

Participatieverslag woonconcept Inn Between in voormalig schoolgebouw Vredebestlaan 23

Versie 25 september 2023

Inleiding

De gemeente Nieuwegein verkent de mogelijkheid om het woonconcept Inn Between te vestigen op Vredebestlaan 23. De gemeenteraad heeft hierover nog geen besluit genomen. Het woonconcept Inn Between bestond eerder aan de Luifelstede. De ambitie om een nieuwe locatie voor Inn Between te realiseren is opgenomen in Programma Woonwijken 2022-2026 en het Coalitieakkoord 2022-2026. Aan omwonenden en belanghebbenden is gevraagd mee te praten over het concept Inn Between op Vredebestlaan 23. Dit document met bijlagen is een verslag van het participatieproces en is een weergave van de reacties van omwonenden en belanghebbenden.

Status van besluitvorming en proces

In het Programma Woonwijken 2022-2026 en het Coalitieakkoord 2022-2026 is de ambitie om een nieuwe locatie voor Inn Between te realiseren vastgelegd. Tijdens de Avond voor de Stad op 11 mei 2023 is de gemeenteraad voor het eerst geïnformeerd over de mogelijke plannen voor Inn Between aan de Vredebestlaan 23. De raad is geïnformeerd, maar er is nog geen besluit genomen.

Na het informeren van de raad is verder gegaan met het inhoudelijke onderzoek en is gelijktijdig hieraan het participatietraject opgezet. Deze werkwijze is anders dan we (gemeentelijke organisatie én bewoners van de stad) gewend zijn. Het gelijk laten lopen van inhoud en participatie heeft als voordeel dat omwonenden vroeg in het proces betrokken zijn en dat we efficiënt werken aan een oplossing voor woningzoekenden in de stad.

Het doel is om in het najaar van 2023 een compleet inhoudelijk advies af te geven aan de raad waarin de mening van omwonenden en belanghebbenden al direct is opgenomen. We verwachten dat de gemeenteraad in december 2023 een besluit kan nemen. Het participatietraject wordt na afloop geëvalueerd.

Hoe is de participatie georganiseerd?

Tot nu toe (d.d. 25 september 2023) is bij het participatieproces gebruik gemaakt van de volgende middelen en contactmomenten:

- *Digitaal:* Er is een emailadres aangemaakt (vredebestlaan@nieuwegein.nl) en een webpagina met informatie en veelgestelde vragen en antwoorden (www.ikbennieuwegein.nl/innbetween) opgezet.
- *Buurtberichten:* Er zijn tot nu toe drie buurtberichten verspreid, 12 mei, 20 juni en 1 september 2023.
- *Bewonersavond:* Er is één bewonersavond, 23 mei 2023, georganiseerd.
- *Werkgroepavond:* Er zijn twee werkgroepavonden, 28 juni en 4 juli 2023, georganiseerd.
- *Inloopavonden:* Er zijn twee inloopavonden, 5 en 14 september 2023, georganiseerd.

Dit volgt nog: In november zal een laatste werkgroepavond plaatsvinden over het advies aan de raad. Hierna zal het definitieve participatieverslag worden afgerond.

Inhoudelijk vertrekpunt participatieproces

Op Vredebestlaan 23 staat een voormalig schoolgebouw dat tijdelijk in gebruik is als kledingbank, speelgoedbank en anti-kraakbewoning. De locatie ligt met de voorzijde in de woonwijk en met de achterzijde aan het Hessepark. De gemeente onderzoekt of het concept op deze locatie mogelijk is. De denkrichting is om op deze locatie tijdelijk 60 tot 75 wooneenheden te realiseren voor jongeren met een lichte hulpvraag, statushouders en andere 'reguliere' inwoners voor een periode van ongeveer tien jaar. Zij leven samen in een community onder begeleiding van een community coach. Indien mogelijk zou er een maatschappelijke functie (leer-/werkplek) aan het programma kunnen worden toegevoegd. Voor wat betreft het bouwvolume wordt gedacht aan het behoud van het oorspronkelijke schoolpand, waarbij aanbouwen worden verwijderd. Op het omliggende terrein zouden tijdelijke flexibele wooneenheden van 3 bouwlagen worden geplaatst. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Deze denkrichting is het beginpunt geweest van het participatieproces. De reactie van omwonenden en belanghebbenden op deze opzet is weergegeven in dit participatieverslag.

Participatietraject belanghebbenden

Aan het participatietraject hebben de diverse belanghebbenden deelgenomen. In de omgeving van de Vredebestlaan zijn dit:

- Omwonenden;
- Islamitisch Cultureel en Educatief Centrum Siraat (Moskee);
- Kinderdagverblijf Bibelot;
- Kleding- en speelgoedbank.

In de volgende paragrafen volgt per groep een weergave van het participatietraject.

Omwonenden

Buurtbericht 12 mei 2023

Op 11 mei zijn de plannen over Inn Between aan de Vredebestlaan 23 gedeeld met de gemeenteraad tijdens de Avond voor de Stad. De dag erna hebben omwonenden van Vredebestlaan 23 een buurtbericht ontvangen. Daarin stond informatie over wat Inn Between is en het verkennende onderzoek over Inn Between aan de Vredebestlaan. Inwoners zijn in dit bericht ook uitgenodigd voor de bewonersavond op 23 mei. Het buurtbericht is opgenomen als bijlage 1.

Er is gekozen om de inwoners van de Vredebestlaan en de direct omliggende straten te betrekken bij het participatietraject omdat zij, als het initiatief doorgaat, de direct omwonenden zijn van Inn Between.

Het buurtbericht is verstuurd naar 404 woonadressen in de volgende straten: Drilleveld, Herenstraat, Hildo Kropstraat, Prof. Dr. Hesselaan, Rijnenborghstraat, Rijnhuizenstraat, Schoolstraat, Sluyterslaan, Stormerdijkstraat, Ten Baanstraat, Vredebestlaan, Wijnesteijnstraat en de Zwanenburgstraat. (zie bijlage 2 voor de kaart van het verspreidingsgebied).

Elf adressen aan de Sluyterslaan hebben het eerste buurtbericht, door een fout in het adressenbestand, niet ontvangen. Bij het verspreiden van het tweede buurtbericht hebben we hen in een bijgevoegde brief (zie bijlage 3) gevraagd of zij alsnog behoefte hebben aan aanvullende informatie. De gemeente heeft hierop geen reactie ontvangen maar de betreffende bewoners hebben samen afgesproken dat één van hen deelneemt aan de werkgroep en hen op de hoogte houdt.

Bewonersavond 23 mei 2023

Op 23 mei vond de bewonersavond plaats in het bedrijfsrestaurant van het Stadhuis. Er waren 75 omwonenden aanwezig. Wethouder Marieke Schouten heette iedereen welkom en de projectleider

lichtte de plannen toe. Jeugdzorginstelling Youké en Steunpunt Vluchtelingen Nieuwegein vertelden over hun eerdere ervaringen met Inn Between aan de Luifelstede. Hierna konden omwonenden plenair vragen stellen over de plannen en vervolgens konden zij bij thematafels inhoudelijke vragen stellen en zorgen en ideeën delen. Aan het einde van de bewonersavond konden omwonenden zich aanmelden voor een werkgroep om verder mee te denken over de plannen.

In de bijlage (4) zijn de gestelde vragen tijdens het plenaire deel van deze avond te vinden. Een samenvatting van de avond is als buurtbericht op 20 juni verzonden en bijgevoegd in de bijlage (5).

Buurtbericht 20 juni 2023

Op 20 juni hebben omwonenden een buurtbericht ontvangen met een terugkoppeling van de bewonersavond en de mogelijkheid om zich aan te melden voor de werkgroep. Dit buurtbericht vindt u in de bijlage (5).

Tijdens de eerste werkgroepbijeenkomst op 28 juni hebben enkele werkgroepleden aangegeven dat zij het beeld dat geschetst wordt in het buurtbericht over de bewonersavond onvolledig en te rooskleurig vinden. Het verslag van de bewonersavond (bijlage 4) is verder uitgebreid met de zorgen en vragen die zijn geuit tijdens de avond. Ook zijn de zorgen en vragen opnieuw besproken tijdens de eerste werkgroepbijeenkomst en opgenomen in het verslag van de eerste werkgroepbijeenkomst.

Werkgroepbijeenkomst 28 juni 2023

Op 28 juni en 4 juli zijn bijeenkomsten gehouden met de werkgroep. De leden van deze werkgroep hebben zich aangemeld tijdens of na de bewonersavond op 23 mei. Tijdens de bijeenkomst van 28 juni is aan de 29 aanwezige werkgroepleden gevraagd om in 4 groepen nogmaals vragen en zorgen op te schrijven en hier vervolgens dieper op in te gaan. Hierdoor zijn onderliggende vragen en gedachten in beeld gebracht. In de bijlage (6) is het verslag van 28 juni te vinden.

Hieronder volgen de punten die tijdens deze avond meerdere keren naar voren kwamen (voor volledig overzicht bijlage 6):

- Het voorgestelde aantal woonunits (60-75) is teveel voor deze locatie.
- Waarom is voor deze wijk gekozen, waar al veel sociale problematiek aanwezig is? In hoeverre is er gekeken naar andere locaties in de gemeente?
- Er is onduidelijkheid over de doelgroepen van Inn Between en de ondersteuning en begeleiding van deze doelgroepen. Wat wordt bijvoorbeeld verstaan onder een lichte hulpvraag bij jongeren? Hoe ziet de begeleiding van deze jongeren eruit?
- Er zijn zorgen over hangjongeren, overlast, vuil op straat en het gevoel van veiligheid in de wijk. Om overlast te voorkomen is volgens werkgroepleden bijvoorbeeld de juiste hulpverlening, buitenruimte bij de wooneenheden en dagbesteding belangrijk.
- Er zijn zorgen over de hoogte van de bebouwing, hoe de bebouwing eruit komt te zien en hoe dit past in het straatbeeld.
- Permanente bouw in plaats van flexibele wooneenheden heeft de voorkeur.
- Er zijn zorgen over wat er met het aanwezige groen gaat gebeuren.
- Werkgroepleden willen de kleding- en speelgoedbank graag behouden op de huidige locatie, eventueel uitbreiden met een ruimte voor maatschappelijke doeleinden.
- Kijk naar vergelijkbare projecten in andere gemeente om hier lering uit te trekken.
- Omwonenden ervaren nu al veel verkeersdrukke en parkeeroverlast, mede door bezoekers van de moskee, en zijn bang dat dit met de komst van Inn Between alleen maar erger wordt.
- Er zijn zorgen over dalende huizenprijzen als gevolg van de komst van Inn Between in de wijk.

Deze avond is afgesloten met de afspraak dat er op 4 juli een vervolg is.

Werkgroepbijeenkomst 4 juli 2023

Aan de 25 aanwezige werkgroepleden is gevraagd of zij willen meedenken met een advies aan de raad. De opdracht voor deze avond was: *Stel het komt er wel, in welke vorm is het dan het meest acceptabel?* In vier groepen is er gewerkt aan adviespunten en zijn voorwaarden genoemd. Bij deze avond waren ook Steunpunt Vluchtelingen Nieuwegein en Youké aanwezig. Zij waren betrokken bij de eerdere locatie van Inn Between en zijn daarom gevraagd hun ervaring en specifieke kennis uit het verleden met de bewoners te delen. Het verslag is opgenomen in de bijlage (7).

Er zijn twee punten die van belang zijn in dit proces:

- De werkgroep heeft meegewerkt aan de bovenstaande vraagstelling waarbij er wordt uitgegaan van de situatie dat het concept "wel" doorgaat op deze locatie. In die context moet het verslag van de avond gelezen worden. Een aantal van de aanwezigen geeft aan dat zij wel actief willen meewerken aan de opdracht van de avond, maar dat zij in de basis tegen de realisatie (in welke vorm dan ook) van Inn Between op de Vredebestaan 23 zijn. Hierover zijn na afloop ook 8 e-mailberichten van werkgroepleden ontvangen, waarna de introductie en context in het verslag is aangepast.
- Tijdens de tweede avond kwam naar voren dat de gemeente in de communicatie ten onrechte "bewoners" en "wooneenheden" door elkaar heeft gebruikt. In de praktijk blijkt namelijk dat er in sommige gevallen meerdere bewoners (gezinsleden) een wooneenheid delen. Dit heeft onbedoeld tot verwarring en een vertekend beeld over het aantal personen dat er zou komen geleid. Afsproken is om vanaf dit moment in de communicatie steeds een duidelijk onderscheid te maken tussen het aantal bewoners en het aantal wooneenheden. Er zijn geen concrete richtlijnen te geven, maar globaal wordt door de ervaringsdeskundigen (SVN en Youké) gezegd dat er bij 75 wooneenheden op piekmomenten gerekend kan worden op 90 bewoners.

Hieronder volgt een samenvatting van de adviezen tijdens deze avond (voor volledig overzicht bijlage 7):

Doelgroepen Inn Between:

- Voorkeur voor andere doelgroepen of functies op deze locatie zoals seniorenwoningen of een school.
- Aantal bewoners omlaag: max 30-40.
- Ander percentage dragers (60%) en vragers (40%).
- Maak een combinatie met maatschappelijke functies zoals kleding- en speelgoedbank of een buurthuisfunctie/ontmoetingsruimte.
- Goede begeleiding en hulpverlening zijn van groot belang.
- De selectiecriteria voor de jongeren met een lichte hulpvraag zijn belangrijk: het moet gaan om jongeren met een toekomstperspectief.

Leefomgeving:

- Het aanwezige groen moet behouden blijven.
- De parkeerproblemen moeten worden opgelost.
- Zorg voor voldoende buitenruimte voor de bewoners, om te voorkomen dat zij bijvoorbeeld in de wijk gaan hangen.
- Zorg voor verbinding met de wijk, bijvoorbeeld in de vorm van een ontmoetingsruimte of gemeenschappelijke moestuin.

Community coaching:

- Er moet 24/7 een aanspreekpunt voor de buurt zijn in de vorm van een community coach.
- Stel een noodplan op voor extreme incidenten.
- Organiseer regelmatig een evaluatie met de buurt.

Locatie & gebouw:

- Geen tijdelijke wooneenheden.
- Bouw niet hoger dan 9 meter of 3 lagen.

- Kies voor permanente duurzame bebouwing in plaats van tijdelijke wooneenheden voor een kwalitatieve leefomgeving.
- Sloop het huidige gebouw en kies voor kwalitatieve duurzame bouw met een multifunctionele functie. Bijvoorbeeld: Inn Between op de bovenverdieping met 3 groepen van 12 personen per groep. Op de benedenverdieping een combinatie van een maatschappelijke functie zoals een kledingbank/spelgoedbank/repair café en wijkfunctie zoals een buurthuis, ruimte voor flexwerkers, etc. (zoals de Componist).
- Maak het mogelijk om de ruimtes flexibel in te delen, zodat deze bijvoorbeeld aan elkaar gekoppeld kunnen worden voor families.
- Zorg voor een fietsenstalling, voldoende afvalcontainers en een rookruimte

Vervolg (nader aan te vullen!)

Deze paragraaf wordt aangevuld na:

- *reactie op uitkomst verkennend onderzoek (november 2023)*

Buurtbericht 1 september 2023

Op 1 september hebben omwonenden een buurtbericht ontvangen met een update van het verkennende onderzoek en de mogelijkheid om het concept-participatieverslag op te vragen. Dit buurtbericht vindt u in de bijlage (8). Eén omwonende heeft het concept-participatieverslag opgevraagd. In het buurtbericht stond ook een uitnodiging voor een inloopavond op 5 en 14 september om, indien gewenst, in gesprek te gaan over het concept-participatieverslag. Deze uitnodiging is, samen met het concept-participatieverslag ook naar de leden van de werkgroep gestuurd.

Inloopavonden concept-participatieverslag 5 en 14 september

Op 5 september en 14 september zijn inloopavonden op het Stadhuis georganiseerd. Tijdens de inloopavonden konden de aanwezige omwonenden hun reactie op het concept-participatieverslag geven. Bij de eerste avond waren 8 werkgroepleden aanwezig. Tijdens de tweede avond was 1 lid van de werkgroep aanwezig. De opmerkingen en aanvullingen op het concept-participatieverslag zijn tijdens de avond in bijzijn en met instemming van de omwonenden op flip-overs geschreven. Een volledig overzicht van hun opmerkingen en aanvullingen op het concept-participatieverslag is opgenomen in de bijlage (9). Onderstaand een beknopt overzicht van belangrijke punten:

- De toegevoegde inleiding met daarin opgenomen de context van het advies van de werkgroep (bijlage 7) is een verbetering.
- Voor veel werkgroepleden is 30 het maximale aantal bewoners als Inn Between doorgaat. Als er wordt gekozen voor ouderenwoningen wordt gedacht aan 30-40 woningen (met mogelijk 2 personen per woning).
- Er is voorkeur voor een permanent gebouw en een tijdelijk programma (10 jaar). Houdt bij de bebouwing rekening met de invulling na 10 jaar, door bijvoorbeeld te zorgen dat iedere wooneenheid eigen sanitair en een eigen keuken heeft (één keuken per 12 wooneenheden is sowieso te weinig).
- Er is behoefte aan vaste evaluatiemomenten waarbij omwonenden en de gemeente met elkaar in gesprek gaan en er daadwerkelijk iets wordt gedaan met verbeterpunten. Er moet ook een 'stopknop' zijn die contractueel is vastgelegd met betrokken partijen om het project stop te zetten als er sprake is van teveel overlast.
- De selectiecriteria en het takenpakket voor de kernbewoners zijn niet duidelijk. Dit leidt tot onduidelijkheid over wat er buiten kantoortijden gedaan kan worden bij bijvoorbeeld overlast.
- Onder 'groen' vallen niet alleen bomen maar ook struiken en andere vormen van groen.
- De speelgoed- en kledingbank vervullen in de wijk een belangrijke functie.
- De communicatie vanuit de gemeente kan duidelijker, in eenvoudiger taalgebruik en in andere talen voor inwoners die geen Nederlands lezen of spreken.

E-mailadres vredebestlaan@nieuwegein.nl

In de buurtberichten en tijdens de avonden is een e-mailadres gecommuniceerd waar omwonenden terecht kunnen met vragen. Wij hebben op dit e-mailadres naast aanmeldingen voor de bijeenkomsten in totaal 14 berichten ontvangen van omwonenden die nog vragen hebben of hun zorgen of ideeën willen delen. Omwonenden geven in de mails bijvoorbeeld aan dat het voorgestelde aantal woonunits te hoog is en zij hebben zorgen over de draagkracht van de wijk waar volgens hen al veel sociale problematiek aanwezig is. De veiligheid, de huidige en toekomstige verkeers- en parkeerdruk, de kwaliteit en de hoogte van de flexibele wooneenheden zijn eveneens terugkerende onderwerpen.

Websitepagina Inn Between Vredebestlaan

Er is een pagina op de website opgenomen met meer informatie en een overzicht van de meest gestelde vragen met antwoorden: www.ikbennieuwegein.nl/innbetween. Gedurende het participatietraject zijn deze vragen en antwoorden aangevuld met de vragen die zijn gesteld door omwonenden tijdens bewoners- en werkgroepavonden of via de e-mail. Ook zijn antwoorden geactualiseerd. Er zijn ook veel vragen gesteld waar nog geen antwoord voor beschikbaar is, dat komt omdat het project nog in de verkenningsfase zit. Mocht het project doorgaan, dan zullen deze vragen in een latere fase alsnog worden beantwoord.

Overige contactmomenten

Naast het participatietraject zijn er een aantal andere contactmomenten met omwonenden geweest die invloed hebben op het proces:

- Op 13 juni 2023 stond Inn Between op de agenda van de vergadering van wijknetwerk Jutphaas-Wijkersloot. De projectleider en wijkcoördinator waren als gast uitgenodigd bij de vergadering.
- Stichting Bewoners Collectief Nieuwegein (BCN) heeft op 14 augustus 2023 een gesprek gevoerd met wethouder Marieke Schouten over de verloop van het participatieproces Inn Between.
- Op 24 augustus 2023 hebben 7 leden van de werkgroep hun visie op het plan en verloop van het proces toegelicht aan wethouder Marieke Schouten. Zij waren hiervoor uitgenodigd naar aanleiding van een aantal inhoudelijke mails die zij stuurden.

Moskee

Met het bestuur van de moskee aan de Prof. Dr. Hesselaan 4 zijn twee gesprekken gevoerd over het initiatief. Het eerste gesprek was vooral een informatief gesprek over wat Inn Between inhoudt. Vanuit de moskee zijn er geen bezwaren tegen een mogelijke komst van Inn Between.

Op 7 juli 2023 heeft wethouder Marieke Schouten samen met de wijkcoördinator aan het bestuur van de moskee gevraagd om deel te nemen aan een aparte werkgroep over de huidige parkeersituatie in de wijk. De moskee wordt met name op vrijdagen druk bezocht en dit zorgt voor parkeerdruk in de wijk. Dit verzoek wordt besproken in het bestuur van de moskee.

Kinderdagverblijf Bibelot

Er heeft een gesprek plaats gevonden tussen de wijkcoördinator en Bibelot. De clustermanager van Bibelot is positief over het initiatief. Tijdens het gesprek heeft Bibelot wel zorgen geuit over toekomstige bewoners van Inn Between die misschien buiten roken of blowen. Bij Bibelot staan namelijk vaak de ramen open in verband met ventilatie. Bibelot wil graag goede afspraken over de verantwoordelijkheid van het schoonhouden van de omgeving, geluidsoverlast en het parkeerbeleid. Ook laat het groenonderhoud in de huidige situatie volgens Bibelot te wensen over. De takken groeien nu door het hek heen op het plein waar de kinderen spelen. Er is behoefte aan

een plek waar Bibelot terecht kan tijdens een calamiteit zoals brand. Hun vraag is of dit in de toekomstige Inn Between zou kunnen. Tot slot is er vanuit Bibelot behoefte aan een vast aanspreekpunt en doorlopend gesprek met toekomstige bewoners over normen, waarden en eventuele culturele verschillen en gewoontes.

Kledingbank en speelgoedbank

De kleding- en speelgoedbank zijn de huidige gebruikers van het voormalig schoolgebouw. Zij zijn bij de avonden voor de omwonenden aanwezig geweest en hebben daar meegepraat over hun voorkeuren in het geval zij gehuisvest blijven op deze locatie. Deze punten zijn opgenomen in de verschillende verslagen van de avonden.

Afhankelijk van de uiteindelijke keuze zal er met de kleding- en speelgoedbank verder gesproken worden over herhuisvesting op deze locatie of huisvesting op een andere locatie in de stad.

Bijlagen

Bijlage 1: Buurtbericht 12 mei

Bijlage 2: Kaart verspreidingsgebied buurtberichten

Bijlage 3: Begeleidende brief deel Sluyterslaan

Bijlage 4: Verslag bewonersavond 23 mei

Bijlage 5: Buurtbericht 20 juni

Bijlage 6: Verslag werkgroep 28 juni

Bijlage 7: Advies werkgroep 4 juli

Bijlage 8: Buurtbericht 1 september

Bijlage 9: Verslag inloopavonden 5 en 14 september

12 mei 2023

Buurtbericht

Vredebestlaan, Professor
Doctor Hesselaan en
Sluyterslaan (deels)

Nieuw woonconcept Inn Between

De gemeente Nieuwegein onderzoekt of het mogelijk is om het concept 'Inn Between' een plek te geven aan de Vredebestlaan 23. Dat is bij u in de buurt, daarom willen wij graag weten hoe u daarover denkt. In deze brief leest u meer over wat Inn Between is en het onderzoek dat de gemeente nu doet. Graag nodigen wij u ook uit op dinsdagavond 23 mei om met ons in gesprek te gaan over uw ideeën en mogelijke zorgen.

Wat is Inn Between?

Inn Between is een samenwerking van de gemeente Nieuwegein, jeugdzorginstelling Youké en Steunpunt Vluchtelingenwerk. Inn Between biedt een woonomgeving aan jongeren met een lichte hulpvraag, statushouders en een groep bewoners die hen helpt met zelfstandig wonen en integreren in de samenleving. Alle bewoners wonen in kleine wooneenheden en delen voorzieningen zoals de keuken en woonkamer met elkaar, hierdoor ontstaat er een hechte woongemeenschap. Met deze gemengde woonvorm bieden we de jongeren en statushouders een tijdelijke, vertrouwde woonplek als opstap naar een zelfstandig leven. De bewoners wonen samen en kijken naar elkaar om. Daarnaast worden zij professioneel begeleid door een sociaal beheerder vanuit Youké en Stichting Vluchtelingenwerk Nieuwegein.

Inn Between aan de Vredebestlaan: een eerste verkenning

Eerder was Inn Between gevestigd in een oud kantoorpand aan de Luifelstede. Daar was het een groot succes.

Een oud-bewoner van de Luifelstede zei: *"Mijn keuze voor Inn Between heeft me veel opgeleverd, ik heb er veel over mezelf geleerd. Toen ik er eenmaal woonde bleek ik veel meer te kunnen dan ik dacht! Na een half jaar was ik al toe aan een volgende stap."*

Omdat het pand aan de Luifelstede werd gesloopt, is Inn Between op die locatie gestopt en zoekt gemeente Nieuwegein nu een nieuwe plek. Wij hebben hiervoor het voormalig schoolgebouw aan de Vredebestlaan 23 op het oog. Nu gebruikt de speelgoed- en kledingbank deze locatie. Zij gebruiken het gebouw nog ten minste tot het einde van dit jaar. We willen samen met de kleding- en speelgoedbank en de buurt kijken of we het kunnen behouden op deze locatie.

Wij denken dat de Vredebestlaan 23 een goede locatie kan zijn om Inn Between voor minimaal tien jaar een plek te geven. Het is de bedoeling dat er 60 tot 75 mensen in kleine wooneenheden kunnen wonen. De groep bewoners zal bestaan uit drie groepen van ongeveer gelijke grootte:

jongeren met een hulpvraag, statushouders en reguliere bewoners die ondersteuning bieden. Daarnaast is er ruimte voor de sociaal beheerder vanuit Youké en Stichting Vluchtelingenwerk Nieuwegein.

Op dit moment onderzoeken we de mogelijkheid om Inn Between aan de Vredebestlaan te vestigen. Onderdeel van dit onderzoek is de mening van de buurt. Ook zien we een kans om een deel van het gebouw in te zetten voor een maatschappelijke functie. We zijn heel benieuwd of u daar een idee bij heeft.



Afbeelding: Het schoolgebouw aan de Vredebestlaan

Uitnodiging voor bijeenkomst

We nodigen u en uw buurtgenoten uit voor een bijeenkomst op dinsdagavond 23 mei:

Datum: Dinsdag 23 mei 2023
Tijd: Inloop vanaf 19.30 uur / korte presentatie vanaf 19.45 uur
Adres: Kerkzaal van het Leger des Heils,
Sluyterslaan 533, 3431 BL Nieuwegein.

Tijdens deze avond horen we graag hoe u denkt over het idee om Inn Between op de Vredebestlaan te vestigen. Welke mogelijkheden ziet u voor dit concept op deze plek? En, welke twijfels, zorgen en aandachtspunten wilt u meegeven? Uw inbreng nemen het college en de gemeenteraad mee in hun beslissing.

De bijeenkomst vindt plaats in de kerkzaal van het Leger des Heils. Daar staan wethouder Marieke Schouten en medewerkers van de gemeente samen met mensen van jeugdzorginstelling Youké en Steunpunt Vluchtelingenwerk voor u klaar om uw vragen, zorgen en ideeën te bespreken. Ook is er iemand aanwezig die op de Inn Between locatie heeft gewoond om ervaringen met u te delen.

Aanmelden

Wilt u bij de bijeenkomst aanwezig zijn? Meldt u zich dan aan door een mail te sturen naar vredbestlaan@nieuwegein.nl onder vermelding van uw naam, adres, en met hoeveel personen u komt.

Meer informatie

Heeft u vragen over deze brief of over het onderzoek? Op de website

www.nieuwegein.nl/innbetween vindt u meer informatie. Ook kunt u uw vragen mailen naar vredetestaan@nieuwegein.nl of bel uw wijkcoördinator Melanie Gitz via 06-150 689 43 of projectleider Vivan Bongers via 06-215 049 19.

Wij zien u graag op 23 mei.

Verspreidingsgebied buurtberichten Inn Between Vredebestlaan



Figuur 1: verspreidingsgebied buurtberichten

Nieuwegein



Communicatie & Juridische Zaken

Contactpersoon Vivan Bongers

Telefoon 14 030

E-mail Vredebestlaan@nieuwegein.nl

Datum 20 juni 2023

Uw kenmerk

Kenmerk

Zaaknummer

Berichtnummer

Onderwerp Verkenning Inn
Between
Vredebestlaan 23

Geachte heer of mevrouw,

Op 12 mei jl. ontvingen uw buurtgenoten een uitnodiging voor een bewonersavond op 23 mei jl. Helaas hebben circa 10 adressen in de wijk deze uitnodiging niet goed ontvangen, u woont op één van deze adressen. De bewonersavond ging over het verkennend onderzoek dat de gemeente Nieuwegein nu doet naar de mogelijkheden om het woonconcept Inn Between te vestigen aan de Vredebestlaan 23. De bezorging van die uitnodiging is niet goed gegaan. Daardoor heeft u niet kunnen deelnemen aan de bijeenkomst. Dat vinden wij erg vervelend, onze excuses hiervoor.

Hierbij ontvangt u van ons de terugkoppeling van deze bijeenkomst. Daarin leest u de belangrijkste informatie die is gedeeld op 23 mei en de reactie van uw buurtgenoten daarop. De presentatie van de avond zelf is terug te vinden op onze website www.ikbennieuwegein.nl/innbetween.

Vragen en meer informatie

Heeft u na het lezen van de terugkoppeling nog vragen over de terugkoppeling of over het onderzoek? Op de website www.ikbennieuwegein.nl/innbetween vindt u meer informatie. Ook kunt u uw vragen mailen naar vredebestlaan@nieuwegein.nl. Wilt u liever in gesprek over uw vraag, heeft u behoefte aan meer uitleg over het project of wilt u graag uw kijk op deze mogelijke ontwikkeling met ons delen? Mail ons dan uw vragen of opmerkingen en uw telefoonnummer. Of bel uw wijkcoördinator Melanie Gitz via 06-150 689 43 of projectleider Vivan Bongers via 06-215 049 19. Zij gaan graag met u in gesprek.

Met vriendelijke groet,
Vivan Bongers, projectleider

Verslag informatieavond Inn Between Vredebestlaan 23

23 mei 2023 – Stadhuis Nieuwegein

De gemeente Nieuwegein denkt eraan om aan de Vredebestlaan 23 het woonconcept Inn Between een plek te geven. De gemeente verkent nu of het concept op deze locatie mogelijk is. Het doel is om op deze locatie 60 tot 75 wooneenheden te realiseren voor jongeren met een lichte hulpvraag, statushouders en andere 'reguliere' inwoners. Op 23 mei is er een bijeenkomst georganiseerd voor direct omwonenden. Tijdens deze bijeenkomst is meer uitleg gegeven over Inn Between door de gemeente, Youké en Steunpunt Vluchtelingen Nieuwegein. In dit verslag staan alle opmerkingen die zijn gemaakt en antwoorden die op deze avond zijn gegeven.

Een actueel overzicht van gestelde vragen en antwoorden is te vinden op www.ikbennieuwegein.nl/projecten/inn+between.

Aanwezig: 75 personen

Bewoners Inn Between

Vraag 1: Waar moet ik aan denken bij jongeren met een lichte hulpvraag?

Bij Inn Between is plek voor jongeren die bijna klaar zijn om zelfstandig te gaan wonen. Zij hebben bijvoorbeeld nog hulp nodig om hun eigen administratie op te zetten of hebben geen sociaal netwerk. Uiteindelijk is het de bedoeling dat deze jongeren na ongeveer 1 à 2 jaar doorstromen naar een zelfstandige woonruimte elders. Daarom spreken we ook van een lichte hulpvraag. Als de problematiek te groot is, dan is Inn Between geen geschikte plek en zal er een andere woonoplossing gezocht worden.

Vraag 2: Is er nachtzorg en dagbesteding voor bewoners?

Nee, er is geen nachtzorg en dagbesteding. Voor de mensen die bij Inn Between gaan wonen is dat niet nodig. De meeste bewoners hebben werk, gaan naar school of studeren. Dat geldt voor de jongeren met een lichte hulpvraag, de statushouders en ook voor 'reguliere' bewoners. Mensen wonen zelfstandig en betalen hun eigen huur. Het gaat om woningen in het sociale huursegment.

Voor hulpvragen zijn de aanwezige begeleiding en de reguliere kernbewoners het eerste aanspreekpunt. De begeleiders vanuit jeugdhulp en Steunpunt Vluchtelingen Nieuwegein zullen vragen beantwoorden en bieden hulp als dat nodig is. Zij kunnen doorverwijzen naar professionals. Wanneer de hulpvraag te groot blijkt, zal er een andere passende woonoplossing gezocht worden.

Vraag 3: Wat is de rol van de reguliere kernbewoner in het concept Inn Between?

De kernbewoner is de 'grote zus of broer' waar andere bewoners met vragen en zorgen terecht kunnen. Hij of zij zorgt voor contact tussen de bewoners en een groepsgevoel. En, ook dat bijvoorbeeld iedereen schoonmaakt. Bij Inn Between aan de Luifelstede had iedere gang een verantwoordelijke kernbewoner. De hoofdkernbewoner stuurt deze kernbewoners aan en is de eerste contactpersoon buiten kantooruren. De hoofdkernbewoner wordt aangestuurd door de community coach. De community coach is tijdens kantooruren aanwezig, net als Stichting Vluchtelingen Nieuwegein.

De hoofdkernbewoner wordt voor een deel betaald en de kernbewoners zijn vrijwilligers.

Vraag 4: Hoe vindt de selectie voor de reguliere bewoners plaats?

Mensen die bij Inn Between willen komen wonen als reguliere bewoner kunnen zich hiervoor aanmelden met een motivatie. In die motivatie leggen zij uit waarom zij de rol van reguliere bewoner willen en kunnen invullen. Wie uiteindelijk als reguliere bewoner mag komen wonen bij Inn Between, bepalen we waarschijnlijk op dezelfde wijze als eerder bij Inn Between op de Luifelstede gebruikelijk was. Daar bepaalden de kernbewoners en de coördinatoren vanuit

Steunpunt Vluchtelingen Nieuwegein, Kamers met Kansen en de community coach samen wie de nieuwe reguliere bewoners werden. Voor de Luifelstede liepen aanmeldingen destijds via een aparte website van Inn Between. Hoe de aanmeldprocedure er voor Inn Between aan de Vredebestlaan uit zou kunnen zien, is nu nog niet duidelijk.

Vraag 5: Hebben bewoners recht op huursubsidie?

Bewoners hebben geen recht op huursubsidie.

Vraag 6: Wat gebeurt er met de bewoners die nu in het pand wonen?

In het pand wonen nu mensen anti-kraak. Zij kunnen in ieder geval blijven tot het einde van het jaar. Voor de periode daarna zullen zij op zoek moeten naar een andere woonplek. De gemeente heeft hierin geen rol, want zij hebben een anti-kraakcontract bij een externe verhuurder.

Vraag 7: Het betreft tijdelijke bewoning. Waar gaan de jongeren en statushouders daarna wonen?

Het is de bedoeling dat de jongeren met een lichte hulpvraag en statushouders binnen 1 à 2 jaar doorstromen naar een zelfstandige woning. Bijvoorbeeld een sociale huurwoning. Voor de reguliere bewoners geldt dat zij na het wonen in Inn Between zelf zorgen voor een vervolgplek.

Ruimtelijke invulling

Vraag 8: Om hoeveel wooneenheden gaat het?

We denken aan 60 tot 75 wooneenheden ongeveer 15 à 20 vierkante meter per stuk.

Reacties: buurtbewoners vinden 60-75 units te veel en schrikken hiervan. Men denkt eerder aan ½ of 1/3^e. Een aantal reacties: beperken tot het huidige pand, maximaal 35 units. En, buurtbewoners doen suggesties voor andere plannen (15 seniorenwoningen) en andere locaties (Van Benthem-terrein / oude Karwei). Men is ook bang dat een ruimte die bedoeld is voor één persoon bij gezinshereniging tijdelijk bewoond zal worden door een heel gezin. Dit nemen we mee in de verdere uitwerking.

Vraag 9: Tien jaar geleden is aangegeven dat het bestaande schoolgebouw klaar is voor de sloop. Hoe zit dat?

Het gebouw gaat inderdaad achteruit maar we zien mogelijkheden om het gebouw op te knappen voor een maatschappelijke functie. Dit is echter ook nog een financieel vraagstuk en zoeken we verder uit.

Vraag 10: Zit er asbest in het pand?

Ja, er is asbest aanwezig, de inventarisatie is reeds gemaakt. Hoe we omgaan met het asbest is onderdeel van de uitwerking.

Vraag 11: Hoe hoog worden de woningen?

Als de gemeente positief besluit over het plan voor Inn Between aan de Vredebestlaan, dan zullen de woningen gebouwd worden door middel van tijdelijke huisvesting, bijvoorbeeld flexibele units. Deze komen naast het bestaande schoolgebouw op het terrein. Hoe we die tijdelijke huisvesting precies zullen plaatsen, waar en hoe hoog, dat weten we nog niet. Daarvoor maken we eerst een stedenbouwkundig plan. Omdat we kiezen voor tijdelijke huisvesting zal de bebouwing niet hoger worden dan drie lagen, omdat het technisch minder eenvoudig is om de 'units' hoger te stapelen. Drie lagen past ook in de omgeving, want de grondgebonden woningen in de omgeving zijn drie lagen hoog. U moet dan denken aan een begane grond met een 1^e en 2^e etage erboven.

Vraag 12: Hoe zijn de sanitaire voorzieningen en keuken georganiseerd?

Sanitair en keuken worden per verdieping georganiseerd. Uitgangspunt is dat er maximaal twaalf wooneenheden gebruik maken van de voorzieningen. De woonkamer of ontmoetingsruimte wordt gedeeld met alle wooneenheden. Deze is centraal georganiseerd.

Bestemmingplan en vergunning

Vraag 13: Is er een bouwvergunning voor het plaatsen van de wooneenheden?

Om de tijdelijke units te kunnen plaatsen, moeten wij een omgevingsvergunning aanvragen. Het plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan en de vergunning is nodig om van het bestemmingsplan te mogen afwijken. We kunnen de omgevingsvergunning aanvragen via een zogenaamd korte procedure omdat het plan tijdelijk is (maximaal tien jaar). In een korte procedure kunnen belanghebbenden formeel reageren nadat de vergunning is verleend. Een voorbeeld van een formele reactie is het indienen van een bezwaar bij de bezwarencommissie binnen zes weken nadat de vergunning is verleend.

Vraag 14: Klopt het dat er volgens het huidige bestemmingsplan alleen gebouwd mag worden op de plek van het gebouw wat er nu staat?

Nee, dit klopt niet. De bestemming van het hele perceel is 'wonen', maar er is geen bouwvlak aangegeven. Dit betekent dat er, op basis van het overgangsrecht, in het huidige gebouw wel woningruimtes gerealiseerd mogen worden. Voor een nieuw gebouw (ook al is het op dezelfde plek) of een uitbreiding van het gebouw moeten we een vergunning aanvragen.

Vraag 15: Wordt het reguliere bezwaarproces gevolgd na de beslissing of het plan wel of niet doorgaat?

Ja dit klopt.

Periode

Vraag 16: Hoe lang zal Inn Between aan de Vredebestlaan gevestigd zijn?

We denken nu aan een periode van tien jaar. We zullen ook een vergunning aanvragen voor tien jaar en niet voor een langere periode. Mochten we merken, op basis van tussentijdse evaluaties met onder andere omwonenden, dat het project goed is geland, dan kunnen wij overwegen om het project te verlengen. Hiervoor zal dan altijd weer overleg zijn met omwonenden en een volledige vergunningsprocedure worden doorlopen.

Vraag 17: Ik hoorde dat de Luifelstede ook voor tien jaar was bedoeld maar dat met het wisselen van de wethouder het project is beëindigd. Is dit inderdaad wethouderafhankelijk?

Inn Between kon terecht in Luifelstede totdat het pand gesloopt zou worden voor herontwikkeling. Vanaf het begin was duidelijk dat dit korter zou zijn dan tien jaar. De wisseling van wethouder had hier geen invloed op.

Groen

Vraag 18: Blijven de bomen staan op het terrein?

Gemeente Nieuwegein heeft een [Boombeschermingsplan \(2019\)](#), hierin staat hoe wij beslissen over het kappen van bomen. Kort gezegd worden er geen bomen gekapt, behalve als daar een goede reden voor is. Bijvoorbeeld als de bomen ziek zijn of als de bomen te dicht bij bebouwing staan. Het Boombeschermingsplan geldt ook voor de Vredebestlaan.

Zorgen

Vraag 18: Hoe zorgen jullie voor voldoende parkeerplekken voor auto's, fietsen en scooters? En, houden jullie rekening met de verkeersdruk?

Parkeren en verkeersdruk zijn thema's waarvoor wij aandacht hebben in de verkenning en later (bij een positief besluit) in het ontwerp. Het project zelf zal een zekere parkeervraag met zich meebrengen, ook al heeft de doelgroep over het algemeen minder vaak een auto. Voor het uiteindelijke ontwerp houden wij de parkeernorm aan en gaan we zoveel mogelijk uit van parkeren op eigen terrein. Deze oplossing is onderdeel van de vergunningsaanvraag.

Daarnaast hebben we aandacht voor de geluiden uit de wijk met betrekking tot de bestaande verkeerssituatie. We zullen in eerste instantie een parkeeronderzoek uit laten voeren op verschillende dagen van de week, waaronder ook op vrijdag. Op basis van de uitkomst van dit onderzoek zullen we onze volgende stappen bepalen.

Vraag 19: Wat doet dit plan met de waarde van mijn huis?

Het is nog niet duidelijk hoe Inn Between aan de Vredebestlaan eruit komt te zien en wat dit doet voor het uiterlijk van de omgeving en het woonplezier. Dat moet blijken uit het uiteindelijke ontwerp. Mocht uw huis minder waard worden, dan is er een regeling. Door een wijziging in het bestemmingsplan kan het zijn dat uw huis minder waard wordt. U hebt dan recht op planschade.

Vraag 20: Hoe voorkomen jullie overlast?

Er is geen reden om aan te nemen dat de bewoners anders functioneren dan een reguliere buurman of buurvrouw. Aanvullend op reguliere bewoning is er sociaal beheer aanwezig en zijn er meer mogelijkheden om de bewoners aan te spreken op gedrag en daar ook eventuele gevolgen aan te verbinden. De sociaal beheerder is ook het centrale aanspreekpunt voor de omwonenden.

Reacties: buurtbewoners noemen onder andere dat een goede buitenruimte belangrijk is om overlast te voorkomen.

Proces

Vraag 21: Wat is de status van het project? Hoe ziet het vervolgproces eruit?

Er ligt nog niets vast en er is nog geen besluit genomen over dit project. Dat betekent dat we nu nog verkennen wat er kan aan de Vredebestlaan 23.

Vraag 22: In hoeverre heeft de gemeente gekeken naar alternatieve locaties?

Er zijn meerdere locaties onderzocht en nog steeds in onderzoek. Ook de locaties die nu door bewoners zijn aangedragen worden bekeken op geschiktheid (Van Benthem-terrein, oude Karwei). De volledige lijst met locaties wordt niet gedeeld omdat veel locaties zijn afgefallen en voor de overige mogelijk kansrijke locaties willen we de mogelijkheid hebben om eerst met omwonenden in gesprek te gaan. Zoals we dit ook bij de Vredebestlaan 23 hebben gedaan. Overigens is het ook zo dat de vraag naar dit type huisvesting zo groot is dat we niet naar één locatie zoeken in de stad.

Belangrijke signalen

- Omwonenden hebben soms het gevoel het 'afvoerputje' te zijn van Nieuwegein. "Wanneer doen jullie iets voor mensen in de wijk?". "Waarom wordt er niets voor ons 'oud Jutphaas' gedaan?". Er bestaat bijvoorbeeld onvrede over onderhoud groen en openbare ruimte en de moskee.
- Rechtsgelijkheid. Een aantal keer kwam dit ter sprake. Omwonenden noemen dat zij zelf geen vergunning kunnen krijgen voor een dakkapel en dat de gemeente nu zomaar zonder wijziging van het bestemmingsplan een groot plan kan neerzetten.
- Er is angst dat huizen in de buurt minder waard worden.
- Er is al veel sociale huur in de buurt.
- Idee voor een maatschappelijke functie is een repaircafé (niet op zaterdag).

20 juni 2023

Buurtbericht

**Vredebestlaan, Professor Doctor
Hesselaan, Sluyterslaan (deels),
Drilleveld, Herenstraat, Hildo
Kropstraat, Rijnenborghstraat,
Rijnhuizenstraat, Schoolstraat,
Stormerdijkstraat, Ten Baanstraat,
Wijnesteijnstraat,
Zwanenburgstraat**

Terugblik bewonersavond Inn Between aan Vredebestlaan 23

Op 12 mei jl. ontving u van ons een buurtbericht met de uitnodiging om tijdens een bewonersavond mee te denken over Inn Between aan de Vredebestlaan 23. De gemeente verkent of het woonconcept Inn Between op deze locatie mogelijk is. De gedachte is om op deze locatie 60 tot 75 woningen te realiseren voor jongeren met een lichte hulpvraag, statushouders en andere 'reguliere' inwoners voor een periode van tien jaar.

In gesprek met omwonenden

Op 23 mei is er een bijeenkomst georganiseerd voor direct omwonenden. Tijdens deze bijeenkomst is meer uitleg gegeven over Inn Between door de gemeente, Youké en Steunpunt Vluchtelingen Nieuwegein. Ook zijn we in gesprek gegaan met direct omwonenden over hun ideeën, vragen en zorgen. Daarnaast hebben we uitgelegd dat het plan nog niet definitief is en dat we de omwonenden vroeg betrekken om zo te weten te komen hoe er in de buurt gekeken wordt naar deze mogelijke ontwikkeling. We hebben de aanwezigen ook gevraagd om mee te denken in een werkgroep.

Vragen, zorgen en ideeën

Tijdens de bewonersavond hebben direct omwonenden hun zorgen uitgesproken over onder andere het aantal wooneenheden en het volume van de bebouwing. Sommige mensen hebben daarbij het beeld dat flexibele woningen geen kwalitatieve woonoplossing zouden zijn. De toename van 60-75 buurtbewoners wordt door een groot aantal buurtbewoners als te hoog gezien. Er is ook gesproken over het parkeren in de wijk en op deze locatie. Mensen hebben vragen gesteld over de dagbesteding van de bewoners en de sociale begeleiding in relatie tot de leefbaarheid en veiligheid in de wijk. In het algemeen begrijpen mensen dat de gemeente zoekt naar woonruimte voor verschillende doelgroepen. Op het concept Inn Between wordt door sommige omwonenden heel positief gereageerd, maar er is ook een aantal mensen bezorgd over de impact van deze doelgroepen op de directe omgeving, waaronder het Hessepark. Enkele omwonenden hebben ook ideeën gegeven over de mogelijke maatschappelijke functies in het

pand. Hierbij geven mensen aan dat zij de kleding- en speelgoedbank graag zouden behouden in de wijk. Ook wordt een repaircafé of fietsenwerkplaats als voorbeeld genoemd.

Daarnaast merken we aan verschillende vragen en reacties dat veel omwonenden het lastig vinden om in te schatten hoeveel ruimte er is om een mening te geven en wat de gemeente bedoelt met "verkennend". *"We vinden het belangrijk dat het plan voor Inn Between past in de buurt. We hebben goede ervaring opgedaan met Inn Between aan De Luifelstede in City. Vanwege de nieuwbouw wordt De Luifelstede gesloopt en zoeken we een nieuwe plek voor de mensen die bij Inn Between kunnen wonen. We zijn nu bezig om alle voors en tegens van een mogelijke locatie aan de Vredebestlaan 23 in beeld te brengen. We betrekken u als buurtbewoner vroeg in het proces om juist uw ideeën en zorgen mee te laten wegen in het besluit"*, aldus wethouder Marieke Schouten. Hoe we dit doen, leest u onder het kopje "vervolg" verderop in dit buurtbericht.

Een uitgebreid overzicht met de afzonderlijke vragen en antwoorden vindt u op onze website www.ikbennieuwegein.nl/innbetween. Daar houden wij de vragen en antwoorden steeds actueel. Gelijksortige vragen zijn samengevoegd, soms komt uw vraag dus niet letterlijk terug. Heeft u een vraag die niet beantwoord wordt op de website of in dit bericht? Mail uw vraag dan naar vredebestlaan@nieuwegein.nl.

Vervolg

De vragen, zorgen en ideeën van omwonenden nemen we mee in het verkennende onderzoek dat uiteindelijk moet leiden tot een advies aan de gemeenteraad. In het najaar van 2023 vragen wij de gemeenteraad een besluit te nemen over het wel of niet door laten gaan van het concept Inn Between op de locatie aan de Vredebestlaan. We zullen hiervoor een advies opstellen dat bestaat uit een ruimtelijk advies (onder andere over het volume van het gebouw, het groen en parkeren), een financieel advies en de mening van omwonenden. Op de bewonersavond hebben wij gevraagd of mensen deel willen nemen aan een werkgroep. Deze werkgroep zal de wensen en ideeën van de omwonenden in kaart brengen, denk hierbij bijvoorbeeld aan het volume en de plaatsing op het kavel. De uitkomst van de werkgroep is onderdeel van het advies aan de gemeenteraad, de raad zal deze uitkomst meenemen in de bredere afweging.

Mocht de gemeenteraad in het najaar van 2023 besluiten dat het een goed idee is om Inn Between op deze locatie te huisvesten, dan zullen pas daarna de planvoorbereidingen starten, zoals het maken van een bouwplan en het aanvragen van een vergunning. We bespreken op dat moment met de werkgroep op welke manier zij bij het eventuele bouwplan betrokken blijven. Daarnaast zijn er voor omwonenden dan nog steeds de gewone inspraakmogelijkheden die bij iedere vergunningsprocedure horen.

Wij houden u verder op de hoogte via onze website en buurtberichten. In ieder geval sturen wij u vóór de behandeling in de raad een volgend buurtbericht met daarin de stand van zaken en de uitkomst van de werkgroep.

Werkgroep

De werkgroep zal meedenken over het advies dat wij aan de raad geven. We doen dit op een interactieve manier en het zal enkele avonden in beslag nemen. Op dit moment hebben 18 omwonenden zich aangemeld voor de werkgroep. Deze mensen hebben inmiddels een uitnodiging ontvangen voor de eerste bijeenkomst.

Heeft u zich nog niet opgegeven maar na het lezen van deze brief wel interesse om deel te nemen aan de werkgroep, dan kunt u zich alsnog opgeven via: vredetestaan@nieuwegein.nl. Opgeven kan tot 22 juni.

Verslag werkgroep Inn Between Vredebestlaan 23

28 juni 2023 – Stadhuis Nieuwegein

Tijdens de eerste avond hebben de werkgroepleden veel vragen en zorgen gedeeld. We zijn uiteengegaan in vier groepen. Onder begeleiding van een beleidsmedewerker zijn alle vragen en zorgen (letterlijk) opgeschreven. Er zijn veel vragen gesteld waar nog geen antwoord op gegeven kan worden. Dat komt doordat het project nog in de verkenningsfase zit. Mocht het project doorgaan, dan zullen deze vragen in een latere fase alsnog worden beantwoord.

Aanwezig: 29 personen

Groep 1

Deze groep sprak tijdens de avond vooral hun zorgen uit over de doelgroep van Inn Between. 60 tot 75 mensen vinden ze teveel voor 1 locatie. Een aantal sprak uit dat ze aanwezig zijn om aan te geven dat ze tegen de plannen zijn. In de groep is er werkervaring in de jeugdzorg en is er ervaring met de overlast die de groep jongeren van de Meander veroorzaakt in de buurt. Zij zijn bezorgd over (hun) kinderen en ouders die in de buurt leven. Ook vinden ze het verslag dat na de bewonersavond is verzonden te rooskleurig en geen goede weergave van de zorgen die leven onder de inwoners. Ze kennen mensen die wonen rond de Luifelstede en die hebben overlast ervaren, dit gemeld, maar er is niks aan gedaan. Hieronder een opsomming van de zorgen en vragen van de leden van de werkgroep in groep 1:

Doelgroep

1. Wie komt er te wonen? Welke selectiecriteria worden er gehanteerd (leeftijd, veiligheid, zelfredzaamheid, etc.)
2. Welke vorm van hulpverlening is beschikbaar voor de bewoners? Hoe intensief is het? Is er ook ondersteuning in de avond/nacht beschikbaar?
3. Welke hulpverlener gaat deze groep ondersteunen?
4. Waarom zijn jongeren (18+) een zorg van de gemeente? Gaat het dan ook om jongeren buiten de gemeente Nieuwegein?
5. Worden de jongeren en statushouders ook geholpen aan werk?
6. Hoe zorg je dat de jeugddelinquenten niet terugvallen in de criminaliteit?
7. Een deelnemer heeft ervaring met de Meander. Hij heeft zijn bedrijf naast de Meander en ziet op de dag jeugd rondhangen. Ze gaan van en naar de benzinepomp en laten veel zwerfafval liggen. Hij ziet veel te dure auto's en dat voelt schimmig. Wat gaat de gemeente/Youké doen om te voorkomen dat er een onveilige situatie ontstaat op de Vredebestlaan?
8. Waarom 3 groepen? Is het mogelijk dat er maar 2 groepen komen?

De werkgroep geeft aan dat ze 60 personen teveel vinden, max. 30 personen. De selectiecriteria die gehanteerd worden, moeten scherp zijn. Zet niet teveel jeugddelinquenten in een groep, met de kans dat het zich versterkt. Ze willen dat kinderen en ouders zich veilig voelen door de juiste hulpverlening, die zorgt dat er 24/7 zicht is en dat er gemeld kan worden als het mis gaat, ook 's nachts. Bijvoorbeeld door een telefoonnummer of een inwonende. Ze willen scherp toezicht op ondermijnende activiteiten, een punt waar het gemeld kan worden en dat er direct ingegrepen wordt, omdat het hier gaat om kwetsbare jongeren. Er moeten strenge huisregels komen die nageleefd worden. Ze moeten ondersteund worden bij hun daginvulling, door ze naar werk toe te leiden of school. Kunnen de bewoners ook een bijdrage leveren aan de maatschappelijke doelen?

Locatie

1. Waar wordt er gebouwd?
2. Blijft het groen behouden?
3. Hoe komt het eruit te zien? 3 hoog containers is geen gezicht.
4. Blijft de kledingbank behouden?
5. Er zijn nu al parkeerproblemen, hiermee nog meer aangezien inwoneraantal stijgt en het aantal parkeerplekken daalt. Hoe lossen we dat op?
6. Komt er een buitenruimte voor de bewoners?

De groep geeft aan dat 3 hoog containers afbreuk doet aan de omgeving. Het is een oude buurt. Wat er komt moet passen in de omgeving, met een huiselijke uitstraling. Wat er nu staat is lelijk en hoeft er wat hen betreft niet te blijven. Ze vinden dat de mensen wel een buitenruimte moeten krijgen, om het leefbaar voor hen te houden. Ze willen dat de bomen behouden blijven voor de groene uitstraling. Er zijn nu erge parkeerproblemen. Als ze bellen naar handhaving wordt er niet gereageerd. Ze willen geen betaald parkeren, want dan moeten zij ook gaan betalen voor hun parkeerplek. Ze willen graag dat de locatie zijn maatschappelijke functie behoudt.

Participatie

1. Is er ruimte om verandering aan te brengen aan het huidige idee/voorstel?
2. Gaan we de rest van de buurt nog betrekken bij de participatie?
3. Wat gaan we doen met alles wat we ophalen? Wordt het eerlijke verhaal wat de omwonenden aangeven wel doorgegeven aan het college en de raad?
4. Hoe en wanneer wordt het project geëvalueerd?

De groep geeft aan dat het verslag van de vorige avond te rooskleurig is. Er staat niet in wat de omwonenden hebben aangegeven. Het verslag is opgezet in vraag en antwoord, het mist de uitspraken en de zorgen van de omwonenden. Het waarom ze het niet willen. Ze willen graag dat de hele buurt betrokken wordt. De huidige mensen die er zijn, zijn geen goede afspiegeling van de buurt. Er zijn veel (oudere) mensen die niet komen naar de avonden omdat ze denken dat de gemeente het toch wel gaat doen. Of mensen die niet kunnen in verband met kleine kinderen. Hoe houden wij hen erbij? Is het mogelijk om een peiling te houden? Wijzen op het mailadres waar zij hun zorgen kunnen uiten en op hun rechten en plichten rond bezwaar maken etc.

Groep 2

Hieronder een opsomming van de zorgen en vragen van de leden van de werkgroep in groep 2:

Doelgroep

1. Wat is een lichte hulpvraag? Wat voor type problematiek speelt er bij de jongeren? Welke inschaling?
2. Wat is de taak van de begeleiding als de bewoners hun dagtaak invullen? Hoe komt begeleiding en de vraag van de bewoners samen?
3. Wat is de opleiding van begeleiders en reguliere bewoners? Wat voor begeleiding ontvangen de kernbewoners/reguliere bewoners zodat ze kunnen omgaan met de jongeren met een rugzakje?
4. Leefbaarheid bewoners? Biedt de woonruimte wel een leefbaar bestaan? Worden ervaringen van andere gemeenten en omwonenden bekeken over woonunits? (bijv. Vlaardingen, Lansingerland opvang Oekraïners in woonunits).
5. Doorstroming? Is er nagedacht over waar deze bewoners naar kunnen doorstromen?
6. Rapport of gesprek met bewoners die om een dergelijk project hebben gewoond? Wat is hun ervaring? In gesprek met omgeving van bewoners bij andere Inn Between locaties (mensen, negatief en positief).
7. Wat wordt gedaan om verbinding te creëren tussen nieuwe bewoners en de wijk? Wordt extra opbouwwerk of jongerenwerk ingezet? Hoe wordt community coaching ingezet voor verbinding met de wijk?

Locatie

1. Waarom in het dichtstbevolkte/oudste deel van Nieuwegein? Wat maakt deze plek interessant? Volgens welke criteria? Hoe wordt rekening gehouden met de al aanwezige sociale huur en sociale problematiek?
2. Hoe zorgen we dat het leefbaar blijft? Hoe zorgen we voor de handhaving/veiligheid, ook buiten 'begeleidingsuren'?
3. Straatbeeld, hoe zien de woningen eruit? Zijn er afmetingen? Hoe past het in de wijk? In hoeverre worden de omwonenden hierin mee genomen?
4. Worden er bomen gekapt? Hoe blijft de groene begrenzing van het kavel? Wat is het bomenbeschermingsbeleid?
5. Resultaten verkeerstelling? Welke momenten wordt geteld? Suggesties: vrijdagmiddag, zondag en maandagavond.
6. Hoe groot is 1 unit? I.v.m. vijfpersoonshuishoudens? Mogelijk werkbezoek of foto's en plattegrond van de units?

Overig

1. Hoe wordt dit bekostigd? De Emmaus (in Utrecht) is een zelfstandige stichting. Waarom wordt dit volledig uit belastinggeld bekostigd?
2. Hoe is het proces? Hoe wordt de raad geïnformeerd? Wordt de mening van de werkgroep meegewogen in het finale advies? In hoeverre kunnen we daar in meekijken/aanpassingen doen?
3. Hoe ziet het proces er verder uit? Gesprek met B&W en de raad? Worden het kinderdagverblijf en de moskee ook betrokken? Mag de werkgroep een eigen schriftelijk advies formuleren?

Om Inn Between mogelijk te maken is onder andere nodig: een community met en in de wijk, goede bouwkwiteit en de maximale omvang lager (30).

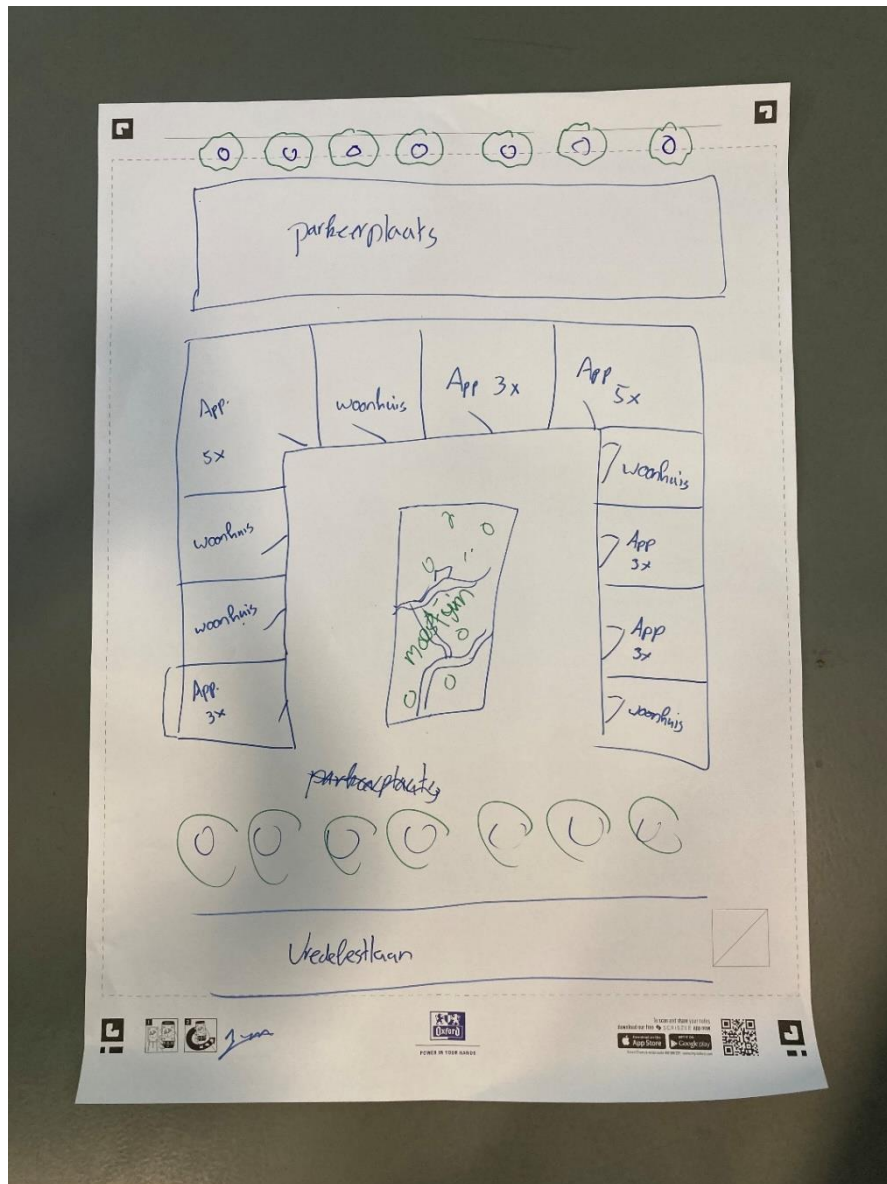
Groep 3

Hieronder een opsomming van de zorgen en vragen van de leden van de werkgroep in groep 3:

1. Hoe wordt parkeeroverlast aangepakt? Voor bewoners is het belangrijk dat de parkeerplaatsen die verdwijnen en de parkeerplaatsen die nodig zijn voor Inn Between + medewerkers + bezoek terugkomen in de buurt. Met behoud van groen en rekening houdend met piekmomenten. Uitgangspunt is dat bewoners hun auto en de auto's van hun bezoek goed kwijt kunnen.
2. Wat gebeurt er met de bomen? Wens is dat alle bomen blijven, met name de bomen langs de Vredebestlaan.
3. Overlast hangjongeren, met name in de avond en in het weekend. Hoe wordt dat voorkomen/aangepakt? Bewoners van Inn Between mogen geen overlast veroorzaken. Daaronder wordt verstaan: geen lawaai 's avonds, geen gehang op straat en geen zwerfvuil.
4. Is de plek groot genoeg voor 60-75 personen? De verhouding van het aantal woningen moet kloppen in relatie tot de overkant. 60-75 tegenover 6 grondgebonden woningen is niet in verhouding.
5. Waarom geen permanente bouw i.p.v. containers (duurzamer + betere uitstraling)? Zet een permanent gebouw neer met een goede en mooie uitstraling. Het gebouw moet er uit zien als een woongebouw, dus geen containers. Een permanent gebouw kan ook duurzaam zijn en energieneutraal, wat wenselijk is.
6. Waarom is er gekozen voor de Vredebestlaan? Welke andere plekken zijn overwogen? En waarom zijn deze afgefallen? Alternatief voorstel: grond naast Fletcherhotel. Andere plekken zijn beter. *Na overleg werd ook begrepen dat de plekken die aangedragen werden al een bestemming hebben (Altrecht en locatie naast Fletcher).*
7. Zorgen over hoogbouw. Niet hoger bouwen dan huidige woningen aan de Vredebestlaan. Bebouwing die in hoogte gelijk is aan de eengezinswoningen wordt als acceptabel gezien. Aandachtspunt is wel privacy: geen inblik in achtertuinten.
8. Hoe ziet de bezwaarprocedure eruit? Graag de procedure verduidelijken.
9. Wat gebeurt er met de kledingbank? Fijn als de kledingbank en speelgoedbank blijven, maar hoeft niet op deze plek.

10. Hoe kijkt het kinderdagverblijf er tegenaan? Zijn ze op de hoogte? En de moskee?
Bewoners vinden het belangrijk dat Bibelot akkoord gaat en de moskee ook.
11. Hoe groot is de kans dat dit project doorgaat als er geen draagvlak in de wijk is? Bewoners willen graag weten hoeveel invloed ze nog hebben. *In het gesprek is uitgelegd dat de gemeenteraad uiteindelijk een besluit neemt.*
12. Kan er democratisch op gestemd worden?
13. Hoeveel geld gaat dit project kosten? Belangrijk dat gemeenschapsgeld duurzaam geïnvesteerd wordt (dus geen tijdelijke containers).
14. Hoe en wanneer krijgen we antwoorden op onze vragen? Op schrift? Graag antwoorden op schrift.
15. Hoeveel geld krijgt de gemeente van de overheid? Welke opdracht/opgave heeft de gemeente van de overheid/ministerie gekregen? Graag transparantie over geldstromen en de opdracht die de gemeente heeft gekregen.
16. Waarom minimaal 45 personen voor Inn Between? Is een kleinere woongroep ook mogelijk?
17. Zorgen over waarde woningen. Belangrijk dat de woningen niet in waarde dalen door de komst van Inn Between.

Hieronder een schets die de bewoners hebben gemaakt van een invulling die zij wel als een goede mogelijkheid zien:



Groep 4

Hieronder een opsomming van de zorgen en vragen van de leden van de werkgroep in groep 4:

1. Is er plaats voor de speelgoed- en kledingbank?
 - Speelgoed- en kledingbank: zijn tevreden met deze locatie, met name het OV en algemene bereikbaarheid is goed. Indien nieuwe plek dan gelijkwaardige bereikbaarheid, opslag en mogelijkheden voor aan-/afvoer.
 - Bewoners: zijn tevreden met deze huidige invulling, geeft geen overlast en heeft geen grote impact op de wijk. Een eventuele nieuwe maatschappelijke functie moet vooral geen overlast geven en een goede buur zijn.
2. Zijn er meerdere locaties voor Inn Between?
 - Kunnen wij meedenken?
 - Zijn wij de enige wijk waar dit speelt?
 - Ouderenwoningen zijn ook nodig.
 - Kijk ook naar Nedereindseweg.
3. Wat is het minimale aantal wooneenheden?
 - Gebrek aan buitenruimte door teveel eenheden: risico op rondhangen in openbare ruimte.
 - Kwaliteit voor bewoners is beperkt, risico op verwaarlozing.
 - Te hoge toename van mensen in de wijk.
 - Hoe werkt het bedrijfskundig/beheersmatig: waar ligt de ondergrens voor goed sociaal beheer?
4. Wie draagt de kosten?
 - Is het belastinggeld?
 - Zit er een commercieel verdienmodel achter de hulpverlening?
5. Welke organisaties zijn betrokken bij Inn Between?
 - Zit er een commercieel verdienmodel achter de hulpverlening?
 - Is de moskee een financierder?
6. Hoe wordt omgegaan met asbest?
 - Is het gebouw wel geschikt voor renovatie?
 - Moeten we renovatie wel willen, is er nog kwaliteit te realiseren?
 - Esthetische kwaliteit van verouderd pand in combinatie met flexwoningen?
 - Past dit wel in de wijk?
 - Kan het ook helemaal gesloopt worden?
7. Hoe gaan we om met parkeren?
 - Parkeren op in ieder geval vrijdag en Islamitische feestdagen moet opgelost worden.
 - Hoe kan de parkeerdruk van het project gecontroleerd worden? Zijn er mogelijkheden om te veel autobezit tegen te gaan?
 - Overflow bij gebruik van de moskee. Is er mogelijkheid voor dubbelgebruik met moskee?
8. Veel functies in klein gebied.
 - Denk aan drukte bij ochtend- en avondspits van ouders.
 - Denk ook aan geluidsoverlast van bijvoorbeeld het ochtendgebed.
9. Wat als het niet werkt?
 - Is er een tussentijdse escape?
 - Wat zijn de veiligheids-/overlast grenzen?
 - Is 10 jaar ook 10 jaar?

- Vervolg op bovenstaande 10 jaar: waarom niet meteen definitief? In één keer goed en later wellicht herbruikbaar voor andere groepen.

10. Hoe ziet inpassing eruit met behoud en werkbaar/beheersbaar houden van huidige functies?

- Hoe past kleding- en speelgoedbank hierin (logistiek)?
- Druk in het gebied > ook in relatie tot vraag 8.

11. Behoud groen

- Tenminste behoud bomen aan randen voor- en achterzijde.
- Aandacht voor beheersbaarheid in de kleine hoekjes (op dit moment veel rommel in struiken en rondom bomen middengebied).

12. Verkeersbelasting

- Verkeersbelasting afstemmen op wijk en niet enkel op de technische mogelijkheden van de weg.
- Ook tijdens ochtendspits.

13. Dagbesteding

- Geen hangen in de wijk.
- Voldoende activiteit en uitdaging overdag.
- Maatschappelijke functie op eigen terrein als leer/werkplek om hangen in wijk tegen te gaan.

14. Krijgen wij de mogelijkheid om mee te schetsen met een architect/stedenbouwkundige?

- Voorbeeld Juko terrein.

Advies werkgroep Inn Between Vredebestlaan 23

4 juli 2023 – Stadshuis Nieuwegein

Aanwezig: 25 personen

Adviespunten

De projectleider stelt een advies aan de raad op met een aantal mogelijkheden voor Inn Between op deze locatie. In deze mogelijkheden willen we rekening houden met de wensen van de omwonenden. Daarom is aan de werkgroepleden gevraagd of ze willen meedenken. De opdracht voor deze avond was: *Stel het komt er wel, in welke vorm is het dan het meest acceptabel?*. In vier groepen is er gewerkt aan adviespunten en voorwaarden zoals hieronder genoemd.

Een deel van de werkgroepleden geeft aan tegen de komst van Inn Between aan de Vredebestlaan 23 te zijn. Zij zien liever andere doelgroepen of functies op deze locatie. Zoals een school, woningen of seniorenwoningen.

De adviezen van de werkgroep zijn letterlijk overgenomen. Eventuele spelfouten zijn hersteld en technisch onvolledige zinnen zijn indien nodig voor de leesbaarheid aangevuld. Na afloop van deze werkvorm zijn de adviezen plenair besproken en is per thema aan de groep gevraagd of er een punt ontbreekt in de adviezen. In een enkel geval werd er een opmerking toegevoegd, dit is hieronder opgenomen als 'aanvullend'.

1. Doelgroepen Inn Between

Groep groen:

- Bestaande criteria toepassen
- Herinrichting terrein, duurzame bouw
- Max. 30? 30-40?
- Voorkeur voor senioren plaatsen

Groep rood:

- Aantallen: max. 36
- Doelgroep:
 - o Statushouders
 - o Jongeren met lichte hulpvraag
 - o Reguliere bewoners
 - o Kleding- en speelgoedbank
 - o Wijkfunctie (buurthuisfunctie)
 - o Flexplek voor ZZP
- Door bovenstaande meer kans op acceptatie
- Milde hulpvraag maximaal

Groep blauw:

- Max. 2 doelgroepen:
 - o 60% regulier → Nieuwegeiners zeer gewenst.
 - o 40%? → duidelijke criteria (nu onduidelijk) → veiligheid: geen zeden
Toekomstgericht → willen werken aan toekomst.
- Gemengd: leeftijd (jong en oud), gezinnen, geslacht, zwaarte rugzak.
- Goede hulpverlening! → 24/7 bereikbaar → aanspreekbaar.
- Goede doorstroming → onze jeugd in de toekomst kans om hier te kunnen blijven wonen = voldoende zelfredzaamheid.
- Verwachting → moeten dagbesteding hebben → werk, stage, school, sociaal.
- Behoud huidige maatschappelijke functies/invulling (kleding-/speelgoedbank/repair café).
- Hoe en wanneer (per 6 mnd!) geëvalueerd? → Wie doet dit? Wie betrokken → ook de buurt!

Groep zwart:

- Maximaal 30 bewoners → voor betere binding en integratie in de wijk. Ook voor de doorstroom naar juiste woningen in de wijk, voor langere duurzame plaatsing.
- Dit valt binnen 2 zorgcirkels → eigenlijk seniorenwoningen. Hou je aan je eigen beleid (programma Woonwijs/Woonvisie). Veel ouderen in de wijk die eengezinswoningen bezetten!
Liever doelgroep: senioren.
- Wel mogelijk: zet senioren neer met een combi van enkele jongeren of statushouders: beneden ouderen, 2^e verdieping mogelijk jongeren die ouderen ondersteunen met bijv. boodschappen.
- Op 30 personen:
5 gangmakers
10 statushouders
15 jongeren met lichte hulpvraag of spoedzoekers
- Selectie (alleen écht lichte hulpvraag): Iedereen (ook) statushouders moet intrinsiek in een community willen wonen.

Aanvullend:

- Juiste zorg op toekomst + persoonsgericht (maatwerk)

2. Leefomgeving

Groep groen:

- Groen behouden.
- Los het bestaande parkeerprobleem op.
- Voor Inn Between parkeren op eigen terrein.
- Selectiecriteria bewoners belangrijk voor veiligheid leefomgeving.
- Permanente bebouwing voor kwalitatieve leefomgeving.
- Gezamenlijke moestuin voor interactie met en meer kwaliteit van leefomgeving.

Groep rood:

- Groen behouden
- Los het bestaande parkeerprobleem op.
- Gezamenlijke moestuin voor interactie met leefomgeving.
- Actief organiseren van ontmoeting met leefomgeving
- Functiemenging mogelijk maken: Inn Between (12/12/12 wooneenheden), kleding- en speelgoedbank, flexwerkplekken, buurthuis.
- Parkeren voor bewoners Inn Between op eigen terrein.
- Permanente zorg aanwezig, bijvoorbeeld slaapdienst of huismeester.
- Dat het geen hoogbouw wordt.

Groep blauw:

- Groen behouden dus bomen én struikgewas.
- Parkeergelegenheid op eigen terrein voor bewoners.
- Geen betaald parkeren in de wijk.
- Voldoende buitenruimte op eigen terrein om hanggroepen in de wijk te voorkomen.
- (Gepast) cameratoezicht op het terrein.
- Goede verlichting, maar let op "lichtvervuiling"
- Ga het wiel niet opnieuw uitvinden maar kijk naar wat er aan ervaring is opgedaan.
- (aanvulling VB: Visie Jutphaas, Woonwijs, participatie Hessepark, participatie Jukoterrein).
- Voorkom "postzegel-denken", kijk breder dan het eigen terrein.
- Past dit in de huidige plannen/beleid/visie van de wijk (visie Jutphaas)?
- Behouden van huidige sociale functies (kleding- en speelgoedbank).
- Definitieve bebouwing passend in de "tijd" van de wijk (huiselijk, stijl matching).

Groep zwart:

- Gezamenlijke moestuin voor interactie met en meer kwaliteit van leefomgeving.
- Buurthuis
- Valt binnen de zorgcirkels. Hou je aan beleid (Woonwijs en Woonvisie)
- Zet woningen neer voor ouderen: begane grond senioren (voorrang uit de buurt) 2^e verdieping statushouders en jongeren.
- Parkeren op eigen terrein / parkeergarage
- Groen behouden en meer groen, liefst collectieve buurttuinen / buurt moestuinen.
- Duidelijke huisregels voor de bewoners.
- Noord-Zuid bouwen, niet in de tuinen van de buurt kunnen kijken.
- Meer betrokkenheid en bekendheid wijkagent. Ook handhaving moet gezicht zijn bij het complex.
- Handhavers moeten bekendheid hebben met het concept.
- Verbinding met de buurt door ontmoetingsruimte/buurthuisfunctie.
- Onderzoek naar woonwaarde/mogelijke waardedaling van plaatsen van Inn Between (planschade).

Aanvullend:

- Moet geen gevangenis worden voor de bewoners: inburgering wel mogelijk maken.
- Gedeelde voorzieningen (intern sanitair etc.) geeft gevoel van gevangenis.
- Vertrouwen geven aan bewoners
- Wel veiligheidswensen
- Minder mensen maakt een lossere controle mogelijk.

3. Community coaching

Groep groen:

- Zorg voor goede selectiecriteria bij het aannemen van jongeren, ongeacht hun achtergrond en waar ze vandaan komen.
- Selectiecriteria van de spoedzoekers worden opgesteld door de gemeente, niet door Inn Between.
- Neem jongeren aan die een toekomstperspectief hebben. Dit voorkomt dat mensen er na 10 jaar nog zitten. Zorg dat het een doorstroomlocatie is waar jongeren en statushouders 1 tot 2 jaar zitten. Met uitzondering van de dragende bewoners, bij hen is het juist wenselijk dat ze er zo lang mogelijk zitten voor de continuïteit, ervaring en rust in de groep.
- Maak een noodplan en zorg dat het vooraf gereed is. Dit is een noodplan voor extreme gevallen en incidenten (denk aan drugsdealers, illegale harddruggebruik/verslaving, zedendelinquenten, etc.).
- Een aanspreekpunt 24/7, iemand die 'iets' kan regelen, ook al is het middenin de nacht.
- Regelmatige evaluatie van het project met de buurt (inloopspreekuur).
- Verbinden met de wijk: organiseer iets om samen te kunnen doen. Wat de circulaire economie bevordert, zoals een repair café, een (rommel)markt of een kunstatelier.

Groep rood:

- Sloop het huidige gebouw en zet op dezelfde locatie een mooi nieuw duurzaam en circulair gebouw neer. Dit gebouw krijgt een multifunctionele functie:
 1. Op de bovenverdieping: Inn Between met 3 groepen van ieder 12 personen.
 2. Op de benedenverdieping een combinatie van een maatschappelijke functie kledingbank/speelgoedbank/repair café/ed.
 3. Wijkfunctie, zoals een buurthuis, ruimte voor flexwerkers, etc (zoals de Componist).
- Het gebouw wordt zo ingericht dat het in de toekomst ook een andere functie kan krijgen, denk aan seniorenwoningen, starters of een woongroep voor jongeren met een beperking (woon-zorgwoning).
- Stel een huismeester aan die het gebouw in beheer heeft en die 24/7 het aanspreekpunt is voor alle meldingen (onderhoud, beheer, zorg, overlast, etc.). Hij heeft rechtstreekse lijnen naar de partijen die het probleem kunnen oplossen.
- Neem bij de selectiecriteria op dat het moet gaan om jongeren met een (lichte) hulpvraag. Geen jongeren met drugsproblematiek of zware hulp.

- Geef het niet de uitstraling als Luifelstede (afbraak, verloederd), maar duurzaam en hoogwaardige bouw.

Groep blauw:

- Neem de *Lessons Learned* van het Inn Between-concept mee van andere gemeenten.
- Neem in de selectiecriteria op: jongeren die willen en die geen actieve delicten hebben gepleegd.
- Er is 24/7 iemand bereikbaar.
- Maak een mix van jongens en meisjes.
- Laat Inn Between bestaan uit 2 groepen: statushouders-reguliere bewoners OF jongeren met hulpvraag – reguliere bewoners.
- Maak een actieve link naar betaalde werkgelegenheid.
- Korte lijnen tussen de buurt en de community coach.
- Buurt actief betrekken bij evenementen en activiteiten van Inn Between.
- Voldoende en vooral goede zorg aanwezig voor de jongeren. Zorg is maatwerk!
- Kernbewoners hebben draagvlak van de hele groep bewoners van Inn Between.

Groep zwart:

- Buurt wil aanspreekpunt (community coach) en een extra aanspreekpunt bij escalatie (op het gebied van handhaving, politie/BOA).
- Sociale cohesie tussen zowel bewoners en als de buurt (samen dingen doen).
- Drie-partijen constructie voor bewoners (zorgpartij – woningbouw – gemeente).
- Stel het werkt echt niet: ontbindende voorwaarden als buurt veel klachten heeft. Een soort noodknop. En een escalatieladder op individueel niveau als collectief richting het project.
- Jaarlijkse evaluatiemomenten met de buurt.
- Kleinere groep voor betere bindingen met de wijk. Combi maken met senioren in een gebouw.
- Richt een ontmoetingsruimte in.
- Houd rekening met het aannemen van bewoners met activiteiten rondom terrein, zoals Ramadan (vooral in de nacht). Dit kan voor hen ook overlast veroorzaken.
- Selecteer op mensen die écht in een community willen wonen.

4. Locatie & gebouw

Groep zwart:

- Bestaand gebouw alleen slopen wanneer er kwalitatieve permanente bouw voor terugkomt. Bij voorkeur in de vorm van seniorenwoningen.
- Architectuur van de nieuwbouw sluit aan op de authentieke bebouwing langs de Vredebestlaan, 2 lagen met een kap.
- Geen tijdelijke "flex"-units of containerwoningen en geen uitwendige brandtrappen.
- Energieneutraal bouwen en de woningen moeten 0-op-de-meter-plus worden. Geen gas in de woningen. +
- Groen behouden en zo min mogelijk bomen kappen. Verbinding maken van terrein met park. Gezamenlijke buurt-/moestuin realiseren. +
- Bouwhoogte: maximaal 9 meter, niet hoger dan 3 lagen.

Groep groen:

- Bestaand gebouw alleen slopen wanneer er kwalitatieve permanente bouw voor terugkomt. Bij voorkeur in de vorm van seniorenwoningen.
- Architectuur van de nieuwbouw sluit aan op de authentieke bebouwing langs de Vredebestlaan, 2 lagen met een kap.
- Geen tijdelijke "flex"-units of containerwoningen en geen uitwendige brandtrappen.
- Groen behouden en zo min mogelijk bomen kappen. Verbinden maken van terrein met park. Gezamenlijke buurt-/moestuin realiseren.
- Bouwhoogte: maximaal 9 meter, niet hoger dan 3 lagen.
- Gebouw slopen, groen behouden, perceel efficiënt indelen.
- Auto toegang vanaf de Sluyterslaan en parkeren aan de achterzijde (parkzijde).
- Mooi aanzicht vanaf de Vredebestlaan.

Groep rood:

- Geen tijdelijke "flex"-units of containerwoningen en geen uitwendige brandtrappen. + +
- Energie neutraal bouwen en de woningen moeten 0-op-de-meter-plus worden. Geen gas in de woningen.
- Bouwhoogte: maximaal 9 meter, niet hoger dan 3 lagen.
- Gebouw slopen -> hoogwaardige duurzame nieuwbouw, breder concept dan alleen Inn Between, multifunctioneel gebouw met bijvoorbeeld ook buurthuis, werkruimtes etc.
- Oriëntatie op de Vredebestlaan en park, niet naar de zijkanten.
- Gemeenschappelijke moestuin met landwinkel.
- Alle bomen waar mogelijk behouden, slecht onderhouden groen vervangen voor kwalitatief groen, gekapte bomen terug planten.
- Flexibiliteit in het gebouw, zodat deze aan te passen is voor een andere doelgroep, bijvoorbeeld senioren.

Groep blauw:

- Definitieve bebouwing in de oude stijl van de wijk
- Maximale bouwhoogte: 2 lagen, maximaal 30 woon-units
- Rookplek buiten op voldoende afstand van kdv en woningen.
- Behoud groen
- Voldoende buitenruimte/gemeenschappelijke tuin
- Woningen met eigen sanitair en keuken
- Inrit vanaf de Vredebestlaan, bestaande toegang gebruiken, en parkeren aan deze kant.
- Fietsenstalling
- Voldoende afvalcontainers
- Flexibele indeling ruimtes (bijv. units aan elkaar koppelen voor families)
- Kleinschalig en verdelen over Nieuwegein
- Hanteer een maximale bouwhoogte van 9 meter.
- Combineer Inn Between met andere (maatschappelijke) functies, zoals een buurthuis, werkruimtes, speelgoedbank en kledingbank.

30 augustus 2023

Buurtbericht

Vredebestlaan, Professor Doctor
Hesselaan, Sluyterslaan (deels),
Drilleveld, Herenstraat, Hildo
Kropstraat, Rijnenborghstraat,
Rijnhuizenstraat, Schoolstraat,
Stormerdijkstraat, Ten Baanstraat,
Wijnesteijnstraat,
Zwanenburgstraat

Update Inn Between aan Vredebestlaan 23

De gemeente verkent of het woonconcept Inn Between op de Vredebestlaan 23 mogelijk is. Het idee is om op deze locatie woningen te realiseren voor jongeren met een lichte hulpvraag, statushouders en 'reguliere' inwoners. De gemeenteraad heeft nog geen besluit genomen over dit plan. De plannen zijn toegelicht tijdens een bewonersavond op 23 mei 2023. In dit buurtbericht vertellen we u meer over de voortgang van het verkennende onderzoek en de stappen die we zetten.

Werkgroep

Na de bewonersavond op 23 mei is er met omwonenden een werkgroep gevormd. Op 28 juni heeft de werkgroep haar zorgen en vragen met de gemeente gedeeld. Er zijn bijvoorbeeld zorgen over het voorgestelde aantal wooneenheden (60-75), de draagkracht van de wijk, kans op overlast en onveiligheid in de wijk, hoe de bebouwing in het straatbeeld past en toenemende verkeersdruk en parkeeroverlast. Een deel van de werkgroep ziet liever dat er bijvoorbeeld seniorenwoningen op de beoogde locatie worden gerealiseerd. Op een deel van de vragen kon nog geen antwoord worden gegeven omdat het project nog in de verkennende fase is. Hierdoor is veel informatie nog niet bekend. Op 4 juli kwam de werkgroep opnieuw bijeen. Tijdens deze avond is gewerkt aan een advies van de werkgroep aan de raad. De opdracht voor deze avond was: *Stel Inn Between komt er wel. In welke vorm is het dan het meest acceptabel?*

Participatieverslag

Het participatieverslag is een weergave van alle reacties die we tijdens de avonden, via de mail en telefonisch hebben ontvangen. U kunt het concept-participatieverslag opvragen via vredebestlaan@nieuwegein.nl. Als u opmerkingen of vragen heeft, kunt u reageren via vredebestlaan@nieuwegein.nl. Als u liever een gesprek heeft over het concept-participatieverslag bent u op dinsdag 5 september of donderdag 14 september tussen 19.30 en 20.30 uur van harte welkom op de 4de verdieping van het Stadhuis.

Besluit gemeenteraad

Het participatieverslag gaat samen met het ambtelijke advies over Inn Between aan de Vredebestlaan naar de gemeenteraad. Daarna, waarschijnlijk in november of december 2023, neemt de gemeenteraad een besluit over het wel of niet door laten gaan van Inn Between op de locatie aan de Vredebestlaan.

Verkennd onderzoek

In e-mails, telefoongesprekken en gesprekken tijdens de bewonersavond en werkgroep-avonden zijn door omwonenden adviezen gegeven en opmerkingen gemaakt. De mogelijkheden en onmogelijkheden van deze adviezen onderzoeken we op dit moment. Hieronder noemen we de belangrijkste onderwerpen die onderdeel zijn van het verkennende onderzoek.

Wij onderzoeken wat de mogelijkheden en gevolgen zouden zijn van:

- Minder bouwvolume op de locatie dan eerder genoemd;
- Minder bewoners op de locatie dan eerder genoemd;
- Een andere verdeling van de genoemde doelgroepen en/of senioren;
- Een definitieve ontwikkeling in plaats van een tijdelijke ontwikkeling;
- Sloop van het bestaande pand in plaats van behoud van het bestaande pand;
- Een maatschappelijke functie op de locatie.

Daarbij houden we rekening met de volgende uitgangspunten voor een goede ontwikkeling van Inn Between en de stad Nieuwegein:

- De hoge vraag naar woonruimte voor specifieke doelgroepen;
- De hoge vraag naar woonruimte op korte termijn;
- De werkbaarheid van het concept in relatie tot het sociaal beheer;
- De stedenbouwkundige opzet en bouwkundig erfgoed in de wijk;
- De financiële haalbaarheid.

Wat doen we daarnaast?

Het huidige parkeren in de wijk wordt door een deel van de omwonenden als een probleem ervaren. We vinden dat hier in ieder geval een oplossing voor gezocht moet worden en dat dit onafhankelijk is van het besluit of Inn Between aan de Vredebestlaan wel of niet doorgaat. Het gaat tenslotte om de reeds bestaande situatie. In de komende periode wordt daarom een werkgroep parkeren opgestart. De gemeentelijke adviseur parkeren en de wijkcoördinator hebben de moskee en bewoners gevraagd om deel te nemen aan deze werkgroep. Ook is aan een verkeerskundig bureau gevraagd om een parkeertelling uit te voeren, deze telling wordt de komende maand uitgevoerd.

Vervolg

In november ontvangt u een volgend buurtbericht met de uitkomst van de verkenning en eventuele vervolgstappen.

Vragen en zorgen

Heeft u naar aanleiding van dit buurtbericht vragen, ideeën of zorgen die u graag met ons wilt delen, dan kunt u mailen naar vredebestlaan@nieuwegein.nl.

Verslag inloopavonden concept-participatieverslag Inn Between Vredebestlaan 23

5 en 14 september – Stadshuis Nieuwegein

Op 5 september en 14 september zijn inloopavonden georganiseerd. Tijdens de inloopavonden konden de aanwezige omwonenden hun reactie op het concept-participatieverslag geven. De opmerkingen en aanvullingen op het concept-participatieverslag zijn tijdens de avond in bijzijn en met instemming van de omwonenden op flip-overs geschreven en overgenomen in het onderstaande overzicht. Tijdens de eerste inloopavond waren 8 personen aanwezig, tijdens de tweede inloopavond van 14 september was één persoon aanwezig. Deze persoon had op 5 september al inhoudelijk gereageerd. De onderstaande opmerkingen zijn dus afkomstig van de inloopavond op 5 september. De opmerkingen zijn onderverdeeld in opmerkingen op het participatieverslag en aanvullingen op eerdere opmerkingen van werkgroepleden en andere omwonenden.

Aanwezig: 8 personen op 5 september en 1 persoon op 14 september

Reacties op het participatieverslag:

- De toegevoegde introductie aan het verslag van de werkgroepbijeenkomst op 4 juli over de context van de gegeven adviezen is een verbetering (bijlage 7).
- Meerdere groepen hebben tijdens de werkgroepbijeenkomst aangegeven dat 30 het maximale aantal gewenste bewoners is. Een enkeling heeft 30-40 gezegd (participatieverslag, pagina 4).
- Hebben de inwoners van de nieuwe appartementen op het JUKO-terrein de buurtberichten wel ontvangen (naar aanleiding van kaart, bijlage 2)?
- Tijdens de tweede werkgroepavond op 4 juli is gesproken over 90-110 bewoners bij een 60-75 wooneenheden. In het verslag staat 90 (participatieverslag, pagina 4). *Hierover is onduidelijkheid, er wordt afgesproken dat het maximale aantal 90 is.*
- Algemeen: hoe werkt Inn Between qua organisatie / logistiek etc. Hier zou meer uitleg over kunnen worden gegeven.
- Deel het aantal parkeerplekken dat nodig is (bijlage 4, pagina 3, vraag 19).
- Het antwoord dat er geen reden is om aan te nemen dat de bewoners anders functioneren dan een reguliere buurman of buurvrouw is te stelling en bovendien tegenstrijd met de daaropvolgende zin dat er wel sociaal beheer aanwezig is en dus nodig zou zijn (bijlage 4, pagina 4, vraag 21). Waar is dit op gebaseerd?
- De reacties op het concept-participatieverslag vanuit de buurt zijn beperkt omdat veel omwonenden zich tijdens de bewonersavond in mei overvallen voelden. Daardoor ook een afname in betrokkenheid.
- Het taalgebruik in de buurtberichten is te ambtelijk en moet eenvoudiger. De buurtberichten zouden in meerdere talen, in ieder geval in Engels, moeten worden aangeboden.
- De speelgoed- en kledingbank vervullen in de wijk een belangrijke functie.
- Zijn de winkeliers in de omgeving ook betrokken bij de participatie?

Aanvullingen en verduidelijking van eerdere uitspraken omwonenden of werkgroep:

- Wat bedoelt de werkgroep concreet met 'evaluatie' (participatieverslag, pagina 4)? *Dit is door de aanwezigen verder uitgewerkt:*
 - o Regelmatige gespreksmomenten
 - o Er moet iets gedaan worden met eventuele verbeterpunten
 - o Er moet een 'stopknop' zijn voor als er bijvoorbeeld veel overlast is. Dit moet goed en concreet geborgd zijn in contracten om ontbinding, indien nodig, mogelijk te maken.

Aanvullend hierop kan bij een definitief gebouw gedacht worden aan een tijdelijke programma van 10 jaar of bijvoorbeeld 2 x 5 jaar (gefaseerd). Denk ook aan deze fasering bij de aanbesteding van de opdracht. Hiermee geef je een prikkel tot goede levering.

- Waar kunnen incidenten die buiten kantoortijden plaatsvinden gemeld worden (bijlage 4, pagina 3, vraag 2)? Tijdens de bewonersavond is aangegeven dat kernbewoners het eerste aanspreekpunt zijn buiten kantoortijden. De selectiecriteria voor de kernbewoners zijn niet helemaal duidelijk, dit geldt ook voor het takenpakket. Wat kunnen we verwachten van de kernbewoners?

Er is een wisselwerking tussen het aantal bewoners en de begeleiding: bij een grotere groep zwaardere/professionele begeleiding die meer aanwezig is. Bij een kleine groep is minder zware begeleiding nodig.

- 15 ouderenwoningen klinkt niet realistisch (bijlage 4, pagina 2, vraag 8). We denken eerder aan 30-40 ouderenwoningen. Het aantal bewoners is bij deze doelgroep minder relevant (uitgaand van 2 personen per woning).
- Er moet voldoende aandacht voor privacy en voorzieningen (bijlage 4, pagina 2, vraag 12). Eigen sanitair is belangrijk en een keuken zou gedeeld moeten worden met minder personen. Dit helpt ook als goede voorbereiding op de latere 'zelfstandige' situatie. Voor flexibel gebruik in de toekomst (bij een aangepast programma) moeten eigen voorzieningen nu al worden toegevoegd.
- Aanvulling: onder 'groen' vallen niet alleen bomen maar bijvoorbeeld ook struiken en andere vormen van groen (bijlage 4, pagina 3, vraag 18).
- Voorkeur voor permanent gebouw en tijdelijk programma (10 jaar) (bijlage 7, pagina 5).
- De speelgoed- en kledingbank vervullen in de wijk een belangrijke functie.