

## Verslag 2e Klankbordgroepbijeenkomst Flexwonen locatie "De Loopplank"

Maandag 30 oktober, locatie Cultureel Centrum Landvast	
Aanwezig Klankbordgroep (KBG)	Piet Verhoek, Mirjam Risseeuw, Martijn Bouman, Fredie van 't Hof, Alma Broekmeulen
Afwezig	Melissa Baris (KBG), Theo Wolters (Combiraad en lid KBG)
Aanwezig Woonkracht10	Hugo Meijwaard - manager vastgoed Gert Jan Wittkamp - projectleider Jeffrey Dirks – project manager Anne Slegtenhorst - programmamanager
Aanwezig Gemeente Alblisserdam	Hans Marchal - projectleider Anouska van Dongen - ambtelijk ondersteuner

### 1. Welkom

Gert-Jan Wittkamp opent de vergadering en heet iedereen welkom.

### 2. Voorstelrondje

Niet iedereen kent elkaar, een kort voorstelrondje wordt gehouden.

Speciaal welkom voor Anouk Ruijters van BRO, het bureau dat de ruimtelijke onderbouwing verzorgd, alsmede het opstellen van de stedenbouwkundige varianten (en deze toegelicht heeft).

### 3. Goedkeuren verslag 11 september

Verslag KBG-bijeenkomst 11 september jl. wordt ongewijzigd goedgekeurd en vastgesteld.

### 4. Stedenbouwkundige schetsen

Anouk Ruijters neemt ons mee in de stedenbouwkundige schetsen.

Allereerst is er een ruimtelijke analyse uitgevoerd. Dit houdt in dat BRO heeft gekeken naar de diverse omgevingsaspecten van het gebied: hoe zit het gebied ruimtelijk in elkaar (o.a. qua verkeer en zichtlijnen vanuit de omliggende bebouwing), wat wil je behouden, wat zijn de kansen? Een belangrijk uitgangspunt voor de opzet van de varianten was het zoveel mogelijk behouden van de bomenrij als buffer tussen de omliggende flats en de flexwoningen. Voor de ontsluitingen van de parkeercoffers in de varianten is gekeken hoe aangesloten kan worden op de bestaande Pieter de Hoochplaats, aan de west- en zuidzijde. Er is een kans om voor het langzaam verkeer een verbinding te creëren met het aan de noordzijde gelegen speeltuintje. Ook doorsteekjes voor langzaam verkeer naar de straten met de koopwoningen zijn ingetekend om zo de verbinding met de wijk te bewerkstelligen.

Van 't Hof geeft aan dat de KBG in een eerder overleg de wens heeft aangegeven de doodlopende straten ter plaatse van de koopwoningen te willen behouden en liever geen doorsteekjes heeft. Dit werkt parkeren in de straten van de koopwoningen in de hand. Risseeuw kan zich iets voorstellen bij een doorsteekje, maar buiten voetgangers gaan daar ongetwijfeld ook fietsers en bromfietzers doorheen, en dat wilt men niet.

Meijwaard geeft een toelichting op de uitwerking van het parkeren en de aangehouden parkeernorm.

Van 't Hof heeft moeite met de 2 'doorsteek' ontsluitingen met langzaam verkeer. We willen de doorgangen niet, dat hebben we heel duidelijk aangegeven. Heb je een voorstel? vraagt Wittkamp? We willen het gewoon afgesloten houden. De voorste doorgang is ok, de rest niet.

Meijwaard merkt op dat er nog gekeken kan worden naar de ontsluitingen, is het strikt nodig?

Hierna volgt een korte uiteenzetting van de schetsen door A. Ruijters van BRO.

### **1<sup>e</sup> variant, 40 woningen**

Dit zijn 34 grondgebonden gezinswoningen en 6 gestapelde woningen (ter plaatse van 'nummer 3') in maximaal 3 bouwlagen. De bestaande ontsluitingen aan de Pieter de Hoochplaats zijn behouden voor het autoverkeer. Er zijn 2 parkeercoffers gerealiseerd met in totaal 29 parkeerplaatsen (1 overmaat). Het groen als buffer wordt in dit ontwerp zoveel mogelijk behouden. Ook de groenrand aan de oostkant wordt versterkt met een lage groenstrook. 3-laags betekent begane grond, 1e en 2e verdieping. Ook is er ruimte gereserveerd voor gemeenschappelijke bergingen. Tussen de woningen komen groene, autovrije, zones.

### **2<sup>e</sup> variant, 47 woningen**

Dit is een variant op de 1e variant waarbij ter plaatse van 'nummer 4' ruimte is voor 18 gestapelde woningen. Er zijn 3 blokken getekend van 6 woningen, waarbij de ontsluiting in het midden plaatsvindt. Deze variant heeft iets meer woningen, 27 grondgebonden- en 18 gestapelde woningen.

Beide varianten omvatten studio's van ca. 25m<sup>2</sup>, gestapeld in maximaal 3 bouwlagen. De grondgebonden gezinswoningen hebben een gebruiksoppervlak van ca. 50 m<sup>2</sup> verdeeld over 2 bouwlagen, met 2 slaapkamers. 1 blokje van 4 grondgebonden woningen kan uitgevoerd worden met dezelfde footprint, maar met 1 bouwlaag extra (3 slaapkamers), geschikt voor bijvoorbeeld gescheiden moeders met meerdere kinderen.

Risiseeuw vraagt hoeveel parkeerplaatsen voor hoeveel bewoners er komen? De norm is 0,7 per huis. Dit is de norm die de Provincie hanteert. Getalsmatig zijn er nu al 12 parkeerplaatsen gerealiseerd voor de school, deze blijven in stand. Bij beide varianten zit het aantal parkeerplaatsen met 1 plaats extra boven de te hanteren norm.

Verhoek merkt op dat het parkeerterrein aan de kant van de Pieter de Hooch altijd vol staat.

Hoe nu verder? Afgesproken wordt dat de schetsen in vertrouwelijkheid aan de KBG beschikbaar worden gesteld. Zo kan de KBG intern overleggen om met 1 advies richting WK10 en GAD te komen. KBG zegt toe uiterlijk 10 november a.s. met een advies te komen.

### **- Aan de hand van raadsmemo KBG bijpraten stand van zaken**

#### **Raadsmemo**

Marchal vraagt of de KBG-leden kennis hebben genomen van de raadsmemo. Deze memo is op 20 oktober samen met de nieuwsbrief naar de raad gegaan en is te vinden op de site van de gemeente. In de raad van 19 december a.s. worden de raadsmemo en raadsinformatiebrief behandeld.

#### **Stand van zaken project**

Bij onderzoek, zijn, zoals bekend, vleermuizen aangetroffen. De uitkomst van het vervolgonderzoek wordt komende week opgeleverd en de rapportage ervan dient aangeleverd te worden bij de stukken voor de aanvraag omgevingsvergunning. De nestkasten worden volgende week opgehangen.

Op basis van de Crisis- en herstelwet (Chw) wordt de kruimelregeling 15 jaar toegepast. Dit betekent dat er voor 15 jaar kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. BRO heeft opdracht gekregen voor de ruimtelijke onderbouwing en aanverwante onderzoeken. Dit rapport wordt in de loop van november opgeleverd.

Van 't Hof merkt op dat ze de aanvraag Crisiswet niet voorbij heeft zien komen. De aanvraag is gepubliceerd in de Staatscourant laat Marchal weten.

### **- SOK, ruimtelijke onderbouwing, verdere procedure e.d.**

De SOK (Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Woonkracht10) is bijna klaar. Er worden nog kleine details aangepast en deze gaat dan door naar het college van B&W.

#### **Groenonderzoek**

Het groenonderzoek is gedaan, de waarde van het groen is in kaart gebracht. Bij belangstelling kan Marchal

navragen of de resultaten gedeeld kunnen worden. Wat zijn nog kansen om kwalitatief een slag te maken om het groen te versterken?

#### **Kredietaanvraag**

De financiële kredietaanvraag moet nog naar de raad toe, waar dan een besluit op moet worden genomen.

#### **Doelgroepen**

Verhoek: "Doelgroepen statushouders en spoedzoekers daar wordt ook onder verstaan ex-gedetineerden". "Daar gaan wij niet mee akkoord", aldus Verhoek. "Wij willen daar geen ex-gedetineerden gehuisvest hebben". Risseeuw merkt op dat ex-gedetineerden nu ook al in Alblasserdam gehuisvest zijn.

Slegtenhorst: "Wij zullen u niet informeren als wij ex-gedetineerden huisvesten. U kunt wel de toezegging van Woonkracht10 krijgen dat wij daar geen mensen huisvesten die voor problemen gaan zorgen, dat willen we niet. Woonkracht10 zal goed kijken wie daar geplaatst wordt".

#### **5. Aankondigen Raadsinformatiebrief**

De Raadsinformatiebrief wordt 19 december behandeld in de raad. Zodra de brief naar de raad gaat kan deze met de klankbordgroep gedeeld worden.

#### **6. Terugblik Buurtbakkie 26 oktober jl.**

In tegenstelling tot Woonkracht10 vond Verhoek de opkomst bij het Buurtbakkie niet zo groot. Totaal zijn er circa 50 tot 60 omwonenden geweest, dat is een heel mooi resultaat. Slegtenhorst geeft aan het goed te starten en begeleiden op sociaal gebied nodig is. En hierover in overleg te gaan met het eigen team en de klankbordgroep.

Slegtenhorst heeft veel mensen gesproken die boos, bang en ongerust zijn. Maar heeft toch ook mensen gerust kunnen stellen in de gevoerde gesprekken. Verzoek van omwonenden is om met het Buurtbakkie ook aanwezig te zijn op andere tijden, buiten werkuren bijvoorbeeld. Het is belangrijk om met alle partijen in gesprek te blijven. De SWA wil hier graag in ondersteunen. Dit kan bijvoorbeeld door het leveren van spoedzoekers of het doorverwijzen naar Woonkracht 10. Ook kan de SWA ingezet worden bij sociale evenementen. Het is goed om periodiek met alle partijen om tafel te gaan zitten aldus Slegtenhorst.

Risseeuw vraagt welk systeem gebruikt gaat worden voor het in aanmerking komen voor de woningen? Om in aanmerking te komen moet je ingeschreven staan bij Woonkeus en er moet een hoge urgentie zijn. Risseeuw vraagt hoe ga je de selectie van starters maken, hoe selecteer je daarop? Slegtenhorst geeft aan dat er een selectieprocedure wordt uitgeschreven met een aantal criteria. Mensen moeten een dagbesteding hebben, ze moeten de huur kunnen betalen en geen verleden (overlast, betalingsproblemen etc.) in de laatste 5 jaar bij een andere verhuurder hebben gehad. Slegtenhorst zal de vragenlijst die gehanteerd wordt delen met de klankbordgroep. Er staan veel jonge starters uit Alblasserdam op de wachtlijst. De langst ingeschrevene hebben de hoogste rechten en daarna gaan de andere criteria in werking.

De starters kunnen er 5 jaar wonen. De overige doelgroepen 2 jaar, we kunnen wel zeggen na 2 jaar weg., maar dan moet er wel doorstroom zijn. Dit moet natuurlijk wel mogelijk zijn in de huidige woningmarkt. Bouman geeft aan voorstander van langere verblijfsperioden te zijn, dit voor de sociale cohesie.

Er komt geen conciërge / beheerder. Een optie zou kunnen zijn dat er gekeken wordt of 1 van de huurders van de flexwoningen bereid zijn om die taken te gaan vervullen. Maar dit is geen uitgemaakte zaak. Meijwaard merkt op dat 40 woningen te klein is om daar specifiek een 40-uurs wijkbeheerder op te zetten. De locatie loopt mee in het reguliere beheer van Woonkracht10. Van 't Hof merkt op dat het praten over een eventuele aanstelling van een conciërge/beheerder, een 180 graden ander geluid is dan de vorige keer. Slegtenhorst geeft aan dat dit niet het geval is. Het wijkbeheer maakt deel uit van het reguliere team van Woonkracht10. Hierin is geen ruimte om voor 40 woningen een extra medewerker aan te nemen. We kijken naar alternatieve mogelijkheden, zoals een huurder binnen de flexwoningen die wat taken oppakt. Deze is niet in de dienst van Woonkracht10, maar heeft een taak als drager. We zien dit als optie, niet als toezegging. Slegtenhorst neemt dit mee in het Beheerplan dat nog geschreven moet worden.

Het is belangrijk een beheercommissie samen te stellen met vertegenwoordigers uit de flats, koop- en flexwoningen, dan kun je richting geven.

Van 't Hof vraagt wat de regelgeving verblijfsduur voor flexwonen is.

Concreet staat hier 2 tot 5 jaar voor, starters mogen 5 jaar verblijven. De verblijfsduur is doelgroepgericht maar zal afhankelijk zijn van de mogelijkheden op de woningmarkt na een verblijf van 2 of 5 jaar.

## **7. Resultaten enquête bespreken**

Marchal vraagt of iedereen kennis heeft genomen van de uitkomsten? Niet iedereen heeft hiervoor al tijd kunnen vinden.

Risseeuw geeft aan een mail te hebben ontvangen dat men nieuwsgierig is naar wat er met de uitkomsten van de enquête wordt gedaan.

Marchal antwoordt dat het de bedoeling is de dat de enquête breder wordt opgepakt om mee te nemen in het bredere beleid.

### **Belangrijkste uitkomsten zijn:**

- Behoeftte aan een gemeenschappelijke ruimte is zeer beperkt.

Van 't Hof voegt toe dat een gemeenschappelijk ruimte niet ondenkbaar is, maar dan wel gemeenschappelijk in zijn geheel en niet voor een bepaalde doelgroep.

Meijwaard laat weten dat In de huidige schetsen geen plek voor een gemeenschappelijk ruimte is, dit kost te veel woningen.

- Parkeren: breder oppakken en in beleid vertalen.
- Nieuwsbrief liefst hard copy in de brievenbus, dit blijven we doen.

Marchal vraagt of de KBG zelf nog vragen heeft over de enquête en of er behoefte is om er een keer breder bij stil te staan? Bouman geeft aan dat wanneer er vragen zijn over de enquête de KBG er op terugkomt.

## **8. Voorzichtige planning project**

De aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt naar alle waarschijnlijkheid halverwege december van dit jaar nog ingediend. Daarna volgt een behandelprocedure van maximaal 14 weken en een bezwaartermijn van 6 weken.

Met betrekking tot de uitvoering zullen de sloopwerkzaamheden als eerste in gang gezet worden na verlening van de sloopvergunning en afhankelijk van de Flora en Fauna maatregelen. Uitvoering van de sloopwerkzaamheden zal naar verwachting maximaal 4 weken duren. Daarna wordt de locatie bouw- en woonrijp gemaakt. In de school zijn ook asbest en Chroom6 aangetroffen. Dat zijn nog onzekere factoren. Voor de sloopwerkzaamheden wordt een aan- en afvoer verkeersplan opgesteld. Er zal niets door de lucht en over huizen/tuinen worden aan- en afgevoerd.

Wanneer de termijn van bezwaar open gaat wordt er gekeken of er een informatieavond georganiseerd kan worden om bewoners te informeren over het project, maar ook uit te leggen hoe bezwaar tegen het plan te maken is.

## **9. Communicatie**

Nieuwsbrief nr. 4 is rondgestuurd. Periodiek zal er 1 x per 6 weken een nieuwsbrief verspreid worden. Als de klankbordgroep punten heeft die ze graag in de nieuwsbrief vermeld willen zien, kunnen ze dit kenbaar maken bij Anne Slegtenhorst.

Slegtenhorst geeft aan dat uit de enquête naar voren komt dat men geen behoefte heeft om met Woonkracht10 te spreken. Slegtenhorst wil toch bekijken of ze 1 of 2 keer per maand in de buurtkamer 't Hoochhuis aanwezig kan zijn. Dit is een goede optie voor mensen die niet in een groep willen praten, slecht ter been zijn etc. Als je vragen hebt kun je daar langskomen. Als ze merkt dat er echt geen behoefte aan is dan kan dit weer gestopt worden.

Eind februari, begin maart komt er een informatiemarkt. Bouman vraagt of de Artist Impressions dan gereed zijn. Marchal antwoordt hier bevestigend op.

#### **10. Planning bijeenkomsten**

De datum voor een volgende klankbordgroepbijeenkomst wordt opgepakt door Slegtenhorst en Risseeuw. Meijwaard heeft als voorkeur dit 2<sup>e</sup> week van december te organiseren. Dan kan er een beter beeld geschetst worden.

Gert Jan deelt schetsen met de KBG. Alles wat gedeeld wordt is vertrouwelijk, dus daar moeten we op kunnen vertrouwen. KBG moet advies geven over de indeling van het terrein en heeft daarvoor de schetsen nodig. KBG brengt op korte termijn advies uit, uiterlijk vrijdag 10 november a.s.

#### **11. Rondvraag**

Van 't Hof geeft aan dat het voor haar niet duidelijk is wat precies de rol van Theo Wolters is in de klankbordgroep.

Verhoek heeft het idee dat Wolters een scheidsrechter is in de kleedkamer van de tegenstander.

Slegtenhorst legt uit dat Wolters in de Stichting Combiraad zit. De Combiraad is de overkoepelende huurdersorganisatie. Zij zijn met meerdere mensen en zijn de gesprekspartner van Woonkracht10 als vertegenwoordiging van alle huurders.

Van 't Hof wil graag concrete informatie over de planschade. "Het wordt nu steeds snel tussen neus en lippen benoemd". Marchal geeft aan dat wanneer het plan (de verschijningsvorm) definitief bekend is de planschade risicoanalyse wordt opgesteld. Planschade kun je tot 5 jaar na plaatsen aanvragen.

Er wordt gevraagd of er geheid dient te worden. Meijwaard geeft aan dat het geen uitgemaakte zaak is dat er niet geheid gaat worden. Wanneer de bodemgesteldheid te slecht is dan moet er geheid worden.

Verhoek merkt op dat bij de sloop boomwortels beschadigd kunnen raken. Dirks geeft aan dat de wortels in de Bomen-effectanalyse zijn meegenomen. De huidige status van de bomen is het vertrekpunt.

#### **12. Einde**

De voorzitter bedankt iedereen en sluit de vergadering.