

Verslag werkgroep flexwonen VV Waterloo Driehuis

Datum: 6 maart 2023
Tijdstip: 19.00-21.30 uur
Locatie: Gemeente Velsen, Grote Inspiratieruimte

Aanwezigen:

Gemeente Velsen: Sander Smeets (Portefeuillehouder)
Simon van Dam (Projectleider)
Monique Grote & Wendy Wessels (Projectondersteuners)
Ben Kaptein (Stedenbouwkundige)
Willem van der Grinten (Stedenbouwkundige RHO Adviseurs)



Externe genodigden: 9 werkgroep-leden namen fysiek deel aan dit overleg.

Verslag:

Wethouder Sander Smeets opende de avond met een welkomstwoord waarna er een voorstelrondje werd gedaan. Daaropvolgend nam Willem van der Grinten het woord en lichtte deze presentatie toe:



230306 Driehuis -
pres bewoners.pdf

Puntsgewijs de geuite vragen, opmerkingen, zorgen, wensen en ideeën :

Wat is het plan met het gebouw van VV Waterloo?

De grond waar dit gebouw op staat is in eigendom van de gemeente. Het eigendom van het gebouw zelf is nog onduidelijk. Gesprekken met de vereniging over het eigendom van het gebouw gaan nog plaats vinden.

Wat is het plan voor het gebouw van het Pieter Verbaan museum?

Dit gebouw heeft een maatschappelijke bestemming. Als de functie bij herbouw niet past binnen het bestemmingsplan, is een planologische procedure nodig

De grootste kostendrijver voor flexwoningen zijn de gevels. Een kleine mooie gevel heeft de voorkeur boven een grote minder mooi exemplaar.

Op de getoonde tekeningen in de presentatie worden de individuele bergingen, afvalverzameling en een fietsenstalling gemist.



De parkeernorm voor flexwoningen is 0,7. Dit klinkt erg hoog voor de beoogde doelgroepen, die over het algemeen geen auto bezitten.

Er dient rekening gehouden te worden in het parkeer- en verkeersbeleid met de huidige, zeer onveilige, oversteekplaats over de Waterloolaan. Aanpassing naar een veiligere situatie is wenselijk.

Mogelijkheid voor “tijdelijke” groenvoorziening kan een zogenaamde bomenbank zijn. Hier worden dan bomen geplaatst die na 15 jaar verplaatsbaar zijn.

In het kader van gasloze toekomst is het wellicht mogelijk om een combinatie te maken met de flexwoningen en de wijk. Via een wijkuitvoeringsplan kan de mogelijkheid hiervan onderzocht worden.

Er is een voorkeur om het plangebied aan alle kanten open te houden, zonder hekken. Nadeel hiervan is, dat wilde dieren zoals herten, dan vrije toegang hebben tot de moestuin.

De variant in carrévorm werd gemist in de presentatie.

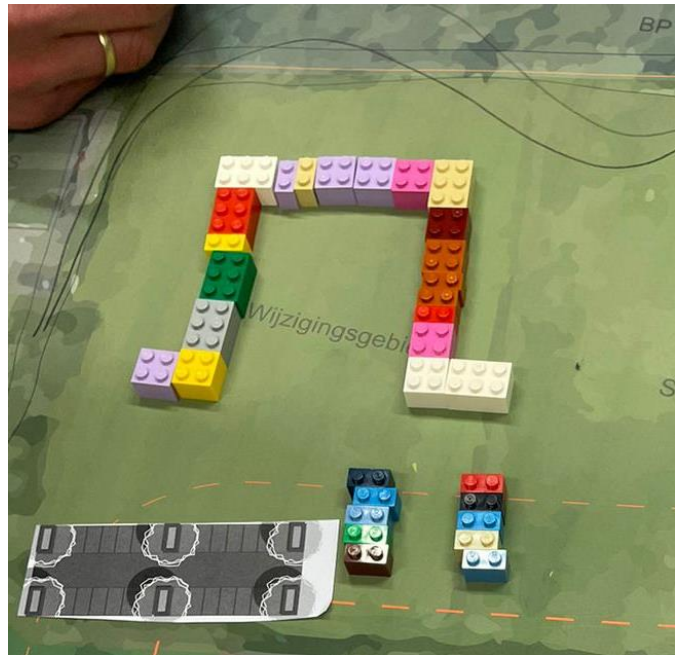
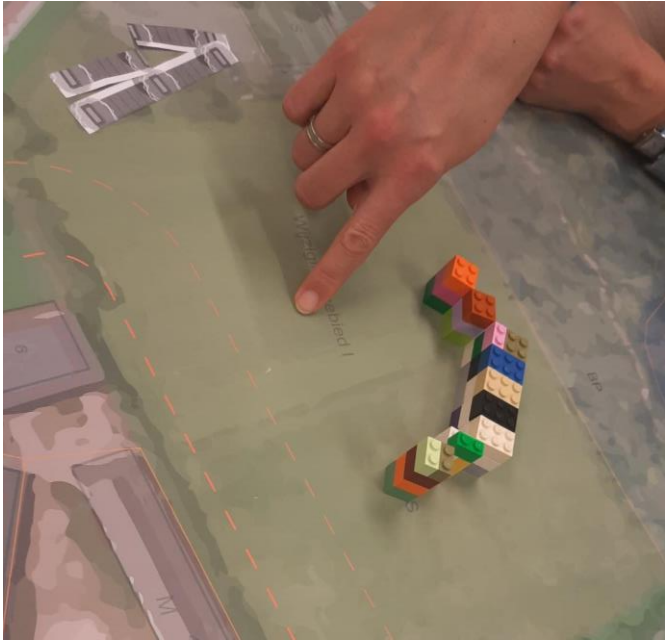
Voorkeur voor geen of kleine voortuinen bij de flexwoningen, zodat er van achterstallig onderhoud geen/zo min mogelijk sprake zal zijn.

Werkgroep wenst bij een volgend overleg een afgevaardigde van een corporatie erbij uit te nodigen.

Hoe belangrijk is parkeren op korte afstand voor flexwoningen? Mogelijkheid voor deelauto-locatie op plangebied onderzoeken is wenselijk.

Ter afsluiting hebben de werkgroepsleden het plangebied ruimtelijk ingericht aan de hand van legoblokjes en een op schaal geprint plangebied. Een aantal voorbeelden :





Tijdens de gesprekken rond het overzicht van het plangebied zijn de volgende ideeën en wensen opgehaald:

- **Bebouwing**
 - Niet één groot gebouw
 - Voorkeur lage rijtjes met woningen
 - Mix van programma (eenkamer, tweekamer, driekamer)
 - Bestaande kantine gebouw voetbalvereniging kan weg
 - Eventueel iets gebruik maken van de 'moestuin plot' (oostelijke veld) voor de ontwikkeling

- **Infrastructuur**
 - Nieuwe entree voor auto's (richting sporthal) en oude opheffen
 - Parkeren meer naar oosten op de plot verplaatsen
 - Afweging: medegebruik parkeren voor sport en parkeren voor maatschappelijk cluster
 - Paden aansluiten op omgeving, verschillende meningen: geen extra routes naar park door gebied, dat geeft hangjongeren met brommers een nieuwe route naar park. Wel nieuwe paden: goed aansluiten van park is de basis voor een goed functionerend park

- **Sfeer/landschap:**
 - Park sfeer op de locatie voortzetten
 - Bomen op de locatie
 - Gebruik van beek als kans voor inrichting



Vanwege de afwezigheid door ziekte van Nanda Lamme, beleidsadviseur domein samenleving is de presentatie over doelgroepen vervallen. Dit wordt op een later, nog nader te bepalen moment, opnieuw ingepland.

Projectleider, Simon van Dam, lichtte nog e.e.a. toe:

Recent is de realisatieovereenkomst met de MRA ondertekend door wethouder Sander Smeets voor gemeente Velsen. Deze overeenkomst is een inspanningsverplichting om 30% statushouders of Oekraïense vluchtelingen verdeeld over de 3 locaties in Velsen te huisvesten. De overige 70% wordt verdeeld onder jongeren en spoedzoekers, zoals gescheiden personen en economisch daklozen.



Er wordt gekeken naar een zgn. “magic mix” tussen de toekomstige bewoners. Er is lering getrokken uit reeds bestaande flexwoon-projecten in andere gemeenten. Aangezien in Velsen relatief kleinschalige projecten worden onderzocht, lijkt de “magic mix” van een juiste balans tussen vragers en dragers realiseerbaar.

De grote zorg van de werkgroepsleden is hoe deze “magic mix” geborgd kan worden over de gehele exploitatietermijn van 15 jaar, bij doorstroming. Ofwel, hoe wordt bewaakt dat er jongeren terugkomen als er jongeren vertrekken en dat er geen andere doelgroep intrekt? Dit kan met de corporatie contractueel vastgelegd worden. Momenteel is de gemeente in gesprek met de corporaties over o.a. dit onderwerp. In het overleg waar Nanda Lamme aansluit, wordt dit onderwerp inhoudelijk besproken.

Werkgroepsleden willen ook graag duidelijkheid over de stand op de wachtlijst bij toewijzing van een flexwoning. De wens is uitgesproken om minder doorstroming te realiseren om de binding met het dorp te bevorderen.

Vervolg:

In onderling overleg wordt er op termijn een volgend overleg ingepland, waarbij Nanda Lamme toelichting zal geven op de doelgroepen en mogelijk een afgevaardigde van een corporatie meer inzicht geeft in toewijzingsprocedure en borging van de “magic mix” voor de gehele exploitatietermijn van 15 jaar.

Dit verslag wordt gedeeld via de mail met de werkgroepsleden en ook op [samenspelvelsen.nl](https://www.samenspelvelsen.nl).