

Bewonersparticipatie Leembruggenstraat

Voor Stek is het betrekken van bewoners bij haar projecten erg belangrijk. Wij bouwen voor onze huurders en projecten realiseren we dan ook niet zonder input van onze bewoners. Voor het project Leembruggen zijn wij al in een zeer vroeg stadium gestart met de bewonersparticipatie. In dit document geven wij aan wat wij tot nu toe al hebben gedaan aan bewonersparticipatie en wat we nog gaan doen.

Geschiedenis bewonersparticipatie

Eind 2010 is Stek gestart met het onderzoek naar de woningen in de Leembruggenstraat. Er zijn toen veel onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijkheden voor de woningen. Alle bewoners van de Leembruggenstraat zijn hierover geïnformeerd. Hiervoor hebben we een brief gestuurd, zie *bijlage 1*.

In mei 2012 heeft Stek een definitief besluit genomen voor de Leembruggenstraat hieruit kwam naar voren dat de woningen gesloopt gaan worden. Stek heeft de bewoners door middel van een brief geïnformeerd en heeft ook gevraagd wie van de bewoners mee wilde denken over de nieuw te bouwen woningen, zie *bijlage 2*. Hier hebben zich in eerste instantie 10 bewoners voor aangemeld. De eerste vergadering is geweest in juli 2012.

Om meer inzicht te krijgen in de wensen van alle bewoners van de Leembruggenstraat heeft Stek in april 2013 een enquête gehouden onder alle bewoners. Hieruit kwam naar voren hoe de bewoners dachten over groen, parkeren en woningen in de wijk. Deze resultaten hebben we met de projectgroep besproken en meegenomen met het stedenbouwkundige plan.

In totaal is de projectgroep de afgelopen jaren 12 keer bijeengeweesd waarbij we hebben gesproken over onder ander het sociaal plan en de uitgangspunten voor de nieuwe woningen. Het stedenbouwkundig plan is ook samen met de bewoners ontwikkeld en hierop hebben ze hun goedkeuring gegeven.

Omdat de projectgroep kleiner is geworden en er veel bewoners zijn verhuisd is er voor gekozen om bij de laatste vergaderingen als extra aanwezigen ook alle bewoners uit te nodigen die terugkeren in de nieuwe woningen. Ook zijn er twee bewoners aanwezig die in de omliggende straten wonen (Bouwerplein 34, en Brouwerlaan 52). In totaal zijn er hierdoor 9 bewoners aanwezig geweest. Hierbij hebben we weer met elkaar gesproken over de planning, het sociaal plan en de nieuw te bouwen woningen.

Naast de gesprekken met de projectgroep en terugkerende bewoners betrekken we ook de buurtbewoners. We doen dit door het sturen van een nieuwsbrief, zie *bijlage 3*. Daarnaast loopt onze wijkopzichter Paul Poos regelmatig door de wijk heen om vragen van omwonenden te beantwoorden.

Toekomstige bewonersparticipatie

Voor de komende tijd staan nog meer bewonersparticipatie onderdelen gepland. Op 21 december 2015 vindt er een vergadering plaats met de projectgroep en de terugkerende bewoners. Hierbij wordt aan hun – in vertrouwen – de drie inzendingen voor het nieuwe plan getoond. Zij kunnen hierbij aangeven welk plan hun voorkeur heeft.

Nadat Stek definitief heeft gekozen voor een plan is het mogelijk om in overleg met de gemeente een inloopavond of middag te organiseren voor omwonenden waarbij ze het gewonnen ontwerp te zien krijgen. Dit kan echter pas plaatsvinden als de selectie voor het plan definitief is en er vanuit de marktpartij goede presentatietekeningen zijn gemaakt.

Tot slot

Zoals aangegeven vindt Stek het zeer belangrijk om bewoners te betrekken bij het ontwerp van haar nieuwe woningen en de woonomgeving. Aangezien er aan de zuidzijde van het plan door de gemeente een nieuw park ontwikkeld gaat worden zouden wij het op prijs stellen als onze projectgroep en de terugkerende bewoners hierover mee kunnen denken. Wij horen graag van de gemeente of dit mogelijk is.

Mochten er nog vragen zijn over de bewonersparticipatie dan kan contact op worden genomen met onze projectleider Fokje Siderius. Zij is te bereiken op telefoonnummer 0252 430 500.

Bijlagen:

1. Brief onderzoek Leembruggenstraat, gestuurd naar alle bewoners van de Leembruggenstraat.
2. Brief toekomst Leembruggenstraat en oprichten projectgroep, gestuurd naar alle bewoners van de Leembruggenstraat.
3. Nieuwsbrief Leembruggenstraat, gestuurd naar Brouwerlaan 34 t/m 40 (even nummers), Brouwerlaan 42 t/m 60 (even nummers), Brouwerlaan 62 t/m 72 (even nummers), Leembruggenstraat 1, 3, 25 en 27, Brouwerplein 2 t/m 16 (even nummers)

Bijlage 1

Onderwerp funderingsonderzoek
Kenmerk RD38495
Datum 4 oktober 2010

Geachte

De woningen aan de Leembruggenstraat zijn 57 jaar oud. Omdat de woningen meer dan 50 jaar oud zijn onderzoekt Stek wat we met deze woningen gaan doen. Uit de resultaten van het onderzoek kan blijken dat wij de woningen bijvoorbeeld gaan slopen of renoveren. Eén van de onderzoeken die wij gaan uitvoeren is een funderingsonderzoek. In deze brief leggen wij u uit hoe wij dit gaan doen.

Onderzoeken

Om een goed beeld te krijgen van de technische staat van de woningen onderzoeken wij diverse onderdelen van de woningen. Eén van deze onderdelen is de fundering. De firma Pieters Bouwtechniek voert dit onderzoek voor ons uit op **woensdag 6 oktober**.

Tuin

Om de funderingen goed te kunnen bekijken gaat Stek bij een aantal woningen in de tuin naast de fundering graven. Dit zal plaatsvinden bij de huisnummers 5, 12, 17, 20, 26, 17, 46 en 50. Wij zorgen er voor dat u hier zo weinig mogelijk overlast van heeft en wij laten uiteraard alles weer in goede staat achter. U hoeft niet thuis te blijven voor het onderzoek.

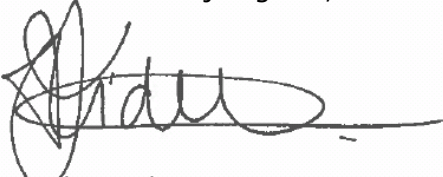
Resultaten

Wanneer de resultaten van de onderzoeken bekend zijn en duidelijk is wat we met de woningen gaan doen, informeren wij u hierover. We verwachten dat we u begin 2011 meer informatie kunnen geven.

Vragen?

Heeft u nog vragen over deze brief, dan kunt u met mij contact opnemen. Ik ben op werkdagen te bereiken via ons algemene telefoonnummer 0252 430 500.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fokje Siderius', with a long horizontal line extending to the right.

Fokje Siderius
projectleider

Bijlage 2

Onderwerp toekomstplan rijwoningen Leembruggenstraat
Kenmerk RD67268
Datum 23 mei 2012

Geachte

In oktober 2010 informeerden wij u per brief over de onderzoeken die Stek ging uitvoeren naar de toekomstmogelijkheden voor de Leembruggenstraat. We hebben hierin aangegeven dat sloop of renovatie een mogelijkheid kon zijn. In 2011 stelden wij u tussentijds via brieven op de hoogte van de uitslagen van de funderingsonderzoeken van de woningen. In deze brief informeren wij u over de resultaten van de onderzoeken en de toekomstplannen die hieruit volgen.

Uitkomsten onderzoeken

In 2010 en 2011 voerden wij verschillende onderzoeken in de woningen uit. Hierbij keken wij naar de bouwkundige staat en de functionaliteit van de woning. Wij stelden de volgende vragen: zijn de woningen groot genoeg en voldoen de woningen op langere termijn ook nog aan de behoefte van (nieuwe) bewoners?

Uit het onderzoek kwam naar voren dat er veel moet gebeuren om de woningen in een goede bouwkundige staat te brengen. Een belangrijk probleem hierbij is de slechte staat van de funderingen. In verschillende funderingen van de woningen is namelijk betonrot aangetroffen. In 2011 informeerden wij u hier al over. Daarnaast zijn de woonkamer, keuken, slaapkamers en douche klein. Ook zijn diverse tuinen verzakt, waardoor de woningen minder goed toegankelijk zijn.

Toekomstplannen

Wij hebben allereerst onderzocht of het mogelijk is om de woningen te renoveren of op te knappen. Uit de onderzoeken blijkt dat dit niet haalbaar is. Er zou veel gewijzigd moeten worden, wat niet in bewoonde staat kan worden uitgevoerd. Alle bewoners zouden uitgeplaatst moeten worden. Daarboven brengen de gewenste wijzigingen te hoge kosten met zich mee.

Sloop en nieuwbouw voor de 40 rijwoningen in de Leembruggenstraat lijkt daarom de meest geschikte oplossing. Op deze locatie wil Stek 40 ruime eengezinswoningen terugbouwen. Een deel van de nieuwe woningen komt terug binnen de sociale huur (huurprijs beneden de 665 euro per maand-prijspeil 2012). Een aantal nieuwe woningen willen wij verkopen.

Wanneer starten?

Omdat de staat van de fundering niet goed is, willen wij niet al te lang wachten met de ontwikkeling van de plannen. Na de zomer van 2012 willen wij gaan starten met de verdere planontwikkeling. Dit proces houdt in dat er over ongeveer twee jaar gesloopt kan gaan worden, dus na de zomer van 2014. Stek blijft uiteraard de woningen en funderingen controleren, zodat de woningen veilig blijven. Al het strikt noodzakelijke onderhoud aan de woning blijven wij gewoon uitvoeren.

En nu?

De komende maanden hoeft u geen actie te ondernemen. Wel kunt u alvast na gaan denken over uw woonsituatie in de toekomst. Wilt u in de Leembruggenstraat in de nieuwe woningen gaan wonen of wilt u liever ergens anders gaan wonen, in Hillegom of daarbuiten? Als wij verder zijn met de voorbereidingen en als de planning duidelijker is, maken wij met u persoonlijk een afspraak om uw specifieke situatie te bespreken.

Stek gaat de komende maanden aan de slag om het project verder voor te bereiden. Zo gaan wij:

- stadsvernieuwingsurgenties aanvragen bij Holland Rijnland. Dit houdt in dat u voorrang krijgt op alle reguliere woningzoekenden in de regio;
- vergunning aanvragen bij de gemeente Hillegom om de woningen tijdelijk te verhuren;
- een projectgroep starten met bewoners;
- verdere onderzoeken laten uitvoeren in de straat (bijvoorbeeld flora en fauna onderzoek).

Projectgroep

Stek gaat na de zomer de plannen verder uitwerken. Al vóór de zomer willen wij een projectgroep oprichten. Voor deze projectgroep zoeken wij actieve en betrokken bewoners die samen met Stek meedenken over de plannen voor de Leembruggenstraat. Ook bespreekt Stek met de projectgroep welke sociale regelingen er voor de bewoners komen. Uw inbreng hierbij vinden wij dan ook erg belangrijk! In de bijlage vindt u meer informatie over de werkwijze van projectgroepen bij Stek. Wilt u zitting nemen in de projectgroep? Meldt u zich dan aan door het formulier in te vullen en aan ons terug te sturen.

Vragen?

Wij kunnen ons voorstellen dat deze informatie vragen oproept en wellicht onzekerheid voor u met zich meebrengt. Wij vinden het dan ook erg belangrijk dat u met uw vragen terecht kunt bij Stek. Daarom organiseren wij inloopspreekuren. Maurits Barnouw is de woonconsulent voor dit project en uw contactpersoon. Hij houdt spreekuur voor bewoners, die behoefte hebben hierover te praten. Dit spreekuur wordt gehouden op het kantoor van Stek aan de Hoofdstraat 33 in Hillegom en vindt plaats op vrijdag 25 mei van 11:00 tot 12:00 en op donderdag 31 mei van 16:00 tot 17:00. Het is een inloopspreekuur. U hoeft dus geen afspraak te maken.

Wilt u liever een persoonlijke afspraak, dan kan hij ook bij u langskomen. U kunt hem bellen voor het maken van een afspraak. Maurits is op werkdagen bereikbaar via ons telefoonnummer 0252 430 500.

Met vriendelijke groet,



Hans Al
bestuurder

Bijlagen: - informatie over projectgroep
- aanmeldingsformulier projectgroep
- antwoordenvolp

Informatie over de projectgroep

In uw straat gaan in de toekomst de nodige veranderingen plaats vinden. Stek richt daarom voor de Leembruggenstraat een projectgroep op. Iedereen die in de te slopen woningen woont mag zich aanmelden voor de projectgroep. Maar wat doet een projectgroep nu precies en wat mag en kan een projectgroep? Hieronder hebben wij een aantal vragen en antwoorden op papier gezet die u meer informatie geven over het reilen en zeilen van de projectgroep. Mocht u nog meer informatie willen dan kunt u contact opnemen met projectleider Fokje Siderius te bereiken op telefoonnummer 0252 430 500.

1. Waarom is een projectgroep nodig?

Stek heeft voor de woningen in Leembruggen bepaald dat Stek deze woningen wil gaan slopen. Dit is een ingrijpende verandering in de wijk en hiervoor gaat Stek overleggen met de bewoners. Stek voert haar plannen altijd uit in overleg met de bewoners van de wijk. Het is echter niet mogelijk om met alle 40 bewoners tegelijkertijd te praten. Stek richt daarom een projectgroep op voor de bewoners die interesse hebben om mee te denken over de wijk. Deze bewoners gaan regelmatig met Stek in overleg. De bewoners die aangeven geen interesse te hebben om zelf lid te worden van de projectgroep worden vertegenwoordigd door de bewoners die wel in de projectgroep zitten.

2. Wie zit er in de projectgroep?

De projectgroep bestaat uit een vertegenwoordiging van de bewoners uit de wijk, de projectleider van Stek, de woonconsulent van Stek en eventueel toekomstige adviseurs. Dit kan bijvoorbeeld de huurdersbelangenvereniging zijn of de architect en aannemer die in de toekomst worden betrokken bij het project. Alle bewoners uit de wijk boven de 18 jaar mogen zich aanmelden voor de projectgroep. Iedereen is geschikt om hier aan deel te nemen.

3. Wat doet een projectgroep?

De projectgroep is de spil tussen de bewoners en Stek. Als u zich aanmeldt vragen wij u om de belangen van de bewoners te vertegenwoordigen. Van de projectgroep wordt daarom gevraagd om regelmatig aan bewoners te vragen wat zij van de plannen vinden en dit met Stek te bespreken. De projectgroep wordt verder gevraagd om mee te denken over de uitwerking van de plannen. Hieronder staan een aantal zaken waarover de projectgroep over mee kan denken.

4. Waarover mag de projectgroep adviseren?

De projectgroep kan over verschillende onderdelen advies geven. De onderdelen die in ieder geval ter sprake komen zijn:

- Sloop van de woningen in Leembruggen
- Communicatie met bewoners
- Keuze voor de architect
- Ontwerp van de nieuwe woningen
- Keuze voor de aannemer
- Koopwoningen in de wijk
- Huren van de nieuwe woningen
- Sociaal plan (wat voor regelingen komen er voor de huidige bewoners)

Voor enkele onderdelen heeft de projectgroep ook beslisrecht. Dit wordt vastgelegd in de projectteam overeenkomst, zie vraag 8.

5. Wat als de bewoners van de projectgroep het onderling niet eens zijn?

Als de bewoners onderling discussie hebben is het mogelijk om een onafhankelijke adviseur in te schakelen die dit begeleid. Dit kan bijvoorbeeld iemand zijn van de woonbond of de Huurdersbelangenvereniging. Dit kan ook worden vastgelegd in de projectteam overeenkomst, zie vraag 8

6. Hoeveel werk is het om aan de projectgroep deel te nemen?

Een bouwproject duurt altijd lang. Het zal minimaal twee jaar duren voordat de plannen definitief zijn en de woningen gesloopt kunnen worden. Als u besluit om zich aan te melden voor de projectgroep zullen de overleggen ongeveer 1 x in de 6 weken plaatsvinden. U ontvangt ter voorbereiding van de projectgroep van Stek informatie waarover we met u willen praten. De ervaring leert dat de bewoners voordat de projectgroep vergadering plaatsvindt de stukken door gaan lezen en soms nog gaan overleggen.

7. Krijg ik een vergoeding voor de projectgroep?

De projectgroep is op basis van vrijwilligheid. Hier staat dus geen vergoeding tegenover voor de individuele bewoners. De projectgroep moet wel volwaardig kunnen functioneren. Dit houdt in dat als er een adviseur nodig is Stek de financiering hiervoor op zich neemt.

8. Ik heb mij aangemeld, en dan?

Als u zich heeft aangemeld krijgt u een uitnodiging van Stek voor de eerste bijeenkomst van de projectgroep. Tijdens deze bijeenkomst zal besproken worden uit hoeveel bewoners de projectgroep moet bestaan en zal worden afgesproken hoe we met elkaar omgaan. Dit gaan de projectgroep en Stek in een projectovereenkomst vastleggen.

9. Ik weet nog niet of ik mij aan wil melden voor de projectgroep. Mag ik later ook nog lid worden?

Dit is afhankelijk van de afspraken die Stek met de toekomstige projectgroep maakt. Als de bewoners die zich in eerste instantie opgeven voor de projectgroep er voor kiezen dat

er geen nieuwe leden meer bij kunnen komen is dit niet mogelijk. Een nieuw lid zal altijd in overleg met de projectgroep worden aangesteld.

10. Als ik niet lid wordt van de projectgroep krijg ik dan geen informatie meer?

Ook als u niet lid wordt van de projectgroep houden Stek en de projectgroep u op de hoogte. Dit kan door middel van nieuwsbrieven maar ook door persoonlijke gesprekken en brieven. Als u in de toekomst algemene vragen heeft over de plannen, dan kunt u deze stellen aan de projectgroepleden. Maar als u vragen heeft over uw persoonlijke situatie kunt u natuurlijk ook altijd direct contact opnemen met de woonconsulent van Stek via telefoonnummer 0252 430 500.

Oktober 2015

Nieuwsbrief 7

Leembruggenstraat

Nieuwsbrief

Met deze nieuwsbrief informeren wij u over de bouwplannen in de Leembruggenstraat.

Sloop

De 40 woningen zijn inmiddels gesloopt en sinds eind juli is het terrein leeg.

De sloop had vertraging opgelopen, omdat er extra asbest was aangetroffen. Dit is allemaal keurig verwijderd: het terrein is schoon.

De hekken laten we om het terrein staan om zwerfvuil, illegale vuilstort en een illegale uitlaatzone te voorkomen.

Projectplan

Op het stuk grond komen 15 eengezinswoningen en 16 appartementen. Het appartementengebouw bestaat uit drie verdiepingen en wordt bestemd voor senioren.

Van de 15 eengezinswoningen zijn er acht bestemd voor de verkoop en zeven voor de sociale verhuur. Er komt voldoende parkeergelegenheid en groen rondom de woningen.

De geplande groenstrook ligt aan de zijde van de begraafplaats (gezien vanaf het Brouwerplein naar het Jozefpark).

Op dit moment maken een architect en aannemer een voorlopig ontwerp.

Bestemmingsplan

Het nieuwe projectplan verschilt enigszins van de eerder bedachte situatie. Daarom moet er voor het gebied een nieuw bestemmingsplan komen. Binnenkort start een bestemmingsplan-procedure.

De verwachting is dat het ontwerp van de nieuwbouw voor het eind van het jaar gereed is. Dit ontwerp wordt eerst aan de gemeenteraad voorgelegd. Begin volgend jaar is het plan ter inzage bij de gemeente voor bewoners en belanghebbenden.

Wij willen natuurlijk dat de bestemmingsplanprocedure zo snel als mogelijk afgerond is, maar we verwachten dat dit pas in het voorjaar van 2016 ook daadwerkelijk zover is. Daarna kan pas de omgevingsvergunning (bouwvergunning) worden aangevraagd. Als de omgevingsvergunning wordt toegekend starten we gelijk met de bouw. Als alles meezit, is dit in de zomer van 2016. De bouw neemt ongeveer een jaar in beslag.

Zowel bij de bestemmingsplanprocedure, als bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning kunnen mensen bezwaren indienen. Dit zorgt dan wel voor extra vertraging voor de start van de bouw. Heeft u soms vraagtekens of bezwaren? Neem dan nu al contact met ons op. Wellicht kunnen wij u uitleg geven over bepaalde onderdelen van het plan of antwoord geven op vragen die u over het plan heeft. Wij proberen u zo goed mogelijk van informatie te voorzien. Heeft u na onze toelichting nog bezwaren, dan is daar natuurlijk alsnog de bezwaarprocedure voor.

Tussentijdse werkzaamheden

De ondergrondse kabels en leidingen die nu in de grond liggen moeten verplaatst worden. Dit is nodig omdat de nieuwe woningen, bestrating en de groenstrook anders komen te liggen. Diverse nutsbedrijven voeren de komende tijd hiervoor op het terrein werkzaamheden uit.

Vragen?

Voor vragen of opmerkingen kunt u altijd terecht bij Stek. U kunt contact opnemen met projectconsulent Jeroen Hendriks. Hij is bereikbaar van maandag t/m vrijdag via ons telefoonnummer 0252 430 500.