

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 (planshade).

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.