

Concept-participatieverslag woonconcept Inn Between in voormalig schoolgebouw Vredebestlaan 23

Versie 30 augustus 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 november of december 2023 een besluit kan nemen. Het participatietraject wordt na afloop geëvalueerd.

Hoe is de participatie georganiseerd?

Tot nu toe (d.d. 30 augustus 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 twee buurtberichten verspreid, 12 mei en 20 juni 2023.
- *Bewonersavond:* Er is één bewonersavond, 23 mei 2023, georganiseerd.
- *Werkgroepavond:* Er zijn twee werkgroepavonden, 28 juni en 4 juli 2023, georganiseerd.

Dit volgt nog: Na het verzenden van het conceptparticipatieverslag en bijbehorend buurtbericht (augustus 2023) kunnen omwonenden en belanghebbenden reageren via de mail of tijdens twee inloopavonden (5 en 14 september 2023). In oktober of november zal een laatste werkgroepavond plaatsvinden en kan er nogmaals gereageerd worden. 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 figuur 1.)

Elf adressen aan de Sluyterslaan hebben het eerste buurtbericht niet ontvangen. Bij het verspreiden van het tweede buurtbericht hebben we hen in een bijgevoegde brief (zie bijlage 2) gevraagd of zij alsnog behoefte hebben aan aanvullende



Figuur 1 Verspreidingsgebied buurtberichten

informatie. Hier is geen reactie op gekomen, wel neemt één van deze adressen deel aan de werkgroep.

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 (3) 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 (4).

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 (4).

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 3) 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 (5) 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 5):

- 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 Stichting 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 (6).

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. Afgesproken 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 6):

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 om 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/speelgoedbank/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 het buurbericht en conceptparticipatieverslag (september 2023)*
- *reactie op uitkomst verkennend onderzoek (oktober of november 2023)*

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: Begeleidende brief deel Sluyterslaan

Bijlage 3: Verslag bewonersavond 23 mei

Bijlage 4: Buurtbericht 20 juni

Bijlage 5: Verslag werkgroep 28 juni

Bijlage 6: Advies werkgroep 4 juli