

Commissie Samenleving

t.b.v. Vergadering 20 juni 2023; agendapunt 3: Concept Nota van Uitgangspunten Flexwonen.

Heemstede, 18 juni 2023

Geachte commissie,

Ik schrijf u deze brief om mijn inzichten te delen en vragen te stellen over onderdelen van de Concept Nota van Uitgangspunten Flexwonen met daarin een specifieke uitwerking voor de Lieven de Keylaan 24 en de recente bewonersbrief. Het is een Concept-nota dus ik hoop dat u mijn suggesties voor wijziging zult overnemen. Op enkele onderdelen van deze brief zal ik tijdens het inspreken bij de vergadering ingaan.

Ik zal mijzelf eerst even voorstellen. Ik ben _____ en ik woon nu 7 jaar met mijn dochters in de Havenstraat op de hoek met de Lieven de Keylaan. We zijn dus directe burens van het oude schoolgebouwtje.

Ik wil graag op basis van het collegebesluit en de concept-nota enkele punten onder uw aandacht brengen over de locatie Lieven de Keylaan. Deze gaan over:

1. Haalbaarheidsonderzoek, herontwikkeling en exploitatie
2. Kaders, uitgangspunten en aanvullende uitgangspunten
3. Belofte wethouder Meerhoff tijdens bijeenkomst oktober 2022
4. Samenwerking en communicatie / Participatie bewoners

1. Haalbaarheid, herontwikkeling en exploitatie

Op pagina 3 van het Raadsbesluit en pagina 6 van de conceptnota komt de haalbaarheid en uitgangspunten herontwikkeling aan de orde.

De uitkomst van het onderzoek kan alleen bouw- of verbouwmogelijkheden zijn. Lieven de Keylaan 24 wordt in de nota betiteld als een locatie met beperkte mogelijkheden voor herontwikkeling voor flex-wonen. (p.3). Dus dan zou de uitkomst kunnen zijn dat deze locatie niet geschikt is voor wonen.

Waarom is er niet een optie dat een locatie niet haalbaar is voor flexwonen?

Waarom is er geen optie dat er een maatschappelijke functie aan deze locatie wordt gegeven m.b.t. opvang, bv als een ontmoetingsplek, scholing of servicepunt?

De uitgangspunten voor herontwikkeling staan op p 3 van de concept-nota.

In de nota lees ik dat "Architecten, wooncorporatie en gemeente wisselen tijdens het ontwerpproces kennis uit". En ook dat architecten 'op dit moment' concrete voorstellen uitwerken.

Wanneer krijg ik als bewoner de plannen te zien en waarom mag ik mijn visie als bewoner nu niet geven op de plannen en ideeën die er nu al zijn?

De woningcorporatie Elan denkt mee over de exploitatie, en zij mogen het complex na 10 jaar kopen. De rol voor de woningbouwvereniging is vrij prominent om te komen tot exploitatieerbare huisvesting. Zij hebben dus veel invloed op hun toekomstige verdienmodel. Dit klinkt niet als een onafhankelijk advies.

Ondanks de maatschappelijke functie van een Woningbouwvereniging is ook daar massa = kassa. Een pand moet geschikt zijn voor bewoning en een Woningbouwcoöperatie kan daar zeker in adviseren. Maar het gaat hier ook om een maatschappelijk probleem op te lossen. Dan zou exploitierbaarheid door de woningbouwvereniging geen afweging mogen zijn. Een gemeente moet nu eenmaal investeren in haar maatschappelijk rol. Het is geen verdienmodel.

Hoe garandeert de gemeente dat exploitierbaarheid door een externe partij niet het doorslaggevende criterium wordt voor de haalbaarheid en dat de gemeente dit ziet als een manier om opbrengsten te krijgen?

2. Kaders per locatie

Op pagina 9 van de nota staan de Richtinggevende kaders per locatie. Voor de Lieven de Keylaan staat als eerste punt dat vooral renovatie en herindeling wordt onderzocht. Ook zal een opbouw worden onderzocht. Bij de uitgangspunten voor de Kerklaan is ook een optie voor een extra bouwlaag. Aanvullend wordt daar aangegeven dat 'het zicht van omwonenden niet onevenredig wordt belemmerd'.

Bij de 'kanttekeningen en overwegingen' op p. 10 is aangegeven dat 'Impact op de omgeving' moet worden meegewogen. Dat gebeurt dus wel bij de Kerklaan.

De impact op de omgeving, waaronder 'veranderend uitzicht' wordt bij de Lieven de Keylaan niet expliciet genoemd. Echter in de nota staat aangegeven dat 'In de keuze voor renovatie, verbouw of sloop-nieuwbouw deze aspecten (o.a. impact op de omgeving) moeten worden meegewogen. Op dit moment gaat het bij om 6-8 eenheden bij alleen gebruik begane grond. Dat zijn dan 12 tot 16 personen. Bij een gedeeltelijke opbouw kunnen er ca. 4 eenheden bij? Dat zijn dan 8 extra personen.

In het blok van de Lieven de Keylaan, Havenstraat, Postlaan staan 23 woningen. Laten we gemiddeld nemen dat daar 2 à 3 personen wonen. Dat betekent dat voor 46 tot 69 personen bij een opbouw zeer zeker het zicht zal veranderen. Met daaraan gekoppeld dat de privacy en bezonning sterk zal afnemen door rechtstreekse inkijk in de kamer op de 1^e etage en ook in de woonkamers en tuinen. Naast nog in de winter schaduwwerking. Bij mij zal dat zeker het geval zijn!

Woningen worden niet voor niets met de tuinen naar elkaar toe gebouwd. Ga er dan geen gebouw met verdiepingen ertussen zetten!

Waarom is bij de Lieven de Keylaan 'veranderend uitzicht en bezonning' geen kader? Dit punt is relevant voor deze locatie.

Waarom is wordt verlies van privacy niet meegewogen?

3. Wethouder Meerhoff

Tijdens de informatieavond in oktober 2022 is door wethouder Meerhoff ook een kader geschetst van de nieuwe situatie Lieven de Keylaan 24: nl. dat het pand het huidige volume en hoogte zou behouden en dat er kleinschalig opvang van 6-8 eenheden gerealiseerd worden. In uw locatie-onderzoek staat dat ook aangegeven. Ik mag aannemen dat een uitspraak van een wethouder zijn geldigheid behoudt! Opties voor (gedeeltelijke) opbouw vallen hiermee af. Dit dan getuigen van een betrouwbare overheid en ook draagvlak geven voor plannen. Deze variant zou het minst belastend voor mij en mijn dochters zijn en passend blijven in de buurt.

Gaat u uitvoering geven aan de toezeggingen van wethouder Meerhoff, dat er geen opbouw komt in welke vorm dan ook?

4. Samenwerking en communicatie (pagina 6 van het collegebesluit)

Na het haalbaarheidsonderzoek bepaalt het college hoe en op welke manier omwonenden kunnen meedenken. Pas NA de keuze is er een informatieavond waar de wensen kunnen worden opgehaald. Dat is te laat. Ook is al vastgelegd dat de volgende punten door het college worden vastgesteld

1. Het aantal wooneenheden
2. De keus voor renovatie en/of nieuwbouw en
3. De te huisvesten groepen.

Er blijft heel weinig over om invloed op te hebben! Ik als bewoner word voor een voldongen feit geplaatst. Dit is geen inspraak.

Er is slechts een informatieavond gepland en ik heb geen idee wat ik op cruciale onderdelen nog kan meebepalen.

De inspraak in dit traject is dus NIET geregeld voor besluitvorming. De gemeente zou er belang aan moeten hechten dat er zeker op dit belangrijke onderwerp draagvlak is.

Als ik als omwonende niet mee mag denken en invloed kan hebben over ruimtelijke aspecten zoals juist volume, aantal eenheden, hoogte, etc., die letterlijk in mijn achtertuin komen, dan voel ik me niet serieus genomen door de gemeente. Wordt bij de te plaatsen groepen rekening gehouden met de omvang, opbouw en rust van onze woonbuurt? De type groepen hebben grote invloed op de beleving in de buurt voor mij en mijn dochters.

In november/december zal een informatieavond worden gehouden NA de besluitvorming. Dit is geen inspraak en hiermee wordt geen draagvlak gecreëerd.

Het lijkt erop dat het onderdeel draagvlak in het geheel niet relevant wordt gevonden, want daarover is niets opgenomen in de nota. Draagvlak is de basis voor het slagen van het project. Dit is niet alleen voor de omwonenden belangrijk dat ook met mijn belangen en die van de burens rekening wordt gehouden, maar ook voor de toekomstige bewoners. Die zullen meer welkom zijn, als de omwonenden zich gehoord voelen.

Tot op heden is er niets gecommuniceerd over plannen of over inspraak. De brief van 8 juni jl. was de eerste keer, terwijl er dus al wel een nota is en ontwerpen worden gemaakt.

Hoe denkt u draagvlak voor de plannen te creëren?

In de nota ontbreekt de inspraak op ruimtelijke aspecten als volume, aantal eenheden, hoogte, privacy, verandering van uitzicht, bezonning. Wordt er rekening gehouden met de omvang, opbouw en rust van onze woonbuurt bij het plaatsen van de doelgroepen? De onderwerpen zullen in het kader van de inspraak moeten worden toegevoegd. U vindt toch ook dat de omwonenden die er direct de gevolgen van ondervinden erbij betrokken moet worden?

Kunt u een planning van de inspraak toevoegen, voordat de besluitvorming is gedaan?

Bv. na de zomervakantie een inspraakavond organiseren op basis van alle criteria voor de haalbaarheid en wijze van uitvoering en op basis van de uitspraken van wethouder Meerhoff?

Mijn conclusie over de nota dat:

- Toezeggingen (huidig volume en bouwhoogte, max. 6 tot 8 eenheden) van wethouder Meerhoff, als vertegenwoordiger van de gemeente, ontbreken in de nota als uitgangspunt.
- De criteria om tot haalbaarheid te komen gericht zijn op het belang van de gemeente en woningbouwcoöperatie, niet op het belang van de bewoners. Criterium exploitbaarheid door de woningbouwvereniging eruit halen.
- De bewoners geen ruimte krijgen voor inspraak op juist de relevantie onderdelen van de uitvoering (volume, aantal units, hoogte). Bewoners worden slechts geïnformeerd.
- Afwegingen die voor de ene locatie wel gelden, worden bij een andere locatie niet genoemd. Voor Lieven de Key ontbreekt: wijziging zicht, bezonning, overlast en privacy ontbreekt als algemeen criterium.
- Draagvlak zoeken en inspraakmogelijkheden ontbreken. Informatie over de stand van zaken is zeer onvoldoende.

Wilt u dit a.u.b. in deze concept-nota aanpassen.

Tot slot:

Voor mij geldt dat het gebruik van het huidige gebouw met 6 tot 8 eenheden en de huidige hoogte een aanvaardbare optie zou zijn en als de te plaatsen personen in een woonbuurt passend zijn en waarbij de gemeente structureel de regie houdt over de te plaatsen personen of dat het gebouw een functie krijgt op sociaal vlak (bv. onderwijs, informatiepunt) voor vluchtelingen met een status. En natuurlijk met een duidelijke planning van de inspraak bij momenten van besluitvorming.

Met hartelijke groeten,