

Verlag

Verdiepingsessie 1, herontwikkeling Poortmolen - 12 oktober 2022

op onderdelen (in grijs gemarkeerd) aangepast d.d. 13-12-2022

Op woensdag 12 oktober 2022 vindt de eerste Verdiepingsessie plaats over de herontwikkeling van het zorgterrein van Antes aan de Poortmolen. Tijdens deze Verdiepingsessie kunnen de aanwezigen meepraten over de herontwikkeling van het terrein. Dit verslag is bedoeld als samenvatting van hetgeen besproken is tijdens de Verdiepingsessie op 12 oktober 2022.



Opening, welkom en terugblik Startbijeenkomst

Een groot deel van de 38 aanwezige buurtbewoners was al eerder aanwezig geweest tijdens de startbijeenkomst van 14 september 2022 in het IJsselland Ziekenhuis. Bij deze inloopbijeenkomst waren Antes en de gemeente voornamelijk aan het woord, om hun plannen en ambities voor het gebiedspaspoort te presenteren. Ook was er een interactief deel, waarin men in gesprek kon over de plannen. Het verslag, met daarin de resultaten van de Mentimeter, en de presentatie van de startbijeenkomst zijn te vinden via de website. De Verdiepingsessie is, in tegenstelling tot de startbijeenkomst, kleinschaliger en interactiever. Tijdens deze avond kunnen aanwezigen met elkaar in gesprek. Naast buurtbewoners zijn stedenbouwkundigen van Antes, de gemeente en De Wijde Blik aanwezig.

Tijdens de vorige bijeenkomst zijn de kaders benoemd voor het opstellen van het gebiedspaspoort. De vaste kaders in het gebiedspaspoort zijn voor een deel gebaseerd op gemeentelijk beleid. De flexibele kaders staan nog niet vast en daarover is inbreng van omwonenden gewenst. Deze flexibele kaders in het gebiedspaspoort kunnen onder andere worden beïnvloed door informatie die tijdens het participatietraject wordt opgehaald. De gemeenteraad beslist vervolgens over de inhoud en het vaststellen van het gebiedspaspoort.

De
Wijde
Blik

Anthony Fokkerweg 1
1059 CM Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com



Verslag

In gesprek

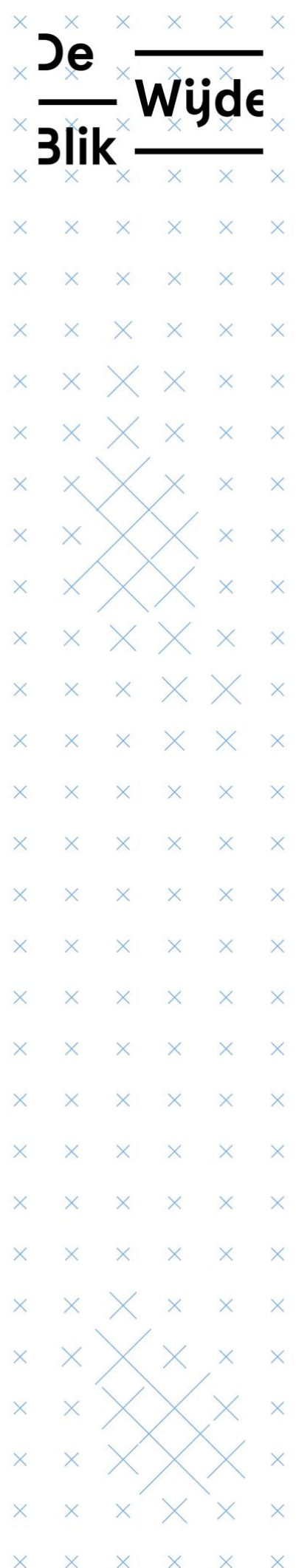
De Verdiepings sessie start plenair. In de uitnodiging hadden de gemeente en Antes aangekondigd om – na een kort plenair intro – uit elkaar te gaan in twee groepen, die met een stedenbouwkundige en een gebiedsontwikkelaar in gesprek gaan over bebouwing en de openbare centrale ruimte. Bij het plenaire gedeelte is gebleken dat enkele omwonenden andere ideeën hebben bij de aanpak van de participatie ten behoeve van deze gebiedsontwikkeling. Zo is er gebleken dat bewoners op termijn wel over de openbare ruimte willen praten, maar niet op deze avond al. Eerst willen bewoners het hebben over de participatieopzet, het aantal woningen, het type woningen, de bouwhoogte, de mogelijke plekken voor bebouwing die hoger is dan een eengezinswoning en het prijssegment van de woningen. De aanwezigen willen deze onderwerpen het liefst plenair bespreken, in plaats van opgesplitst. We besluiten naar aanleiding van die inbreng het gesprek plenair te houden. Stedenbouwkundige Tom Bullens en Hein Schouwenaars zijn aanwezig om mee te praten over bovenstaande onderwerpen. Ook is de projectorganisatie van de gemeente Capelle aan den IJssel aanwezig om input op te halen voor de inhoud van het (concept) gebiedspaspoort.

Het participatieproces

Nu de bewoners allemaal rond één tafel staan, kan het gesprek beginnen.

Sommige omwonenden uiten allereerst meer betrokken te willen worden rondom het participatieproces. Aanwezigen willen graag helderder hebben waar zij wel en niet over kunnen participeren. En zij geven daarbij aan het niet eens te zijn met de uitgangspunten die de gemeente als vast kader voor de participatie heeft benoemd, zoals het aantal woningen en het percentage sociale huurwoningen. Sommige aanwezigen hebben het gevoel dat de inhoud van het gebiedspaspoort al vaststaat en dat ze er nog maar weinig invloed op kunnen uitoefenen. Het klopt dat bepaalde kaders niet ter discussie staan. Deze vaste kaders zijn voor een groot deel gebaseerd op gemeentelijk beleid. Daarnaast streeft Antes naar een haalbaar plan. Dit betekent dat het plan financieel haalbaar moet zijn. Dat is een randvoorwaarde voor Antes. Toch staan veel dingen nog niet vast, zoals bijvoorbeeld de positionering van de appartementen, de inrichting van de openbare ruimte en de verkaveling. Dit zijn onderwerpen waar omwonenden over kunnen meedenken.

Een omwonende verzoekt of het participatieplan kan worden gedeeld. Het communicatie- en participatieplan is een dag na de eerste Verdiepings sessie gedeeld op de projectwebsite www.woneninpoortmolen.nl en op de gemeentelijke website www.capellebouwtaandestad.nl/poortmolen.





Verslag

Sociale huur en het appartementencomplex

Tijdens de startbijeenkomst sprak Antes over de mogelijke bouw van appartementen op het terrein. Dit heeft zorgen opgeroepen bij een deel van de omwonenden, met name bij mensen die wonen nabij de plek waar deze appartementen in de getoonde schetsverkaveling zijn getekend.

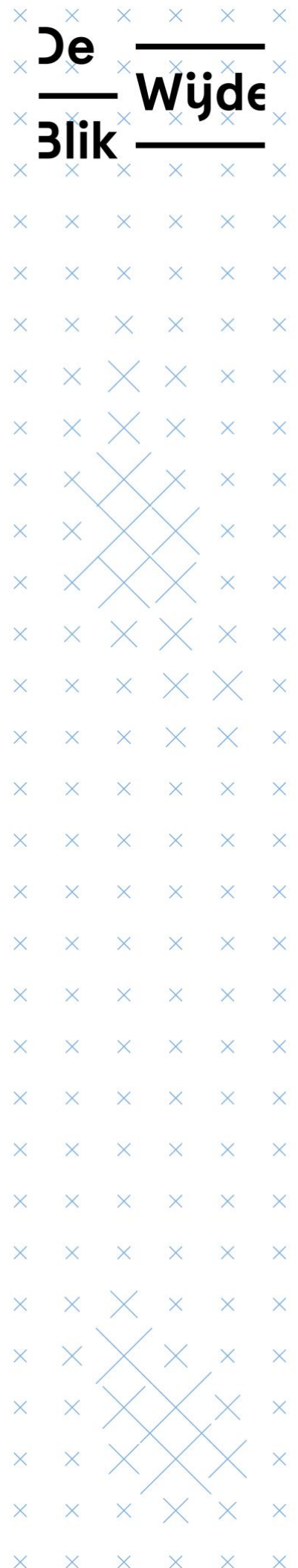
Antes geeft aan dat het nodig is om in de nieuwe woonbuurt in ieder geval één appartementencomplex neer te zetten van meerdere lagen. De gemeente heeft als wens dat 30% van de woningen sociale huurwoningen worden. Om dit financieel haalbaar te maken, zal er op één plek een appartementencomplex van meerdere lagen moeten komen. Er wordt nu gesproken over maximaal vijf bouwlagen, maar dit is nog niet definitief.

In de Molenbuurt staan voornamelijk eengezinswoningen, met uitzondering van een aantal appartementencomplexen. Sommige aanwezigen vinden hogere bebouwing niet binnen de buurt passen. Een aantal omwonenden maakt zich zorgen over de hoogte en positionering van een hoger gebouw. Daarnaast wordt er gevreesd voor een “lelijk” appartementencomplex, omdat er weinig budget zou zijn voor sociale huurappartementen.

“Als er dan toch een appartementencomplex moet komen, zet deze dan in het zuidwestelijke deel van het gebied, zo ver mogelijk van de bestaande bebouwing” is een opmerking die meerdere keren genoemd wordt. Op de plek die grenst aan de bestaande woningen, willen bewoners namelijk graag soortgelijke architectuur zien. Iets dat binnen de bestaande buurt past. Of het appartementencomplex aan de kant van het zorggedeelte kan worden gebouwd, wordt onderzocht. Het is daarbij van belang om rekening te houden met de jeugdcliniek die aan het woongedeelte van het gebied grenst. Bij de vorige bijeenkomst zijn bovenstaande punten ook duidelijk naar voren gekomen. Tijdens deze bijeenkomst is er dieper op deze kwestie ingegaan. Wat zou een wenselijke positie zijn voor het appartementencomplex? Waarmee moet rekening worden gehouden?

Om inblik en overlast van het buitenspeelplein te voorkomen, wordt het idee geopperd om laagbouwoningen of groen te plaatsen tussen de appartementen en de jeugdcliniek. Het woon- en zorggedeelte worden van elkaar gescheiden met een waterloop.

Een andere bewoner komt met de suggestie om het appartementencomplex niet vijf bouwlagen, maar drie bouwlagen hoog te maken. De consequentie hiervan is dat het complex breder uitvalt. Dit heeft als gevolg dat er minder plek overblijft voor de invulling van de buitenruimte, wat bijvoorbeeld ten koste zou gaan van het groen. Dit past volgens deze bewoner beter bij de buurt. Een aantal mensen is het met dit standpunt eens. Een lager gebouw kan





Verslag

bijvoorbeeld in een hoekige vorm worden gebouwd, met een groot plein ervoor. De optie om twee appartementencomplexen van drie bouwlagen hoog te bouwen, wordt ook benoemd. Andere bewoners vinden één appartementencomplex van vijf bouwlagen hoog juist beter. Zolang deze maar zover mogelijk van de bestaande bebouwing staat, richting het voetbalveld. Er wordt hierbij wel gevraagd om rekening te houden met schaduwvorming, privacy en geluidsoverlast. En de buurt moet haar groene karakter behouden.

Tijdens dit gesprek tekent stedenbouwkundige Tom Bullens mee op een plattegrond van het gebied. Er wordt verzocht om tijdens de volgende bijeenkomst niet alleen over mobiliteit te spreken, maar ook al te laten zien of een alternatieve verkaveling van het gebied mogelijk is.

Vragen, opmerkingen en hartenkreten

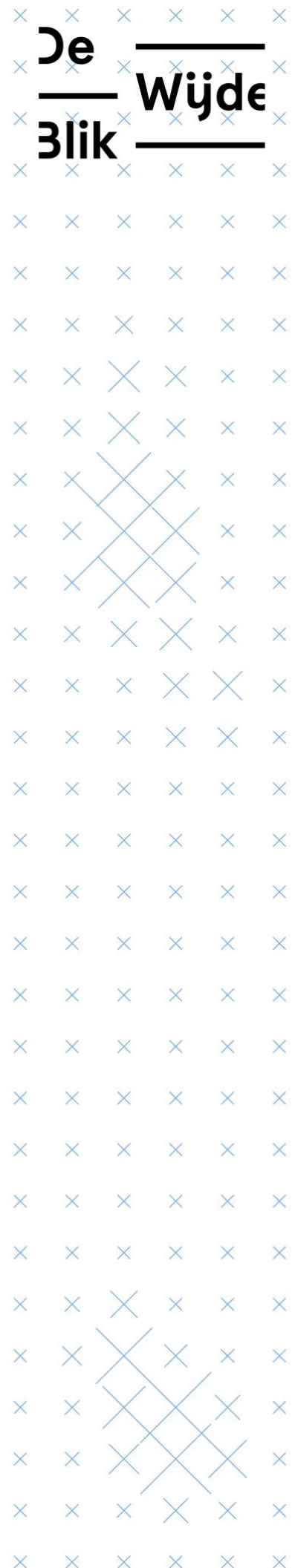
Waarom moet 30% van de woningen sociale huur worden? Het is een vrij compact gebied.

In het centrum van Capelle aan den IJssel, ten behoeve van de nieuwe woonbuurt Harmonie, zijn circa 300 sociale huurwoningen weggehaald. De gemeente is op zoek gegaan naar compensatielocaties. Daarbij kijkt de gemeente naar een logische verdeling over de gemeente op buurtniveau. De Molenbuurt kent op dit moment geen woningen die in eigendom zijn van corporaties. Sommige aanwezigen vinden dat de gemeente de spreiding van sociale huurwoningen in de gemeente op wijkniveau moet bekijken. De gemeente beschikt over weinig eigen grond en is dus afhankelijk van initiatiefnemers die grond hebben en plannen willen ontwikkelen. Dit initiatief van Antes is daar een voorbeeld van. Verder is er regionaal een grote behoefte aan meer woningen, waaronder ook sociale huurwoningen. Deze behoefte is er ook in Capelle aan den IJssel.

Jullie spreken over het bouwen van 50 tot 70 woningen. Waar komt deze bandbreedte vandaan en hoe wordt er bepaald hoeveel woningen er komen?

Bij het bepalen van het aantal woningen dat op de locatie past spelen verschillende zaken een rol. Er is een grote behoefte aan extra woningen, en de gemeente wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte. Daarom zal worden gekeken hoeveel woningen op de locatie kunnen worden ingepast, waarbij het ontwerp moet aansluiten op het karakter van de omgeving. Uit de eerste stedenbouwkundige verkenning blijkt dat een range van 50-70 woningen aan die voorwaarden voldoet. Bovendien speelt de financiële haalbaarheid voor de ontwikkelaar een rol bij het bepalen van het aantal woningen.

Sommige omwonenden willen niet dat er woningen komen. Waarom gaat de participatie er niet over of er wel of geen





Verslag

woningen moeten komen?

Omdat het toevoegen van de functie wonen, en het afbouwen van de functie zorg op deze locatie, goed past in de beleidsdoelstellingen van de gemeente, is de vraag welke functie de locatie moet krijgen geen onderdeel van de participatie. Overigens gaat het ook niet om grond van de gemeente zelf. Uiteraard kunt u zich er wel over uitspreken wanneer u vindt dat de locatie een andere functie zou moeten krijgen. Daarvoor staan op verschillende momenten mogelijkheden open. De gemeenteraad beslist of dit gebiedspaspoort er daadwerkelijk komt.

Wat is er met de opmerkingen gebeurd die uit de startbijeenkomst naar voren kwamen?

Dit commentaar is gecommuniceerd naar Antes en de gemeente. Wij konden hieruit opmaken wat aanwezigen belangrijk vinden. Zoals over een appartementencomplex in het oosten: een deel van de aanwezigen bleek dit niet de juiste locatie te vinden. Daarom hebben we voor vanavond op de agenda gezet wat dan wel een goede locatie is. Hierbij hebben we ook besproken wat de randvoorwaarden zijn voor een goede locatie, zoals rekening houden met schaduw en privacy. Voor deze bijeenkomst was de input van de eerste bijeenkomst nog niet verwerkt in de stedenbouwkundige schets, omdat er eerst verdieping op desbetreffende onderwerpen gewenst was. Afsproken is dat aanpassingen in de stedenbouwkundige schets worden doorgevoerd voor de volgende Verdiepingssessie.

Waarom wordt slechts een deel van de zorglocatie gesloopt en niet alles?

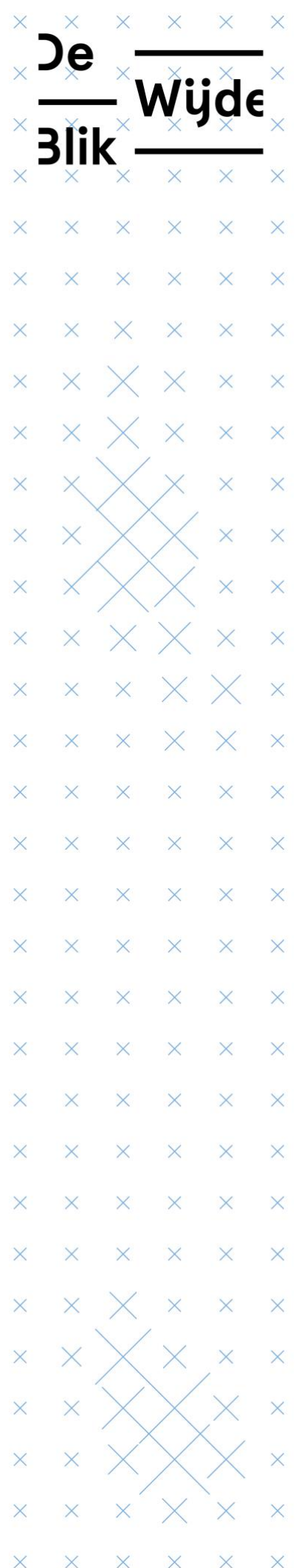
Na de fusie van Bavo en Antes een aantal jaar geleden, werd besloten dat deze locatie geschikt is voor jeugdpsychiatrie en ouderenzorg. Antes investeert daarom in nieuwbouw van de ouderenkliniek op deze locatie, en in het verbeteren van de jeugdpsychiatrie. Deze investeringen passen ook binnen het huidige bestemmingsplan.

Ik ben bang dat er te veel verkeer komt in de Molenbuurt.

Verkeer en mobiliteit wordt besproken tijdens de tweede Verdiepingssessie. U ontvangt daarvoor een uitnodiging via de mail.

Wanneer is het gebiedspaspoort af?

Na de vier participatie bijeenkomsten wordt een concept gebiedspaspoort opgesteld. Dit concept gebiedspaspoort is dan mede gebaseerd op de input vanuit de participatie. Het college besluit vervolgens over ter inzagelegging van het concept gebiedspaspoort. Tijdens de terinzageperiode van zes weken kan worden gereageerd op het concept-gebiedspaspoort. De reacties uit de terinzageperiode zullen bestudeerd worden en daarna zal toegewerkt worden naar een definitief gebiedspaspoort. De raad neemt uiteindelijk een besluit over het vaststellen van het definitieve gebiedspaspoort.





Verslag

Uiteraard verzamelt de gemeente liever alle opmerkingen vóór het concept-gebiedspaspoort voor besluitvorming naar de raad gaat. Op die manier kunnen de opmerkingen al in het concept-gebiedspaspoort meegenomen worden. Dit kan in de Verdiepingssessies of via de mail.

Naast deze participatiebijeenkomsten staat het omwonenden of andere belanghebbenden vrij om een eigen advies uit te brengen aan het gemeentelijk projectteam en/of het college van B&W.

Kunnen we ook invloed uitoefenen op het niveau van participatie?

Rebecca Hoogendam geeft aan dat ze altijd bereid is om binnen de gemeente te bespreken of het niveau hoger kan. Ze ontvangt in dat geval graag een kort briefje met dit verzoek.

Kan er een klankbordgroep worden georganiseerd?

Wij kiezen er nu voor om de bijeenkomsten in een grotere setting te organiseren, waar iedereen welkom is. Op deze manier geven we iedereen een kans om mee te praten over de gebiedsontwikkelingen. Zo zijn er geen drempels om te participeren en kunnen alle meningen gehoord worden.

Vragen of opmerkingen?

- Mail de gemeente via doemee@capelleaandenijssel.nl
- Mail Antes via info@woneninpoortmolen.nl
- Blijf op de hoogte en abonneer u op de nieuwsbrief via www.woneninpoortmolen.nl. U ontvangt dan ook de uitnodigingen voor vervolgbijeenkomsten en informatie over de voortgang.

