



IK BEN
HUURDER
BIJ WBV
POORTUGAAL

WONINGBOUWVERENIGING



Verslag online bijeenkomst stedenbouwkundige verkenning

Voor: huurders en omwonenden Schutskooiwijk

Thema bijeenkomst: stedenbouwkundige verkenning Schutskooiwijk en Poortugaal-West

15 juli 2020

Inleiding

15 juli 2020 vond was er een online bijeenkomst plaats over de stedenbouwkundige verkenning van de Schutskooiwijk en Poortugaal-West voor huurders en omwonenden van de Schutskooiwijk en Poortugaal-West.

Eerder, op 10 en 15 juni waren er bijeenkomsten voor de 108 huurders van Woningbouwvereniging Poortugaal. Tijdens deze bijeenkomsten werd een toelichting gegeven op het onderzoek naar de 108 huurwoningen, dat eind 2019 plaatsvond. Ook werd er een toelichting gegeven op de stedenbouwkundige verkenning en het verdere proces. Ook deze bijeenkomsten waren online, in verband met de corona-maatregelen van de overheid.

De bijeenkomst op 15 juli voor huurders en omwonenden had als thema de stedenbouwkundige verkenning. In de stedenbouwkundige verkenning staat bijvoorbeeld waar het groen komt en hoe we de wijk kunnen indelen. WBV Poortugaal en de gemeente gingen tijdens de avond in gesprek met bewoners en omwonenden over de keuzes die te maken zijn in de stedenbouwkundige verkenning.

In dit verslag vindt u de PowerPoint-sheets die bij de bijeenkomst zijn getoond met daarbij een toelichting. Bij dit verslag de volgende bijlage:

- Bijlage 1: vragen deelnemers bijeenkomst & antwoorden

Programma

Het programma van de bijeenkomst zag er als volgt uit:

1. Welkom (René Kouters, directeur-bestuurder WBV Poortugaal)
2. Stedenbouwkundige verkenning & vervolgstappen (Hein Schouwenaars, projectmanager stedenbouwkundige verkenning)
Stedenbouwkundige verkenning in beeld (Sabien Thomaes, stedenbouwkundige Palmbout Urban Landscapes)
3. Samen in gesprek: break out sessies
4. Plenaire terugkoppeling
5. Afsluiting (René Kouters, directeur-bestuurder WBV Poortugaal)

Aanwezig team WBV Poortugaal

- René Kouters (directeur-bestuurder, WBV Poortugaal)
- Brenda Luiten (bestuurssecretaris, WBV Poortugaal)
- Marja van Assendelft (manager woondiensten, WBV Poortugaal), Conny Overeem (medewerker sociaal beheer, WBV Poortugaal)
- Huib van Heusden (manager techniek & ontwikkeling, WBV Poortugaal)
- Marcel Boon (Klankbordgroep WBV Poortugaal)
- Hein Schouwenaars (gebiedsontwikkelaar, in opdracht van WBV Poortugaal)
- Sabien Thomaes (stedenbouwkundige, stedenbouwkundig bureau Palmbout Urban Landscapes)
- Diederik Vane (stedenbouwkundige, stedenbouwkundig bureau Palmbout Urban Landscapes)



IK BEN
HUURDER
BIJ WBV
POORTUGAAL

WONINGBOUWVERENIGING



René Kouters
Directeur-bestuurder
WBV Poortugaal



Brenda Luiten
Bestuurssecretaris
WBV Poortugaal



Conny Overeem
Medewerker Sociaal beheer
WBV Poortugaal



Huib van Heusden
Manager Techniek &
ontwikkeling
WBV Poortugaal



Marcel Boon
Lid Klankbordgroep
WBV Poortugaal



Marja van Assendelft
Manager Woondiensten
WBV Poortugaal



Hein Schouwenaars
Gebiedsontwikkelaar

1. Welkom René Kouters

René Kouters – directeur-bestuurder van WBV Poortugaal – heette iedereen hartelijk welkom.

We maken een belangrijke stap richting de toekomst met de stedenbouwkundige verkenning. Voor zowel de Schutskooiwijk, als de nieuwe wijk in Poortugaal-West. We bewandelen een weg die leidt tot een aanpak voor de Schutskooiwijk, met als resultaat een toekomstbestendige wijk. We gaan met elkaar in gesprek en dat blijven we doen.

2. Stedenbouwkundige verkenning en vervolgstappen (Hein Schouwenaars)

Het programma begint met een presentatie van Hein Schouwenaars, gebiedsontwikkelaar voor WBV Poortugaal. Hij vertelt over de stedenbouwkundige verkenning. Deelnemers kunnen hun vragen in de chatfunctie van Zoom zetten, deze worden na de presentatie beantwoord.

In onderstaande tabel vindt u de presentatie met toelichting.

 STEDENBOUWKUNDIGE VERKENNING Hein Schouwenaars <i>Gebiedsontwikkelaar</i>	
	De stedenbouwkundige verkenning, zo vertelt Hein, gaat over twee dingen: de vernieuwing en verbetering van de Schutskooiwijk, specifiek de 108 sociale huurwoningen van WBV Poortugaal. En de nieuwe woningen in Poortugaal-West: een nieuw stukje dorp.



IK BEN
HUURDER
BIJ WBV
POORTUGAAL

WONINGBOUWVERENIGING



De opgave

Stedenbouwkundige verkenning Schutskooiwijk en Poortugaal-West



Op deze afbeelding is te zien om welk gebied het gaat. Links is het nieuw te ontwikkelen gebied van Poortugaal-West. Rechts het gebied van de Schutskooiwijk, waar de 108 huurwoningen gelegen zijn die we de komende jaren gaan vernieuwen.

Om welk gebied gaat het?



= plangebied



Hier ziet u het gebied waar het om gaat vanuit een ander perspectief. U ziet het plangebied: dat is het gebied waar stedenbouwkundige verkenning voor wordt gemaakt, dus voor de Schutskooiwijk en Poortugaal-West samen.

In een intentieovereenkomst van 2018 is afgesproken dat WBV Poortugaal en gemeente Albrandswaard de plannen voor de Schutskooiwijk en de ontwikkeling Poortugaal-West in samenhang uitwerken. WBV Poortugaal is opdrachtgever voor deze integrale verkenning.



IK BEN
HUURDER
BIJ WBV
POORTUGAAL

WONINGBOUWVERENIGING



DRIE PLANDELEN



De stedenbouwkundige verkenning gaat over het gebied dat in te delen is in 3 delen: de 108 woningen in de Schutskooiwijk, de volkstuinen en een deel van de polders.

ONDERZOEK KWALITEIT 108 WONINGEN

- Kunnen de 108 sociale huurwoningen in de Schutskooiwijk nog 40 jaar mee?
- Zo ja, wat is er nodig om dit te bereiken?

Er is recentelijk onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de 108 huurwoningen in de Schutskooiwijk. In het technisch onderzoek is er gekeken naar de kwaliteit van de woningen, zowel binnen als buiten, als de fundering. De centrale vraag in het onderzoek was: 'kunnen de 108 sociale huurwoningen in de Schutskooiwijk nog 40 jaar mee?'

ONDERZOEK KWALITEIT 108 WONINGEN

CONCLUSIE

- Bij renovatie bouwen we eigenlijk ook een nieuwe woning (nieuwe vloeren, gevels, daken, installaties, riolering etc)
- Maar behouden ook sommige nadelen van de bestaande woning: lage ligging t.o.v. grondwater, gehorigheid binnen en tussen woningen et cetera.
- Dus: renovatie is net zo duur als nieuwbouw, maar levert minder kwaliteit op.
- Een nieuwbouw woning is "2050-proof", een gerenoveerde woning "net-niet"

Een aantal conclusies:

- Om alle woningen nog 40 jaar mee te laten gaan, zouden we ze grotendeels moeten vernieuwen.
- Bij een groot deel van de woningen in de Schutskooiwijk spelen er vochtproblemen.
- Om de woningen 40 jaar mee te laten gaan, moeten er hoe dan ook aanpassingen worden gedaan voor verduurzaming. Op landelijk niveau geldt dat alle woningen in 2050 verduurzaamd moeten zijn (Energieakkoord 2013)
- Dat betekent dat alle woningen volledig moeten worden 'ingepakt' met isolatie. Ook alle installaties moeten dan worden aangepakt
- Ook als je kiest voor renovatie, in plaats van sloop-nieuwbouw, moet je dus alsnog een vrijwel nieuwe woning bouwen: o.a. een nieuwe gevel, een nieuw dak, nieuwe vloeren. Wat je daarmee niet oplost is een aantal nadelen van de woningen die er nu zijn, zoals geluidsoverdracht binnen de woning en tussen de woningen. Dat betekent uiteindelijk dat je met verduurzamen net zo duur 'bouwt' als



IK BEN
HUURDER
BIJ WBV
POORTUGAAL

WONINGBOUWVERENIGING



KORT SAMENGEVAT CRITERIA - Klant - Woningvoorraad - Duurzaamheid - Gezondheid - Bouwkundige kwaliteit - Installatie kwaliteit - Financiën	nieuwbouw, maar met als resultaat minder kwaliteit Zeker is dat er een ingreep plaatsvindt bij alle 108 woningen. Niets doen is geen optie. De opties zijn sloop-nieuwbouw, renovatie in verhuurde staat (huurcontract loopt door) of renovatie in onverhuurde staat (huurcontract wordt beëindigd). Uitgangspunten voor WBV Poortugaal zijn: - Het belang van de klant staat voorop: bewoners van nu en de huurders van de toekomst. - Rekening houden met kwaliteit van de woningvoorraad. Welke woningen hebben we nodig om aan de wensen van de huurders te voldoen? - Er is een aantal praktische criteria: - Energie en duurzaamheid zijn belangrijk. - Gezondheid: momenteel zijn er veel klachten over vocht. Het is aan WBV Poortugaal om die problemen te verhelpen. - Bouwkundige kwaliteit is erg belangrijk, - Kwaliteit van de installaties. - Financieel, de woningbouwvereniging werkt met maatschappelijk vermogen en moet daar ook verstandig mee omgaan. Het project moet betaalbaar en verantwoord zijn.
Mate van vernieuwing Inzet WBV Poortugaal in stedenbouwkundige verkenning. Legend: - Sloop - Nieuwbouw - Sloop - Nieuwbouw, of renovatie in onverhuurde staat, of renovatie in verhuurde staat	Deze afbeelding geeft weer voor welk gebied de stedenbouwkundige verkenning wordt gemaakt. Dit is nog niet het definitieve eindbeeld. Er zijn echter wel woningen waarbij sloop-nieuwbouw volgens WBV Poortugaal de enige oplossing is. Deze woningen zijn in de afbeelding aangegeven in het geel, de woningen in het rood hebben nog verschillende opties: sloop-nieuwbouw of renovatie. Er zijn dus verschillende mogelijke scenario's.



IK BEN
HUURDER
BIJ WBV
POORTUGAAL

WONINGBOUWVERENIGING



WONINGZOEKENDEN

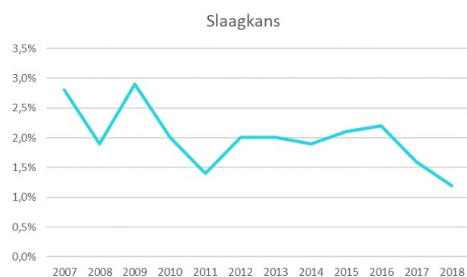


Deze slide geeft interessante informatie weer over de vraag naar sociale huurwoningen.

Het grootste gedeelte van de bestaande woningvoorraad van WBV Poortugaal betreft grondgebonden woningen, dus huizen met een tuin, twee verdiepingen en een kap. Typische gezinswoningen.

Wat opvalt is dat onder de woningzoekenden, met name eenpersoonshuishoudens, of huishoudens zonder kinderen op zoek zijn naar een sociale huurwoning. Veel kleine huishoudens. De bestaande voorraad van overwegend eengezinswoningen sluit dus niet goed aan op de vraag. Er is behoefte aan compactere en meer diverse woningtypen.

SLAAGKANS



De slaagkans van woningzoekenden (kans op een toewijzing na aanmelding op WoonnetRijnmond), daalt. Dat betekent dat er dringend meer sociale huurwoningen bij moeten komen.



In 2016 is er een studie gedaan binnen gemeente Albrandswaard, naar nieuwe locaties voor woningbouw. Poortugaal-West (het deel nabij de Schutskooiwijk) is toen als een kansrijke locatie uit de analyse gekomen. Destijds is besloten één stedenbouwkundige verkenning te maken voor Poortugaal-West en de Schutskooiwijk tezamen.

De stedelijke verkenning is een studie. Er wordt gekeken naar wat de randvoorwaarden zijn om te vernieuwen in de Schutskooiwijk en te bouwen in Poortugaal-West.



IK BEN
HUURDER
BIJ WBV
POORTUGAAL

WONINGBOUWVERENIGING



	De stedenbouwkundige verkenning is nog geen uitgewerkt plan! Het is ook geen bestemmingsplan. Na de stedenbouwkundige verkenning gaan we dus niet direct bouwen. Verdere planvorming komt dan nog.
	Wat levert het dan wel op? Een plan op hoofdlijnen waar we samen over hebben nagedacht. Waarna de gemeente Albrandswaard en WBV Poortugaal een besluit kunnen nemen over de toekomst van de wijk.
	De stedenbouwkundige verkenning vormt een basis voor de gemeente en WBV Poortugaal om te besluiten hoe het verder gaat met de vernieuwing. Het is een vertrekpunt voor de uitwerking van de plannen. In de stedenbouwkundige verkenning gaan we aan de slag met een aantal vragen: - Hoeveel woningen? - Wat voor type woningen zijn dat dan? Eengezinswoningen, of bijvoorbeeld appartementen? - Waar ligt de dorpsgrens? - Hoe loopt de ontsluiting van de wijk? Dus de manier waarop je de wijk met de auto en fiets in of uitkomt. - Waar komt het groen? Is het uitgangspunt meer groen in de wijk of juist buiten de wijk? - Hoe hoog kan er gebouwd worden? - Hoeveel parkeerplaatsen hebben we nodig in de wijk, ook kijkend naar de toekomst? En waar komen die dan?



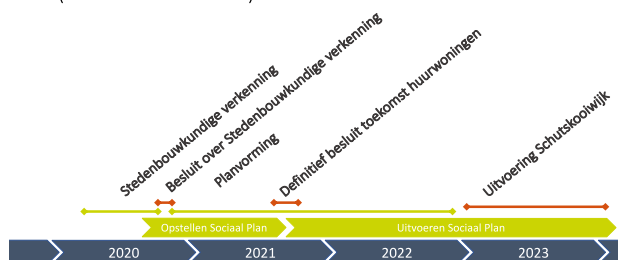
IK BEN
HUURDER
BIJ WBV
POORTUGAAL

WONINGBOUWVERENIGING



TIJDLIJN

(Onder voorbehoud)



In deze tijdlijn staat de globale planning. Op dit moment zijn we bezig met de verkenning. In het najaar zijn we gereed en volgt er een besluit.

In 2023 start de vernieuwing van de Schutskooiwijk, dat is zo bepaald door de woningbouwvereniging. In de tijd daartussen wordt gewerkt aan diverse plannen en wordt u betrokken in het proces.

3. Presentatie Sabien Thomaes

STEDENBOUWKUNDIGE VERKENNING

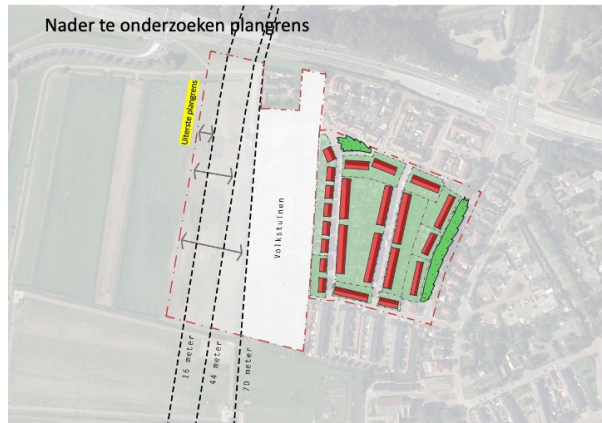
SABIEN THOMAS
PALMBOUT



Vanuit Palmbout Urban Landscapes vertelt Sabien Thomaes over hun opdracht in de vernieuwing. Sabien geeft aan "we zijn gevraagd om te kijken wat voor moois we van deze wijk kunnen maken!"

"We zitten behoorlijk aan het begin van het proces. Dus vanavond is ook bedoeld om uw mening te horen." Palmbout is al een aantal keer door de wijk gelopen, daar vertellen ze vanavond wat over.

Nader te onderzoeken plangrens



Momenteel wordt nog onderzocht waar de toekomstige dorpsrand komt te liggen. Daar wordt later nog op teruggekomen.

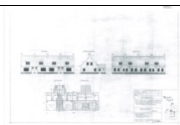


IK BEN
HUURDER
BIJ WBV
POORTUGAAL

WONINGBOUWVERENIGING



Karakteristieke rand Kerkachterweg



Dorpse architectuur aan de Kerkachterweg

Sabien laat verschillende plekken in de wijk zien, met daarin de kwaliteiten van de wijk. Dat zijn kwaliteiten die we willen koesteren of verder willen uitbouwen.

Zoals het dorpse karakter van de Kerkachterweg. De plek vormt een karakteristieke rand aan de wijk, je ziet hier ook de dorpse architectuur goed terug. Ook zie je de groene rand en de groene stroken die kenmerkend zijn voor de Schutskooiwijk. Op sommige plekken in de wijk staan waardevolle bomen. Tot slot is ook de verbinding met het polderlandschap een kwaliteit, die momenteel niet zo goed uit de verf komt.

Maar..in delen van de buurt zijn ook echt aan vernieuwing toe.



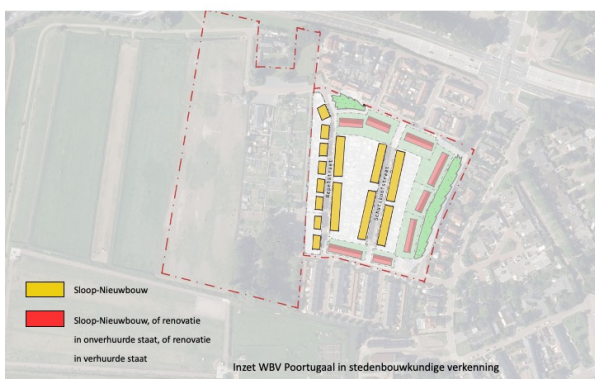
Repelstraat



Schutskooistraat

Er zijn ook plekken in de wijk die kunnen verbeteren. Zoals bijvoorbeeld het straatbeeld van de Repelstraat en de Schutskooistraat. Deze straten hebben een stenig karakter en worden gedomineerd door geparkeerde auto's.

De opgave: balanceren tussen vernieuwen en voortbouwen op huidige kwaliteiten



De belangrijke opgave waar we voor staan is: Welke kwaliteiten koester je, en/of welke vernieuw je. Wat kan er beter en vernieuwd worden? Dit op een manier dat het aantrekkelijker wordt in de Schutskooiwijk.



IK BEN
HUURDER
BIJ WBV
POORTUGAAL

WONINGBOUWVERENIGING



Op welke wijze wordt er vernieuwd?



Bestaande straten behouden
(vernieuwen binnen de footprint)



Kiezen voor een andere opzet

Vernieuwen kan op verschillende manieren. Sabien legt uit dat er verschillende manieren zijn.

Een klassieke manier is dat de huizen vernieuwd worden, maar dat de straten blijven zoals ze zijn. Een tweede manier is dat er een andere stedenbouwkundige vorm wordt gemaakt. Dus dat ook de straten anders worden neergelegd. Dat is één van de kwesties die aan bod komen tijdens de stedenbouwkundige verkenning.

Bestaande Repelstraat te smal voor nieuwe huizen!



Er is een reden om er niet voor te kiezen om alleen nieuwe huizen neer te zetten. Bijvoorbeeld de breedte van de Repelstraat: die is eigenlijk te smal. Een breder profiel zou beter zijn, zodat er ruimte is voor groen of voor kinderen om te spelen.

Slechte toegang tot de open polder

Vlasstraat en Ouwelandsestraat niet verbonden



Een andere kwestie is de verbinding met de polder. Zoals bij de Vlasstraat en Ouwelandsestraat. Ook dit is een punt om te bespreken in de bijeenkomst van vanavond.



IK BEN
HUURDER
BIJ WBV
POORTUGAAL

WONINGBOUWVERENIGING



Achterkanten naar de volkstuinen



Als derde is dat de achterkanten van de woningen bij de volkstuinen direct grenzen aan de volkstuinen. En daarmee vormen ze een hindernis als het gaat om de verbinding met het landschap.

Kansen voor een beter verbonden en meer duurzame wijk



Groen meer de wijk in

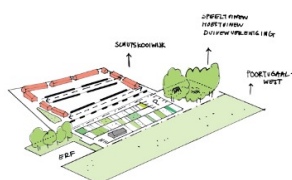


Groen verbonden met grote bomen

Deze afbeelding is een idee van hoe we om kunnen gaan met het landschap. Dit is dus nog geen 'echt' scenario of plan. Het zijn globale ideeën waar we na de bijeenkomst mee aan de slag gaan, die we nog verder uitwerken.

Wat voor soort wijk kan dat zijn?

1. Sluit aan bij het dorps karakter van Poortugaal
2. Maat en schaal zijn passend op de bestaande bebouwing
3. Mix van woningtypes
4. Geef vorm aan een mooie dorpsrand
5. Maak een groene wijk met ruimte voor water
6. Voeg goede recreatieve verbindingen toe



Deze bijeenkomst is bedoeld om met elkaar in gesprek te gaan over de toekomst van de wijk. Sabien vertelt over een aantal eerste ideeën waar de nieuwe wijk aan moet voldoen. (Ideeën waar we later in de bijeenkomst in kleine groepjes verder over praten)

- Sluit aan bij het dorps karakter van Poortugaal
- Maat en schaal zijn passend op de bestaande bebouwing
- Mix van woningtypes
- Geef vorm aan een mooie dorpsrand
- Maak een groene wijk met ruimte voor water
- Voeg goede recreatieve verbindingen toe



IK BEN
HUURDER
BIJ WBV
POORTUGAAL

WONINGBOUWVERENIGING



WONINGBOUWVERENIGING POORTUGAAL Vragen	Na de presentatie van Sabien was er tijd om vragen te stellen. Sabien of Hein beantwoorden de vragen. Na de vragen gingen de deelnemers apart van elkaar in kleinere groepen in gesprek over een aantal stellingen. In de bijlage vindt u een overzicht van alle vragen.
---	---

3. Break-out sessies

In de break-out sessies gingen deelnemers aan de slag met een aantal stellingen en vragen. Onder begeleiding van een teamleider. Door middel van rode, groene en witte vellen konden ze stemmen op de stellingen. Daarnaast werd gebruik gemaakt van de chatfunctie om antwoorden op te halen. In de bijlage vindt u het verslag van elke break-out roomsessie.

In de tabel hieronder staat een korte samenvatting van de sessies in de break-out rooms.

WONINGBOUWVERENIGING POORTUGAAL Groep 1: Hein Schouwenaars • Dorpse karakter & ruimte 100% eens: niet te vol, niet te dicht op elkaar • Gebouwen met iets meer woonlagen in de wijk: wisselend. • Men is het wel eens met meer woningen • Bouwen in groen of in het dorp: wisselend • Aandacht voor de positie van senioren • Parkeren: genoeg parkeerplaatsen, maar ook minder parkeerplaatsen meer ruimte voor groen Diederik Vane	Iedereen in groep 1 was het eens met het behoud van het dorpse karakter. Dat vindt men een belangrijke factor. Dat dorpse karakter zit in de ruimte in het gebied. Dat is uniek. Als je uit je raam kijkt, heb je zicht op groen en er is privacy. Vragen over het aantal woonlagen sluiten op dat punt aan. Meningen verschilden daarover. Waar de één aangaf dat het moet worden behouden zoals het nu is, maar anderen zeiden dat het wellicht ook nodig is om iets hoger te bouwen om aan de grote vraag naar woningen te voldoen. Dat is dan wel met een grens. , Ook de stelling over het bouwen in het groen, of een compacter dorp zorgde voor wisselende reacties. Men kijkt daarbij al snel naar de eigen situatie. De laatste twee punten werden toegelicht door een bewoner. Ze geeft aan dat er weinig woningen beschikbaar zijn voor senioren in Poortugaal, terwijl er wel veel senioren wonen. Tot slot waren er verschillende meningen over de parkeerplaatsen: liever in de straat, i.v.m. veiligheid, of juist binnen de bouwblokken. Ook hier geeft Hein een bewoner het woord. De bewoner geeft aan dat wanneer parkeren achter de huizen gebeurt, het zicht erop nog steeds voldoende is. En daarmee worden meer speelplekken voor kinderen gecreëerd.
---	---



IK BEN
HUURDER
BIJ WBV
POORTUGAAL

WONINGBOUWVERENIGING



Groep 2: Sabien Thomaes • Gemengd: menging van types en categorieën • Traject in centrum bij de Plus is goede referentie • Dorps is afwisseling en variatie Diederik Vane	Sabien vat samen wat er in haar groep is verteld. Ze geeft aan dat er veel behoefte is aan menging. Zowel in de stelling over het dorps karakter (dorps is ook variatie), als menging in verschillende woningtypes. Een bewoner neemt hier het woord: "ik denk dat het heel goed is om verschillende typen huizen te bouwen, voor verschillende doelgroepen". Bijvoorbeeld ook een combinatie van jongeren en ouderen. Ook gestapelde bouw is een optie, maar liever niet hoger dan 3 hoog. Het project bij de Plus was een referentie, waarbij er wel rekening mee moet worden gehouden dat de Plus in het centrum ligt. Dat is een andere dynamiek. Er is bovendien ook een grote behoefte aan goedkope koopwoningen.
Groep 3: Diederik Vane • Dorps karakter juist houden • Ook voor alleenstaande, rekening mee houden • Meer en mooier groen • Meer plekken voor sociale contacten, ontmoetingsplekken voor verschillende leeftijden • Senioren dicht bij voorzieningen en winkels Diederik Vane	In groep 3 ging het onder andere over de relatie tot het poldergebied. Er is gesproken over een fietsverbinding, maar ook een wandelroute is daar een optie. Verder is er behoefte aan ontmoeting, vooral voor de jongeren en senioren. Ontmoetingsplekken in de wijk. Een bewoner geeft aan dat ze behoefte heeft aan een vaste trap naar zolder. Er is aangegeven dat woningen die terugkomen na de sloop, niet groter zijn dan nu. Voor sommigen is een vaste trap naar zolder een oplossing om die ruimte terug te winnen. Benut de ruimtes in het huis optimaal. Tot slot is er ook aandacht geweest voor parkeren en afval bij het speelveldje. Het is een ontmoetingsplek aan de rand van het dorp, er heerst weinig sociale cohesie. Veiligheid is ook een belangrijk aandachtspunt.

Na de sessies in groepen, keerden de deelnemers terug naar de 'centrale' ruimte. Daarin kregen ze wederom de mogelijkheid om nog aanvullende vragen te stellen. Ook deze vragen staan geformuleerd in bijlage 1.

4. Samen in gesprek

We gaan samen met u verder. In ieder geval in nog twee bijeenkomsten zoals deze. Daarnaast worden er twee groepen opgericht. Deze groepen worden regelmatig betrokken bij de stedenbouwkundige verkenning.

Huurdersgroep Schutskooiwijk

De huurdersgroep weet als geen ander wat er leeft onder de huurders in de wijk. Door regelmatig overleg kunnen we beter rekening houden met de wensen en belangen van onze bewoners. De uiteindelijke



IK BEN
HUURDER
BIJ WBV
POORTUGAAL

WONINGBOUWVERENIGING



keuze voor renovatie of sloop-nieuwbouw is echter een besluit van WBV Poortugaal, waarbij ook andere belangen en factoren meespelen. De uitwerking doen we samen.

Meedenkgroep Schutskooiwijk en Poortugaal-West

De meedenkgroep is breder en gaat adviseren over de vernieuwing van het gehele gebied. Over het groen, de woningen (ook de nieuwbouw) en de openbare ruimte. In de groep zit bijvoorbeeld ook een afspiegeling van de toekomstige bewoners, en een vertegenwoordiging uit de huurdersgroep.

5. Afsluiting René Kouters (directeur WBV Poortugaal)

René Kouters sluit de bijeenkomst af en bedankt iedereen voor de aanwezigheid, hun bijdragen en de vragen. Hij benadrukt nogmaals dat WBV Poortugaal graag van u hoort als u vragen heeft of als er onduidelijkheden zijn.



IK BEN
HUURDER
BIJ WBV
POORTUGAAL

WONINGBOUWVERENIGING



Bijlage 1: vragen deelnemers bijeenkomst & antwoorden

Vragen bewoners plenaire deel bijeenkomst

- 1. Het speelveldje naast de volkstuinten staat ook in het plangebied, dat is nog niet zo lang geleden geplaatst en heeft aardig wat geld gekost. Dat verbaast mij.**

Voor het speelveld zijn geen randvoorwaarden meegegeven. Het is echter zo dat er ook na de vernieuwing voldoende ruimte moet zijn om te spelen, dat kan elders, maar ook op dezelfde plekken. Dat het onderdeel is van het plangebied, betekent overigens niet automatisch dat er ook gebouwd gaat worden. Het wordt verkend en onderzocht. De parkeerplaats naast het speelveld wordt nu gebruikt door bewoners en gebruikers van de volkstuinten. We kijken nu naar hoe veel die worden gebruikt en dan weten we ook hoeveel er in totaal nodig zijn.

- 2. Tijdens het raadsadvies op 2 juni is deze presentatie ook gehouden, daar is gesteld dat de brinkjes inspirerend zijn, bent u het dan eens dat de monumentale bomen rondom het speelveldje ook behouden moeten blijven?**

De bomen zijn een belangrijk onderdeel en daar hebben wij aandacht voor. We moeten daar zo goed mogelijk mee omgaan.

- 3. Als de slaagkans nu ongeveer onder de 1,5 % is voor het krijgen van een woning binnen de gemeente Albrandswaard, hoe groot is de kans dat de huidige huurders woonachtig kunnen blijven binnen Albrandswaard (als het huurcontract wordt beëindigd)?**

De slaagkans geldt gemiddeld voor iedereen die reageert op een woning. Mensen met urgentie hebben een grotere kans. Omdat je met urgentie voorrang hebt. Er zijn regels voor het in aanmerking komen voor urgentie. Daar bovenop doet ook de woningbouwvereniging er alles aan om huurders zo goed mogelijk naar een nieuwe woning te begeleiden.

- 4. Is inmiddels bekend of huurders van de Schutskooiwijk in aanmerking komen voor het nieuwbouwproject in Poortugaal-West?**

Daar komt in een later stadium een antwoord op. Ten tijde van het samenstellen van het sociaal plan. In principe is dat in 2021. Ook de situatie van de individuele huurder, speelt hierbij een rol.

- 5. Wat ik bijzonder vind is dat alleen de Schutskooistraat en Repelstraat worden 'gesloopt'. Waarom de andere korte straten niet? Dat zorgt toch voor een beperktere bouw of verandering binnen de wijk?**

De woningen aan de Schutskooistraat en Repelstraat zijn onderzocht en daar is vastgesteld dat deze woningen gesloopt moeten worden. Voor de andere woningen/straten wordt nu onderzocht of er ook alternatieven zijn, zoals renovatie.

- 6. Is er nog plaats voor de volkstuinten? In dezelfde wijk, ergens anders en wanneer is dat bekend?**

De gemeente heeft aangegeven onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor de volkstuinten. Het onderzoek zal zich richten op het vinden van een nieuwe locatie. Het gebruik van de volkstuinten zal hiervoor geïnventariseerd worden. Een mogelijkheid ligt wellicht in de ruimte rondom de DOW-leiding. Er kan binnen een bepaalde strook van de leiding niet worden gebouwd, maar volkstuinten hebben daar wellicht wel een plek.

- 7. Maakt het ook uit hoelang je eventueel ingeschreven staat voor een andere woning?**

Het is altijd goed om je in te schrijven. Uiteindelijk word je mogelijk 'concurrent' van wijkbewoners. Bij gelijke urgentie-status, speelt tijd van inschrijving mogelijk een rol.

- 8. Worden er alleen sociale huurwoningen gebouwd?**

Nee. Er moeten in ieder geval 140 sociale huurwoningen zijn nadat de vernieuwing klaar is. Er komen mogelijk ook middel dure huurwoningen, koopwoningen en andere prijssegmenten.

- 9. Zijn 'goedkope' koopwoningen ook een optie?**

Dat is een goede suggestie. Die nemen we mee.



IK BEN
HUURDER
BIJ WBV
POORTUGAAL

WONINGBOUWVERENIGING



10. De woningen zijn niet onderheid, daar is al overlast van. Als er wordt gebouwd wordt er wel geheid. Kunt u daar meer over vertellen?

De aannemer die uiteindelijk gaat bouwen, is verantwoordelijk voor eventuele schade. Dat wordt tegen die tijd goed geregeld. Uiteraard wordt van tevoren altijd uitvoering onderzoek gedaan over wat wel of niet mogelijk is in het gebied. Er zijn ook bouwtechnieken beschikbaar die minder trillingen veroorzaken in de omgeving.

11. Is er ruimte voor het gemaal? Dat zou verplaatst gaan worden, is daar meer over bekend?

Nee. De nieuwe water- en rioolstructuur is nu nog niet bekend. Het is bekend bij de woningbouwvereniging, dat wordt meegenomen.

12. Wat is er bekend over de A4?

Er is een ruimtereservering voor het eventueel doortrekken van de A4. Niemand weet momenteel of en wanneer dat gaat gebeuren. Palmbout houdt in de stedenbouwkundige verkenning rekening met die ruimtereservering. Inclusief een eventuele bufferzone.

13. Wanneer worden de huurdersgroep en de meedenkgroep bekend?

Daarover berichten we u na de zomervakantie.

14. 96 extra woningen (naast de 108 huurwoningen in de Schutskooiwijk) lijkt niet haalbaar, in verband met de chemische leiding nabij. Binnen 75 meter mag je daar geen woningen bouwen. Dan moet je de hoogte in, waardoor het groepsrisico vergroot wordt, waardoor er binnen 100 meter niet gebouwd mag worden.

Er moeten in ieder geval 140 huurwoningen komen en daarboven kijken we wat haalbaar is, passend bij de woningbouwopgave van de gemeente. Dat is onderdeel van de verkenning en wordt dus nog onderzocht.

De DOW-leiding is inderdaad een beperkende factor. De genoemde 75 meter is waarschijnlijk een verouderde risicocontour. Op dit moment onderzoeken we op basis van de regelgeving hoeveel afstand de woningen minimaal moeten hebben ten opzichte van de leiding, dat kan ook minder zijn dan de genoemde 75 meter. Zo zorgen we voor een veilige woonomgeving.



IK BEN
HUURDER
BIJ WBV
POORTUGAAL

WONINGBOUWVERENIGING

