalbare woning en ouderen die kleiner willen wonen en/of graag gezamenlijk willen wonen in een collectieve woonvorm voor ouderen. Een deel van de geïnteresseerden lijkt een mix van deze twee groepen leuk en wil dat graag; een ander deel ziet dit juist niet zitten omdat dit misschien gaat botsen.
- Voor een bijzondere woonvorm met gezamenlijke voorzieningen of activiteiten is zeker belangstelling; al is het niet bij iedereen. Daarbij wordt gedacht aan een gezamenlijke buitenruimte en moestuin en een kas om groente en fruit te verbouwen. Wel noemt men daarnaast ook het belang van een privé-tuintje. Ook een gezamenlijke werkplaats, hobbyschuur, gereedschap en werkplekken wordt genoemd. Een gastenverblijf voor logees kan ook interessant zijn. Diegenen die een mix van de twee doelgroepen wel zien zitten, zien ook wel een vorm van meer-generatie-wonen voor zich waarbij men iets voor elkaar kan betekenen. Bijvoorbeeld ouderen passen op kinderen en voor ouderen boodschappen of klusjes worden gedaan (geen mantelzorg). Anderen zien dit minder vergaand en noemen gewoon naar elkaar omkijken en elkaar helpen als het nodig is.
- Er is veel belangstelling voor duurzaamheid in allerlei vormen.
- Wat de voorbeeldschetsen betreft zijn de meningen verdeeld. De ene liever een verkaveling rond een centraal hof in verband





met de saamhorigheid en het elkaar ontmoeten. Een ander vindt de schuurwoningen in het groen een mooie opzet want meer bijzonder en luchtiger.

- Een aandachtspunt is de betaalbaarheid van de woningen. De gezamenlijke voorzieningen moeten ook betaalbaar zijn. In verband met betaalbaarheid worden ook de rug-aan-rugwoningen en tiny houses genoemd.
- De gekozen manier van ontwikkelen en iedereen zelf laten meedenken over het ontwerp en het plan spreekt iedereen aan. Omwonenden vinden het belangrijk dat ook zij deze betrokkenheid houden in het vervolgtraject. Met name een aantal starters hebben ook belangstelling voor zelfbouw of een cascowoning en zelf klussen/afbouwen. Door zelf dingen te doen wordt een woning ook betaalbaarder. Sommige senioren zien daar ook een rol voor hen; niet zozeer in bouwen maar meer in ontwikkelen, organiseren, financiën etc.
- Zorgen bij de omwonenden zijn vooral het aantal woningen (niet teveel want past niet op zo'n plek in het groen en levert ook veel verkeer op), de uitstraling en de impact op de omgeving. Zorgen over het aantal interacties, parkeren en bewegingen. Qua bouwvolume hebben de omwonenden een voorkeur voor laag (1-laags met kap) en open, vooral niet een te grote massa. En een typologie en uitstraling die past bij de bebouwing in de omgeving. Aandachtspunt is de inrit; op een plek situeren zodat er geen overlast (koplampen) is bij omwonenden.

Doorkijk vervolg

De groepsdiscussies hebben veel waardevolle input en duidelijke signalen opgeleverd. Onder meer is duidelijk dat zowel senioren/ouderen als starters geïnteresseerd zijn en dat er belangstelling is voor een collectieve woonvorm en gezamenlijke voorzieningen. Ook hebben de omwonenden hun aandachtspunten aangegeven. De aankomende weken gaat Steenvlinder aan de slag om alle input van vanavond te vertalen in een of meerdere aangepast schetsontwerp, met daarbij ook een grove indicatie van de te verwachten koopprijzen. Dit is input voor een vervolgsessie met de geïnteresseerden op dinsdag 21 maart 2023. In eerste instantie werken we in een of meerdere sessies samen met geïnteresseerden de plannen verder uit. De uitkomsten die hieruit voortkomen bespreken we weer tijdens een vervolgbijeenkomst met de omwonenden en het dorp. Alle aanwezigen van deze bijeenkomst ontvangen hiervoor t.z.t. een uitnodiging. Op de hoogte blijven? Nog niet eerder aanwezig geweest, maar wel graag op de hoogte blijven van dit proces? Meld je aan door een e-mail te sturen naar dkeizers@buren.nl



Groepsgesprek 1

- Allen geboren en getogen in de gemeente Buren. Allen geïnteresseerd in een woning.
- 4 starters (2-3 koop, 1 sociale huur). Er is niks te vinden of te krijgen in de buurt.
- 2 alleenstaande iets oudere vrouwen die nu in eensgezinswoning wonen, zij willen kleiner wonen, en huren. ! sociaal, 1 vrije sector.)
- Allen willen ze juist perse de mix van verschillende mensen in deze nieuwe buurt. Niet met alleen dezelfde mensen wonen. Meer-generatie-wonen en wat voor elkaar betekenen is interessant. Voorzieningen delen is zeker belangstelling voor. Gezamenlijke tuin, moestuinen, fruitbomen, kas.
- 1 vrouw betrokken bij Hart voor Maurik. Een welzijnsinitiatief waarbij er samen groente wordt verbouwd, gekookt en gegeten. Dit zou heel mooi als collectieve voorziening en activiteit op deze locatie kunnen.
- Deelauto is voor een enkeling interessant. In Maurik en deze omgeving heb je eigenlijk wel een auto nodig dus vrijwel iedereen heeft een eigen auto.
- Gezamenlijk werkplaats, gereedschap, schuur, gastenverblijf en werkplekken interessant.
- Elektrische bakfiets delen is ook belangstelling voor.
- De verkaveling rond het centrale hof heeft de voorkeur. Maar kan best in combinatie met de schuurwoningen als daar belangstelling voor is. Rug-aan-rugwoning spreekt niet zo aan bij hen.
- Parkeren bij entree is men positief over. Graag een autoluw gebied. Maar je moet wel overal kunnen komen bijvoorbeeld met je boodschappen. Dit moet kunnen en dan auto wegzetten; net als op een vakantiepark. Daarover moeten de bewoners goede afspraken met elkaar maken.
- Duurzaamheid vinden ze allen interessant. Regenwater gebruiken om toilet door te spoelen. Houtbouw, zelf leem en stro wordt genoemd. Ook zonnepanelen, energieneutraal en zelfvoorzienend zijn.
- Manier van ontwikkelen, zelf meedenken over ontwerp en plan vinden ze gaaf. Starters hebben ook belangstelling voor cascowoning en zelf klussen/afbouwen. Door zelf dingen te doen wordt een woning betaalbaarder. Ze zijn allen handig of kennen mensen.

Groepsgesprek 2

- Drie groepen: omwonende (overbuurvrouw en een eigenaar van naastgelegen grond), oudere belangstellende die een Knarrenhof op die locatie zouden willen, enkele ouders die zien dat hun kinderen geen kans maken op de woningmarkt en voor hen naar de avond waren gekomen. Een man ging nog een stap verder: er zouden hier alleen mensen mogen wonen die geen andere woning kunnen krijgen, en zeker niet mensen die een woning achter laten.
- Bij doorvragen waarom men graag op deze locatie wilde wonen bleek het vooral te gaan om een locatie waar dit mogelijk is. Een ander perceel zouden ze ook prima vinden.
- Heel veel zorgen werden geuit over de betaalbaarheid in combinatie met de marktconforme grondprijs. Men kon zich niet voorstellen dat er dan nog iets gemeenschappelijks gebouwd kan worden, of dat het perceel helemaal vol gebouwd gaat worden, of dat het toch alleen voor mensen met een grotere portemonnee wordt. Deze zorgen werden breed gedeeld.
- Zelfbouwen werd niet gezien als obstakel, de ene groep (starters en hun ouders) hebben veel kennis in huis, veel handige mensen in de omgeving. De andere groep (senioren) kon hun steentje bijdragen op andere vlakken (bijv. de financiën of verzekeringen regelen) maar zou waarschijnlijk een groter deel laten afbouwen.
- Prefab woningen op het perceel werd ook geopperd om de betaalbaarheid voor starters te vergroten.
- Op de vraag of deze twee groepen ook samen op het perceel zouden kunnen wonen kwam een duidelijke 'nee'. Volgens alle deelnemers kunnen starters en senioren slecht gemixt worden, vanwege andere interesses/ ander gebruik van de collectieve ruimtes en overlast. Ook was er bij de senioren de angst dat starters te snel zouden door rouleren.
- Er werd gespeculeerd over de toewijzing, en over mogelijke spelregels die opgesteld zouden moeten worden voor wie hier gaat wonen. Dat toekomstige bewoners bijv. mee moeten helpen in de tuin. Mocht de woning doorverkocht worden zouden de spelregels ervoor moeten zorgen dat er weer een betrokken en passende nieuwe bewoner komt.
- Er was ook een kritische vraag over de behoefte voor bijzondere woonvormen in Maurik: wil men niet gewoon een nieuw woonwijkje, vooral voor starters? 'Dat collectieve hoeft niet zo', waren de woorden.
- Zorgen bij de omwonenden:
 - I. De uitstraling en impact op de omgeving. De grondeigenaar maakte zich zorgen over de interacties en bewegingen (praktisch voorbeeld: gaan niet 30 mensen hun hond uitlaten op zijn terrein?) (Hij gaf ook aan tegen dit soort plannen geen bezwaar te zullen in gaan dienen, maar wil wel graag in gesprek blijven).
 - II. De overbuurvrouw wist al 2 jaar (sinds ze er woont) dat er hier gebouwd gaat wonen, en vindt het niet heel erg. Qua bouwvolume graag laag en open, vooral niet een te grote massa.
- We zijn niet heel erg ingegaan op de schetsen, aangezien er al genoeg discussie was. Enige 2 opmerkingen die werken gemaakt: de rijtjes zijn verkeerd georiënteerd ten opzichte van de zon, en er zijn veel lege plekken en groen (dit schatten ze onrealistisch in vanwege de marktconforme grondprijs).

Groepsgesprek 3

- In de groep zitten met name directe omwonenden, bewoners van de huizen aan de overzijde. Dit zijn senioren die momenteel in een groot huis wonen. Eén van deze buurtbewoners zit in de gemeenteraad en heeft al ervaring met vroegere planvorming voor deze locatie, enkele jaren geleden. Daarbij ging het ook over een bijzondere collectieve woonvorm. Ook is er iemand van een woningcorporatie die interesse heeft in de ontwikkeling, wellicht om met huurwoningen deel te nemen. De dame die aan de overzijde woont vindt het mooi om de paarden te zien die er nu zijn. Een andere buurtbewoner heeft paarden en een paardenbak. Rutger van Nijen is er ook bij, hij is interieurbouwer en heeft al voor meerdere projecten met 'tiny houses' bijzondere interieurs ontworpen en uitgevoerd (dat zijn compacte zelf gebouwde huisjes voor met name jonge starters). Rutger zou graag willen deelnemen en ook in het collectief mee willen helpen met het afbouwen van de woningen. Een andere jonge dame is ook positief en geïnteresseerd in deelname. Men is dus zeer geïnteresseerd in het collectieve concept en vraagt zich af hoe het werkt om eventueel aan te sluiten bij een collectief.
- Men is overwegend positief over de twee geschetste idee-plannen voor de locatie, het idee van een collectief hofje valt in de smaak. Bij model 1 vind met het net iets te veel woningen. Men vindt model 2, met de twee grote schuurvormen en rug-aan-rug appartementen, mooi en goed passen in de omgeving. Ook de kleinere hofjes die als restruimte eromheen ontstaan vind men aantrekkelijk. Als grappig idee wordt genoemd: 'de oude dames in de ene schuur, en de oude heren in de andere'.
- Men is ook geïnteresseerd in een woonvorm met de combinatie van senioren en starters, zodat het een meer gevarieerd en levendig hofje wordt.
- Als het veel woningen worden dan is men bezorgd over de parkeerdrukke. Dat heeft men ervaren toen er nog een school was. Ook het licht van de koplampen bij het uitrijden tegen de woning er tegenover wordt als aandachtspunt meegegeven voor de verdere planvorming.
- Men vraagt zich wel af hoe het zit met de betaalbaarheid van de woningen, omdat het inkomen van inwoners in de gemeente Buren, vooral bij startende jongeren, vrij laag ligt. Hoe kan het plan haalbaar worden gemaakt voor starters? Een van de opties is om de compactere woningen voor starters casco op te leveren, zodat men de woningen zelf kan afbouwen. En ander aspect is dat de starterswoningen smaller zijn, met een slaapkamer op de verdieping, en de seniorenwoningen breder, omdat daar alle functies bij voorkeur op de begane grond zijn.
- Men vraagt zich toch af: is er vanuit de gemeente een idee om het voor starters financieel haalbaar te maken om deel te nemen?
- Bij de vraag wat men zou willen delen worden diverse ideeën genoemd, zoals zorg/een verpleegster, een werkschuur, een moestuin en kas.
- Ook wil men graag naast de collectieve tuin toch liefst ook een eigen privé tuintje.
- Op de vraag hoe men in het proces zou willen deelnemen vind men de inspraak over de gehele planvorming belangrijk;

als deelnemer, maar ook als buurtbewoner wil men kunnen meebeslissen over de planvorming. Op de vraag wat een goede wijze van toewijzing zou kunnen zijn bij meerdere kansrijke plannen noemt men: het plan met de meeste voorkeursstemmen, ook vanuit de buurt, maar ook het 'meest duurzame plan' wordt geopperd.

- Wat zijn je woonwensen/dromen/ideeën?
 - Type huis: appartement voor starters, grondgebonden met een tuintje compacte haalbare starterswoningen
 - Huur / koop: nog niet duidelijk
 - Segment: senioren, starters
 - Collectieve tuin / privé tuin: positief
 - Mobiliteit: eventueel delen van mobiliteit vindt men interessant
 - Duurzaamheid: belangrijk, idee kan zijn dat het meest duurzame plan wordt gekozen
- Welke gezamenlijke voorzieningen?
 - Verpleging/zorg, werkschuur, hofje met moestuin en kas

- Hoe zou je betrokken willen zijn bij het ontwikkelproces? (Zelf klussen / meedenken / kiezen uit opties / ...)
 - Volledig, ook de omwonenden moeten kunnen meebeslissen
- Welke kansen zie je nog meer?
Senioren woningen, combinatie starters en senioren
- Wat zijn je aandachtspunten / risico's?
 - A. niet te veel woningen (model 1 iets te veel)
 - B. parkeren mag geen overlast geven, qua licht van de koplampen bij uitrijden
- Overige opmerkingen?
Rutger van Nijen, de interieurbouwer van tiny houses, geeft zijn naam graag door, en is geïnteresseerd om deel te nemen

Groepsgesprek 4

- Negen mensen aan tafel: vier direct omwonenden, drie potentieel geïnteresseerde 'herstarters'; een potentieel geïnteresseerde starter en een betrokken vader. Allemaal uit Maurik. Alle deelnemers beamen de kwaliteit van de plek: aan de rand van het dorp, omringd door landschap en prachtig uitzicht. Vandaar ook meteen de wens van de overburen dat het perceel niet te dicht bebouwd moet worden.
- Een bijzondere woonvorm, wat is dat? Dat zit volgens deze tafel inderdaad grotendeels in het sociale aspect. "Naar elkaar omkijken" "Elkaar helpen als dat nodig is" "Net iets meer met elkaar hebben dan in een gewone buurt". Voor de een gaat de gemeenschappelijkheid wat verder dan de ander. Maar collectieve voorzieningen horen er in elk geval bij. Bijvoorbeeld in de vorm van een hobbyschuur. Of een gezamenlijke keuken. Of een collectieve (moes)tuin. Een logeerunit? Aandachtspunt bij de collectiviteit is de betaalbaarheid. Een collectieve voorziening moet wel opgehoest worden. Zeker voor starters is de vraag of die investeringsruimte er is – de woning zelf wordt al een uitdaging.
- Het moet ook niet verplicht zijn om 'iets te doen'. De bewoners moeten bewust kiezen voor een buurt waar betrokkenheid en verantwoordelijkheid vanzelfsprekend wordt gevonden. Wonen met gelijkgestemden dus. Iets dat op een manier ook naar de toekomst toe geborgd moet worden, via toewijzing of anderszins.
- Moeten dat per se leeftijdsgenoten zijn? Daarover zijn de meningen verdeeld. Sommigen denken dat een mix van senioren en starters niet optimaal is, omdat leefstijlen, verwachtingen en gedeelde interesses mogelijk te ver uiteen lopen. Anderen vinden een mix juist leuk en prima. Zolang de manier van wonen maar omarmd wordt.
- Mantelzorg verlenen aan elkaar is overigens niet de bedoeling. Zorgwoningen ook niet. Maar wel vooruit kijken naar de toekomst. Brede deurposten, etc. Zorg aan huis moet mogelijk zijn.
- De meeste omwonenden benadrukken dat er niet te dicht gebouwd moet worden. Dat is zonde van het groene karakter van de plek en het uitzicht. Niet te massaal. Niet te hoog (bij voorkeur één laag met kap). Een plat dak lijkt vooralsnog ook niet echt in de smaak te vallen. Een sedumdak wel. En uiteraard voldoende parkeerplaatsen.
- Schets 1 of schets 2? Ook daarover verschillen de meningen. Leuk bij schets 1 is onder meer de opzet rond een collectief hof. De mogelijke variatie aan woningen. En wel een achtertuin met privacy. Een aantal tafelgenoten vindt het wel wat veel, dicht en druk op deze manier. En misschien ook wel niet bijzonder genoeg. Leuk bij schets 2 is onder meer de speelse opzet, de luchtigheid en de doorzichten. Het kunnen natuurlijk ook drie schuurvolumes zijn... Ook wat vraagtekens, zoals: geen achtertuin? ("Hoeft ook niet" "Nou ja, liever wel") Niet te eentonig? Qua opzet minder verbindend? Het parkeren aan de rand bij beide modellen wordt door de meesten gewaardeerd.
- Zelf je huis afbouwen? Neen :) Maar mee bepalen hoe je buurt en je huis eruit moet zien: zeker wel!



STEENVLINDER

Oosteinde 237, 2271 EG Voorburg
Heemraadssingel 319, 3023 BG Rotterdam

Carlo Cornelis

T 06 26 91 07 83

E carlo.cornelis@steenvlinder.nl

Annelies van der Nagel

T 06 53 79 36 98

E annelies.vandernagel@steenvlinder.nl

W steenvlinder.nl

S @steenvlinder

Frans & Esseline

Zelfbouwers in Nieuwerbrug

Trotse bewoners, stralende buurt