



wijk
actie
programma



Welkom!

Bij de online bijeenkomst
'Samen werken aan
Mijn Nieuwdorp'
18 maart 2021 19:00-20:30 uur

Deze bijeenkomst wordt opgenomen. Geef aan ons door als u hier bezwaar tegen heeft.



wijk
actie
programma



Programma

- Kennismaking
- Korte terugblik over aanpak
- Samenvatting verbeterpunten en mogelijke oplossingen
- Pauze
- Vervolgafspraken
- Afronding

Ron verwelkomt alle aanwezigen en vertelt in het kort wat er op het programma staat deze avond. We geven een samenvatting van hetgeen in de afgelopen straatbijeenkomsten is besproken. Het doel van vanavond is vooral om alle betrokkenen te informeren en vervolgafspraken te maken.



wijk
actie
programma



Kennismaking

Wie zijn er vanavond aanwezig?

- **Bewoners van Nieuwdorp**
- **Gemeente Stein**
- **Huurders Belangen Vereniging Stein-Born**
- **Zaam Wonen**

Aanwezig: 16 bewoners van de Woeringenstraat, Damiatestraat, Peldenstraat en Crostolostraat

Gemeente Stein: Emilie Klinkers, Maurice van Zijl, Maurice Jennekens, Sabine Jobsen, Paul van Alphen

Bruisend Hart: Cor Gabriels

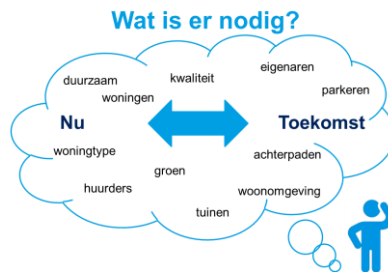
Kerkbestuur: Henk van Mulken

Huurders Belangen Vereniging Stein-Born: Lei Vogten, Pierre Kusters

Zaam Wonen: Ron van Houten, Anita Meuffels, Dave janssen, Claudia van Kasteren

Terugblik aanpak

- 4 bijeenkomsten (3 straten en 1 achterpad)
- Leidraad: resultaten vragenlijst augustus 2020
- Verbeterpunten woonomgeving en woning



Bij alle straatbijeenkomsten hebben we de resultaten van de vragenlijst als leidraad genomen. Aan de hand van die resultaten hebben we samen verbeterpunten geconstateerd die betrekking hebben op de woonomgeving en de woning. Deze komen achtereenvolgens aan bod.

Samengevat verbeterpunten woonomgeving

Algemeen

- Hoge mate van betrokkenheid, behoefte aan saamhorigheid, levendigheid en veiligheid
- Gezamenlijke verantwoordelijkheid aanspreken op bewonersgedrag
- Meer bewonersinitiatieven
- Ontmoetingsplek voor alle doelgroepen (niet alleen ouderen) (bijv. eetcafé) ontmoeten is belangrijker dan winkels



Tijdens alle bijeenkomsten constateren we een hoge mate van betrokkenheid van bewoners die zitting hebben binnen de klankbordgroep. Tegelijkertijd is er behoefte aan meer saamhorigheid, levendigheid en veiligheid in de wijk, een ontmoetingsplek (niet alleen voor ouderen) waar mensen kunnen samenkomen en is er behoefte aan meer bewonersinitiatieven.

Emilie Klinkers vraagt of er bewoners zijn die iets willen betekenen als het gaat om bewonersinitiatieven. Ron geeft aan dat op dit moment alleen de behoefte is uitgesproken maar dat er geen verdere acties zijn uitgezet maar dat deze behoefte zeker invulling heeft.

Samengevat verbeterpunten woonomgeving

Uitstraling

- Beter onderhoud voor- en achtertuinen (controleren & handhaven) of afstaan stuk voortuin
- Geen afvalcontainers in voortuin
- Meer overleg over omheining / schutting tussen bewoners (schuttingplan ZW spreekt aan)
- Beter onderhoud stoepen tbv rolstoel- en rollatorgebruik
- Aankondiging veegwagen zodat geparkeerde auto's weggezet worden



De uitstraling van de woonomgeving wordt grotendeels bepaald door het gebrek aan onderhoud van tuinen en het plaatsen van afvalcontainers in de voortuin. Ron licht toe dat Zaam Wonen inmiddels een pro-actieve aanpak heeft om bewoners aan te spreken op achterstallig onderhoud van tuinen. Bij deze aanpak blijft elkaar aanspreken, ondanks dat dit moeilijk blijkt, wel belangrijk.

Op diverse plekken heeft Zaam Wonen (tegen een kleine vergoeding in de huurprijs) schuttingen aangebracht. Dit zogeheten schuttingplan spreekt bewoners aan. Het draagt bij aan een nette uitstraling.

Samengevat verbeterpunten woonomgeving

Groen

- Groenvoorziening moet geen honden uitlaatplek zijn, handhaving opruimen hondenpoep
- Behoeftte aan groen maar: moet onderhoudsvriendelijk zijn of onderhouden worden door gemeente / Zaam Wonen (bloembakken aan lantaarnpalen of bomen zoals in Woeringenstraat)



Bewoners geven aan dat meer groen alleen wenselijk is als het wordt onderhouden. Het is wenselijk dat het onderhoud wordt gedaan door Zaam Wonen of de gemeente Stein omdat het anders niet gebeurt.

Er zijn (te) veel mensen die het niet interesseert waardoor ook eventuele nieuwe groenvoorzieningen binnen de kortste keren toch een onverzorgde indruk geven.



wijk
actie
programma



Samengevat verbeterpunten woonomgeving

Groen

- Juiste bomen kiezen waarvan wortels naar beneden groeien
- Geen struiken in algemene groenvoorziening i.v.m. ophopen/dumpen (zwerf)afval



Verder is aangegeven dat men alleen bomen in de straat wilt als deze geen overlast veroorzaken aan de bestrating. Men adviseert bomen te kiezen waarvan de wortels naar beneden groeien.

Het tweede punt (geen struiken in de algemene groenvoorziening) heeft betrekking op de groenstrook bij de geluidsvoorziening langs de autobaan.



wijk
actie
programma



Samengevat verbeterpunten woonomgeving

Groen



Enkele foto's om te laten zien hoe de situatie nu is (boven) en wat wellicht mogelijk is (onder). Bijvoorbeeld het afstaan van een stuk voortuin ten behoeve van meer parkeergelegenheid en groenvoorziening. Dit zorgt voor een rustig en uniform straatbeeld.

Samengevat verbeterpunten woonomgeving

Veiligheid

- Oplossing voor hardrijders: meer bomen/groen of doorbreken lange straat
- éénrichtingsstraat voor alle verkeer



Tijdens de gesprekken met de bewoners bleek dat de straat te smal is en dat dit op momenten zorgt voor onveilige situaties. Een oplossing kan zijn door het straatprofiel ietwat te verbreden en te doorbreken met bomen óf door de straat voor alle verkeer (incl. fietsers) een éénrichtingsstraat te maken.

Samengevat verbeterpunten woonomgeving

Parkeren

Meer parkeergelegenheid door:

- evt. afstaan stuk voortuin of stoep
- parkeren aan beide zijden van de straat



De parkeerdruk is in bijna alle straten aan de orde. Tegenwoordig hebben huishoudens 1 of meer auto's. Hiervoor is nu geen plek. Mogelijke oplossingen zijn het afstaan van een stuk van de voortuin/stoep om aan beide zijden van de straat te parkeren. De foto laat een situatie zien waar een paar woningen zijn gesloopt om plek te maken voor extra parkeerruimte.

Samengevat verbeterpunten woonomgeving

Parkeren

Meer parkeergelegenheid door:

- realiseren visgraatparkeerplaatsen
- verlenen parkeervergunning

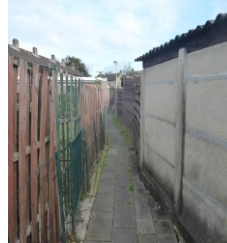


Andere mogelijke oplossingen zijn het realiseren van visgraatparkeerplaatsen of het verlenen van een parkeervergunning.

Samengevat verbeterpunten woonomgeving

Achterpad

- Behoeftte aan duidelijkheid over verantwoordelijkheid onderhoud & beheer achterpad
- Behoeftte aan duidelijkheid over regels bij handhaving bij vervuilde tuinen van particuliere eigenaren
- Verlichting achterpaden

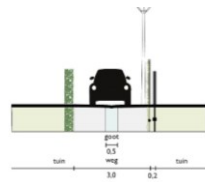


Tijdens een van de eerste bijeenkomsten bleek al snel dat de achterpaden een belangrijk onderwerp zijn als het gaat om de woonomgeving. Het probleem van de achterpaden ligt vooral bij de onduidelijkheid over wie er verantwoordelijk is voor het onderhoud en het beheer van het achterpad. Dit is namelijk niet bij alle achterpaden hetzelfde. In principe is de huurder ook verantwoordelijk voor zijn gedeelte van het achterpad. Doch zo simpel is het vaak ook niet. In een latere sheet leggen we uit wie waar eigenaar van het achterpad is en in hoeverre dat bijdraagt aan de verantwoordelijkheid voor het onderhoud. Verder hebben niet alle achterpaden verlichting. Dit is wel wenselijk.

Samengevat verbeterpunten woonomgeving

Achterpad

- Let goed op het plaatsen van verlichting
(niet in het midden van het pad)



BURO LUBBERS landschapsarchitectuur & stedenbouw Vught



Foto links is een voorbeeld van een achterpad waar een draadhekwerk is geplaatst begroeid met klimop en voorzien van een poort naar de achtertuin (groene gordijnen).

Ook is het achterpad voorzien van verlichting.

Foto rechts is een voorbeeld van hoe het regenwater in het achterpad wordt opgevangen met een infiltratievoorziening.

Samengevat verbeterpunten woonomgeving

Achterpad

- Garages op grond gemeente en deels in eigendom van gemeente onderhouden/vervangen
- Achterpad 'teruggeven' aan 1 eigenaar: Zaam Wonen of aan de gemeente Stein
- Oprichten vereniging van eigenaren voor het gezamenlijk onderhoud & beheer van het achterpad (let op stemverhouding ZW 50/50). Indien eigenaar niet wil deelnemen dan voorstellen om stuk achterpad over te dragen.



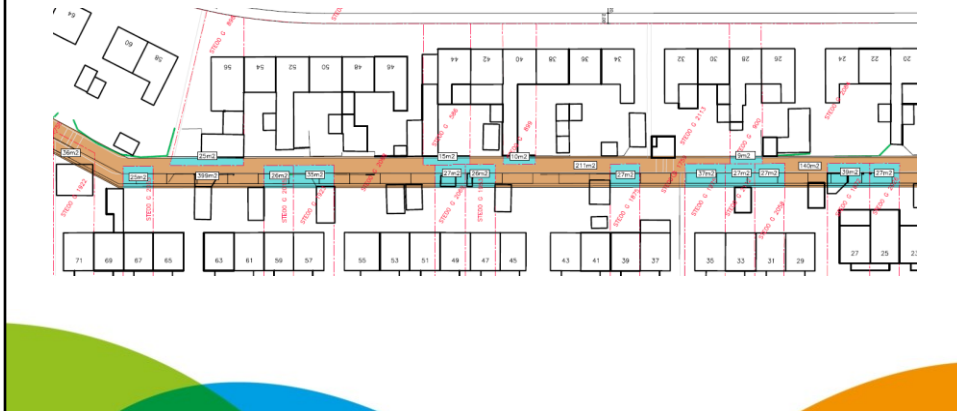
Doordat de achterpaden in eigendom zijn van verschillende eigenaren (Zaam Wonen, particuliere eigenaren, gemeente Stein) is vaak niet duidelijk wie waarvoor verantwoordelijk is. Er wordt geopperd om het achterpad 'terug te geven' aan 1 eigenaar zodat duidelijk is wie verantwoordelijk is voor het onderhoud en het beheer ervan. Een andere mogelijkheid is om een vereniging van eigenaren op te richten.

Foto boven laat de garages zien die nu op grond van de gemeente staan en (door "natrekking") eigendom van de gemeente zijn.

De aanpak van deze situatie, met name van het esthetisch beeld, is onderdeel van het plan.

Foto onder laat een voorbeeld zien van een draadhekwerk begroeid met klimop ('groene gordijnen') aan het achterpad.

Samengevat verbeterpunten woonomgeving



Deze sheet laat de moeilijkheid zien in het beheer en onderhoud van het achterpad Woeringenstraat-Damiatestraat.

Iedere bewoner die een woning heeft gekocht is tevens eigenaar van de helft van het achterpad dat grenst aan zijn/haar gekocht perceel.

Ieders verantwoordelijkheid is onduidelijk.

Oranje = eigendom Zaan Wonen

Blauw = eigendom particuliere eigenaar

Samengevat verbeterpunten woonomgeving

Achterpad



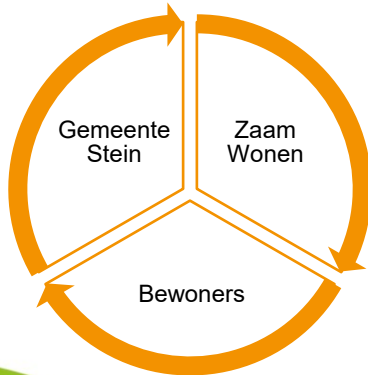
Foto's laten voorbeelden zien van achterpaden elders in het land.

Een bewoner vraagt of de geschetste mogelijkheden haalbaar zijn. Eigenaren hebben wellicht geen financiële middelen of hebben zelf al een en ander naar eigen wens ingericht.

Hierop antwoordt Ron dat deze mogelijkheden niet (meer) haalbaar zijn, maar ze geven wel een beeld van hoe e.e.a. opgelost kan worden als je daar vanaf het begin duidelijke afspraken over maakt.

We moeten er nu, in overleg met alle bewoners, het beste van proberen te maken. De huidige uitstraling is ongewenst.

Gedeelde verantwoordelijkheid woonomgeving



- Inrichten openbare ruimte
- Controleren & handhaven
- Elkaar aanspreken
- Bewonersgedrag

We concluderen dat er een gedeelde verantwoordelijkheid is als het gaat om de inrichting van de openbare ruimte, het controleren en handhaven van tuinen en achterpaden. Het elkaar aanspreken op ieders verantwoordelijkheid is voorwaarde voor een prettige woonomgeving.

Pauze



Er wordt geen gebruik gemaakt van de pauze.

Samengevat verbeterpunten woning

Buitenkant

- isolatie (energetisch en geluid)
- lagere energierekening
- inbraak- en tochtwerende voordeur
- eigen riolering per woning



We maken onderscheid in verbeterpunten voor de buitenkant en de binnenkant van de woning.

Voor de buitenkant van de woningen is isolatie van buitenmuren, beglazing en dak noodzakelijk. Ook de stookkosten moeten omlaag. Verder zijn de woningen gehorig. Bij veel woningen is de riolering op elkaar aangesloten. Dit zorgt op momenten voor onwenselijke situaties.

De bovenste foto laat een voorbeeld zien van woningen waar nieuwe kozijnen en voordeuren zijn geplaatst en waar het hele dak is voorzien van zonnepanelen zonder dakpannen.

De onderste foto laat zien dat regenwater is afgekoppeld van het riool (de gemeente heeft hier voorzien in een infiltratie-voorziening).

Samengevat verbeterpunten woning

Buitenkant

- eigenaren informeren over planmatig onderhoud (i.v.m. evt. deelname)
- Stal / berging vervangen



Het is belangrijk om eigenaren te betrekken bij de plannen zodat ze eventueel kunnen 'meeliften' met het onderhoud dat aan de huurwoningen wordt uitgevoerd.

De foto boven laat een situatie zien waar de huurwoning isolerende maatregelen heeft gekregen en de verkochte woningen niet. Dit is een straatbeeld dat voor niemand wenselijk is.

De foto onder toont de huidige stal/bergingen. Bewoners geven aan dat deze aan vervanging toe zijn. Bij sloop is herbouw op een andere plek in de tuin mogelijk/wenselijk.



wijk
actie
programma



Samengevat verbeterpunten woning



Nog enkele extreme voorbeelden van situaties waar de huurwoningen isolerende maatregelen hebben gekregen en de verkochte woningen niet.

Samengevat verbeterpunten woning

Binnenkant

- traplift wenselijk i.v.m. langer thuis wonen
- vlizotrap te zwaar
- vervangen elektra en meer stopcontacten per ruimte
- toilet te klein en badkamer met inloofdouche wenselijk
- woonkamer, keuken en badkamer voor gezinnen te klein



Het aantal ouderen in Nieuwdorp neemt toe. Vraag naar levensloopbestendige woningen neemt toe.

Als we kijken naar de binnenkant van de woningen dan constateren we dat de woningen niet levensloopbestendig zijn (lees: minder geschikt om langer thuis te kunnen wonen). Op termijn is een traplift wenselijk, echter is dit niet in alle woningen mogelijk. Verder vinden gezinnen met name de keuken, woonkamer en badkamer te klein. De oudere doelgroep (1- of 2-persoonshuishoudens) vindt het toilet te klein en wenst een badkamer met inloofdouche.

Samengevat verbeterpunten woning

Binnenkant

- woonkamer, keuken en badkamer voor gezinnen te klein
- tuin is belangrijk maar onderhoudsvrij is wenselijk
- tuinen bereikbaar zonder trappen
- kelder/zolder zijn toegevoegde waarde voor de woning als extra bergruimte



Bewoners vinden het fijn om een tuin te hebben maar willen het liefst dat deze onderhoudsvrij is. Bij een aantal woningen is de tuin alleen bereikbaar met trappen. Dat maakt deze woningen niet levensloopbestendig. Verder zijn de kelder en zolder van toegevoegde waarde als extra bergruimte.

Behoefte aan levensloopbestendige woningen

2020

- 2.400 inwoners
- 25% inwoners 65 jaar en ouder
- 600 inwoners



2035

- 2100 inwoners
- 40% inwoners 65 jaar en ouder
- 840 inwoners



Binnen nu en 15 jaar stijgt het aantal inwoners in Nieuwdorp dat 65 jaar of ouder is van 25% naar 40%. Het woningaanbod in Nieuwdorp voldoet nu niet aan deze verwachting.

Er is dus sprake van een groter wordende mis-match. Van Zaam Wonen wordt vanuit de overheid verwacht dat zij pro-actief reageren op deze mis-match.

Behoefte aan levensloopbestendige woningen



- 183 eengezinswoningen
- 96 appartementen zonder lift
- 18 appartementen met lift

Totaal 297 woningen

We richten ons op de 183 eengezinswoningen. Met dit woningtype kunnen we de toekomst niet aan. Er is behoefte aan levensloopbestendige woningen. Die zijn er momenteel niet (momenteel 16 stuks in het appartementengebouw P. van Heldenplein).

Men vraagt zich tijdens de bijeenkomst af of dit betekent dat er woningen worden gesloopt om levensloopbestendige woningen te bouwen. Dit wordt niet uitgesloten en behoort zeker tot de mogelijkheden om te voldoen aan de behoefte aan levensloopbestendige woningen.



wijk
actie
programma



Behoefte aan levensloopbestendige woningen



Dit zijn voorbeelden van woningen die levensloopbestendig zijn gebouwd/aangepast.



wijk
actie
programma



Stand van zaken

- **Samenstellen verschillende overeenkomsten**
- **Bundelen opgave technische kwaliteit woningen en boven- en ondergrondse infra**
- **Onderzoek en financiële mogelijkheden Gemeente Stein & Zaam Wonen**

Op dit moment zijn Zaam Wonen en de gemeente Stein bezig met het opstellen van verschillende (samenwerkings-)overeenkomsten. Wat kan, wil en moet de gemeente en wat kan en wil Zaam Wonen? Waar hebben we elkaar nodig en kunnen we elkaar helpen? Dat wordt hierin beschreven. Verder onderzoeken we de technische kwaliteit van de woningen en de boven- en ondergrondse infra om te kijken waar prioriteiten liggen.

Tot slot moet dit alles ook financieel haalbaar zijn. Gemeente Stein en Zaam Wonen onderzoeken op dit moment wat er mogelijk is.



wijk
actie
programma



Planning

- **Mrt – Mei: Zaam Wonen verwerkt de adviezen in een voorstel-plan voor de wijk**
- **Juni - Aug: We hervatten de bijeenkomsten met de klankbordgroep en bespreken het voorstel-plan voor de wijk. Aan de hand van reacties passen we het plan aan tot een definitief plan.**
- **Sept-Okt: We presenteren het plan aan de wijk en starten met de proefwoningen aan de Crostolostraat 2 t/m 12**

De planning voor de komende tijd ziet er als volgt uit:

Maart-Mei: Zaam Wonen gaat aan de slag met de verbeterpunten en vertaalt deze in een voorstel voor de wijk.

Jun-Aug: We hervatten de bijeenkomsten met de klankbordgroep en bespreken het voorstel voor de wijk. Een uitnodiging voor deze bijeenkomsten ontvangt u in mei. Aan de hand van deze bijeenkomsten maken we een definitief plan.

Sept-okt: we presenteren het definitieve plan aan de wijk. Ook starten we met de proefwoningen aan de Crostolostraat 2 t/m 12.



wijk
actie
programma



Afronding

- **Vragen?**
- **Ervaringen online bijeenkomst**

We danken iedereen hartelijk voor hun aanwezigheid en inbreng. We kijken terug op geslaagde online bijeenkomsten en hopen dat iedereen straks in juni weer meedoet.



wijk
actie
programma



Thuis in mijn streek

