

Overleg BC Oranjebuurt – Ymere 17 juni 2024



Genodigden BC Oranjebuurt
Ymere: Projectteam
VHH
Woonbond
Architect Studio Spacious
Van Projectassistent

Vergaderdatum Maandag 17 juni 2024
Locatie Ymere, Burg. Pabstlaan 10
Tijd 19.00-21.00 uur

Onderwerp Agenda BC-overleg

Agendapunten

1. Opening, mededelingen en vaststellen agenda

- Eén BC lid is verhinderd
- Vragen/ opmerkingen behandelen we bij de rondvraag

2. Planvorming/ Presentatie Ymere en Architect

2.1 Reactie gemeente op het initiatief

Ymere deelt mee dat het plan is ingediend bij de gemeente Haarlemmermeer. Naar aanleiding van de bewonersbijeenkomsten is het plan, dat we het vorig overleg hebben laten zien, op een aantal punten aangepast. De input van de bewoners is in het nieuwe plan opgenomen, denk aan: jongeren- en seniorenwoningen boven elkaar is niet wenselijk (dit kan overlast geven).

Inmiddels heeft de gemeente een eerste (zeer globale) reactie gegeven op het plan. De gemeente is op hoofdlijnen positief, maar heeft Ymere en de architect de opdracht gegeven na te denken over parkeren. De gemeente wil meer parkeerplekken dan nu in het ontwerp zijn opgenomen.

De architect geeft aan dat (meer) parkeerplaatsen maken ten koste gaat van klimaatadaptatie. De norm in de Haarlemmermeer voor parkeren gaat uit van een bandbreedte, dat geeft wel ruimte op projectniveau, maar is hierdoor ook een aandachtspunt en extra belangrijk dat de gemeente (in de vorm van een projectleider) zo snel mogelijk aan tafel komt. Architect merkt ook op dat er wel diverse mogelijkheden zijn om parkeren uit te breiden.

2.2 Bouwstenen voor het plan

De architect laat op het scherm een “kleimodel” van het eerste ontwerp zien. De insteek is: gevarieerd aanbod woningen voor jongeren, ouderen en gezinnen en het groene karakter behouden. De straten worden breder en achter de Prinses Irenestraat komt een parkeergelegenheid. Het idee is om het plan van fase 1 te spiegelen, zodat er een eenheid ontstaat. Op de kop bij de Oranjestraat komen

appartementen met (in dit ontwerp) één slaapkamer. De overige woningen 2, 3 of mogelijk 4 slaapkamers. Deze appartementen grenzen dan aan een binnentuin. In dit voorstel hebben alle woningen een buitenruimte of terras. Alle woningen in dit plan hebben platte daken.

De gemeente heeft aangegeven in deze periode van het planproces nog geen capaciteit in de vorm van een projectleider te kunnen leveren. Indien nodig wil de BC, gesteund door De VHH en Woonbond de gemeente hierover aanschrijven. Donderdag 20 juni is er een gesprek over capaciteit vanuit de gemeente op directieniveau. Ymere stelt voor nog even te wachten met actie richting gemeente vanuit de bewoners. Indien nodig vraagt Ymere de BC een brief op te stellen voor de gemeente.

Terugkoppeling uit directeurenoverleg: Voor het beschikbaar stellen van capaciteit moet eerst een gesprek plaatsvinden met de gemeentelijke Omgevingstafel en Prioriteringstafel. Aan de omgevingstafel wordt het plan inhoudelijk beoordeeld. Hier zal ook het gesprek over o.a. parkeren plaatsvinden. Indien inhoudelijk op hoofdlijnen akkoord, volgt het gesprek over capaciteit aan de prioriteringstafel. Als daar een projectleider wordt toegekend, kunnen de hoofdlijnen samen met gemeente verder uitgewerkt worden. Bijvoorbeeld over plan voor aanpak openbare ruimte, parkeren en verdeling van de bijbehorende kosten.

Eerste reactie BC op het plan: doorgangen/poortjes verlichten i.v.m. veiligheid van mensen. Graag ook aandacht voor de riolering. Wellicht moeten ook de straten hiervoor opengebroken worden. De gemeente is bekend met dit probleem. Denk na over de plattegronden van de nieuwe woningen, niet te kleine woningen voor (grote) gezinnen en ouderen willen graag minimaal 2 slaapkamers.

Vragen vanuit de BC

- De BC denkt dat de gemeente op termijn betaald parkeren wil toepassen en daarom meer parkeerplekken wil realiseren.
- De BC vraagt of 2 persoons huishoudens uitsluitend in aanmerking komen voor een woning met 1 slaapkamer? Ymere gaat dit navragen bij de afdeling herhuisvesting. [Nagekomen bericht is dat dit niet het geval is. Wel is het zo dat grote woningen met voorrang naar grote\(re\) huishoudens gaan. In het geval van de Oranjebuurt maakt het uitwerken van de plattegronden deel uit van de planvorming in een later stadium. Dit gaan we samen met de BC doen. Hier hoort ook bij dat we afspraken maken over toewijzingscriteria \(deze worden vastgelegd in het sociaal plan\)](#)
- Wat zijn de kaders waaraan het plan moet voldoen? Reactie: We gaan woningen toevoegen, verschillende type woningen bouwen en groen karakter behouden d.m.v. binnentuinen. De bestaande opzet van de bouwlokken willen we behouden. Zo kunnen we bestaande infrastructuur hanteren en tempo maken.
- De VHH vraagt aandacht voor klimaatadaptatie, en adviseert hier al vanaf het begin rekening mee te houden, voor zowel binnen- als buiten. Dit is noodzakelijk voor een toekomstbestendige wijk. Hij adviseert ook om na te denken over het gebruik van deelauto's.

- Komen er woningen waar men op eigen erf kan parkeren? Nee, er komt geen parkeren op eigen erf van de bewoner.
- Komen er voor- en achtertuinen? Ja, alleen een stuk kleiner dan de huidige tuinen. De bedoeling is dat de hoeveelheid groen ongeveer gelijk blijft, maar verbetert. In het nieuwe plan is meer ruimte voor collectief groen (binnentuinen). Dit is beheersbaarder en netter omdat deze door een hovenier onderhouden kan worden.
- De meeste leden van de BC benadrukken wel het belang van privacy van de eigen tuin, hier moet in het nieuwe plan rekening mee worden gehouden.
- De BC wil weten wat het vervolg is. Brief over verhuizen met verhuiskostenvergoeding is voor de meeste mensen niet haalbaar. Er zijn geen woningen beschikbaar. Ymere realiseert zich dat. We willen mensen die echt weg willen of moeten, nu alvast tegemoetkomen. Alle beetjes helpen daarbij straks in de grote (tijdelijke) herhuisvestingsopgave.
- De BC wil weten wat de planning is. Men wordt vaak aangesproken door buurtbewoners. Verwachting bij burens is dat ze deze zomer al zouden kunnen verhuizen. Ymere geeft aan dat er in het verleden gecommuniceerd is dat deze fase ca 1 á 1,5 jaar duurt, als alles meezit. In praktijk gaan planningen een eigen leven leiden. Dat zien we in ieder project en dat is iets wat we te managen hebben. Ymere adviseert de BC om hier inhoudelijk richting huurders niet op in te gaan en bewoners door te verwijzen naar Ymere.
- De Woonbond vult aan dat het uitverhuizen pas kan beginnen als er een definitief plan op tafel ligt.
- De BC adviseert om z.s.m. een nieuwsbrief uit te sturen. Ymere geeft aan dat we dat van plan zijn. Voor de zomervakantie gaan we een nieuwsbrief versturen.
- Volgens de BC willen veel bewoners gezamenlijk naar Ymere of de gemeente stappen om verhaal te halen. We adviseren om dit nu nog even niet te doen en de reactie van de gemeente af te wachten. Ymere ziet geen aanleiding dat we de planning, zoals gecommuniceerd op de bewonersavond in september 2023, niet halen.
- De BC wil weten hoeveel tijd er nodig is om het definitief plan op te stellen. Ymere legt uit dat het hele (bewoners)proces vanaf peildatum minimaal een jaar zal duren. Dit is de volgende fase. Ook dan moet alles meezitten.
- De BC vraagt of Ymere weet dat de gemeente grondboringen gaat uitvoeren aan de Burg. Pabstlaan. Bewoners van de Oranjebuurt zijn hierover per brief geïnformeerd. Dit is niet bekend bij Ymere. Ze geeft aan deze brief graag te ontvangen. **Actie BC**

2.3 Samen met de BC verder (participatie)

De vraag is of we nog input op het plan gaan ophalen door middel van foto's zoals eerder over gesproken. Een alternatief voorstel (voortschrijdend inzicht) is om gezamenlijk referentieprojecten te bezoeken, samen vooruitkijken. Doel is om ideeën op te doen die de architect kan gebruiken voor het ontwerp. Denk aan inpassing appartementen, parkeeroplossingen, (collectieve) tuinen, groen in de wijk, kleurgebruik, detaillering, materiaalgebruik etc. Ymere denkt aan een dag op pad met een bus, tussendoor een lunch en praten over wat we gezien hebben. Doel is

(ook met de andere huurders in ons achterhoofd) ideeën te verzamelen voor de nieuwe Oranjabuurt. Voorbeeldprojecten die de architect aandraagt zijn:

- Leeghwaterkwartier in Hoofddorp
- Groeneweg/Woudweg een project in Vijfhuizen
- Veldbloemstraat in Nieuw Vennep
- Wickevoort tussen Hoofddorp en Heemstede
- Wallebos (seniorenwoningen) in Overbos (idee van Nettie)
- En suggesties vanuit de BC

Ymere stelt voor om ook een van de omwonenden mee te nemen. De BC staat hier positief tegenover. Wie daar komen we nog op terug. We stellen voor dit na de zomervakantie in te plannen.

3. Bewonersproces

- 3.1 Planning: Na de zomer plannen we een dag in met de BC leden om projecten te bezoeken, voorkeur op een vrijdag. **Actie Ymere**
- 3.2 Architect bereidt deze dag inhoudelijk voor en stemt af met Ymere ter voorbereiding
- 3.3 Betrekken achterban bij de planvorming: dit doen we d.m.v. nieuwsbrieven. Na het projectbezoek gaan we bewoners informeren, wat er uit het projectbezoek is gekomen. Een bijeenkomst in de vorm zoals vorig jaar september lijkt ook nu weer het meest geschikt hiervoor (nader in te vullen)
- 3.4 Sociaal Plan: We hebben een voorbeeld sociaal plan van een ander sloop-nieuwbouwproject uitgedeeld. De BC kan dit doornemen ter inspiratie. Het verzoek is om hier vertrouwelijk mee om te gaan. Woonbond zal een afspraak met de BC inplannen om dit door te nemen. **Actie Woonbond**
- 3.5 Omgevingsdocumentaire: dit is in een apart overleg met besproken. Een paar BC leden hebben al actie ondernomen om foto's van vroeger op te speuren. Helaas zijn er bijna geen oude foto's beschikbaar. Ymere heeft contact gezocht met een bureau (Trivium) die hierin gespecialiseerd is. Een deel van de BC vindt een documentaire maken een leuk idee. Ymere neemt contact op met bureau. **Actie Ymere**
- 3.6 Nieuwsbrief bewoners en omwonenden: Ymere maakt een voorstel en stuurt deze naar de BC. **Actie Ymere**

4. Vaststellen vorig verslag (31 januari '24)

Het verslag is niet doorgenomen. De BC kan wijzigingen en/of opmerkingen per mail doorgeven aan Ymere. **Actie BC**

5. Datum voor volgend overleg

We spreken af om na de bouwvak, medio september, weer bij elkaar te komen. Ymere zal tegen die tijd een datumvoorstel doen.

[Niet tijdens het overleg besproken, maar misschien dat er een datumprikker uitgaat tijdens de zomer om een moment vast te leggen voor onze excursie/projectenbezoek.](#) **Actie Ymere**

6. Rondvraag en Sluiting

Prinses Irenestraat 19 staat al een geruime tijd leeg. Wel asbest onderzoek gedaan. De BC wil weten waarom deze woning al zo lang leegstaat. Ymere gaat hier intern achter aan.

Nagekomen bericht: het wachten is op de vergunning voor tijdelijke verhuur. De verwachting is dat deze vergunning binnenkort wordt verleend, dan kan de woning tijdelijk worden verhuurd.

Ook Amaliahof 56 of 58 staat al een tijd leeg. We zoeken dit intern uit en komen hierop terug. **Actie Ymere**

Nagekomen bericht: het betreft Prins Bernardstraat 52. Deze woning is al geadverteerd en begin juli vinden bezichtigingen plaats.

Volgens de BC is de wijkbeheerder, niet goed zichtbaar in de wijk en ook slecht te bereiken. Het groen in de wijk mag beter onderhouden worden. Ymere antwoordt dat we dit met hem gaan bespreken en hem ook zullen uitnodigen voor het interne teamoverleg. **Actie Ymere**

De VHH vraagt rekening te houden met warmtepompen die aan de buitenkant van de woningen komen. Ymere antwoordt dat er in Vijfhuizen een project is die gebruik maakt van warmtepompen. Hier kunnen we een keer een bezoek aan brengen. We houden hier zeker rekening mee in het plan.

De BC geeft aan dat een tijdelijke huurder voor overlast zorgt. Er wordt vuil en eten etc. op straat gegooid. Doorgeven aan wijkbeheerder, **actie Ymere**

De BC wil weten wanneer de peildatum ingaat. Reactie: het afgeven van een peildatum kan pas als er een definitief plan is. Woonbond legt uit hoe het proces in zijn werkt gaat en waarom het zo lang duurt. De inbreng van de BC is heel belangrijk voor Ymere en de verdere planvorming.

Woonbond vraagt of de huren bevroren kunnen worden “als gebaar” vanwege de slechte kwaliteit van de woningen en het sloopvoornemen. Ymere antwoordt dat de huurverhoging dit jaar gewoon volgens de regels zal worden doorgevoerd. Hier zijn ook al brieven over gestuurd. Er kan (vanuit de BC, geholpen door Woonbond) een verzoek ingediend worden bij Ymere om vanaf 1 juli 2025 de huren te bevroren. Dit voorstel kan gericht worden aan Ymere. Ymere moet dit verzoek dan vervolgens toelichten en verdedigen bij de directie van Ymere en is bereid dit te doen.

Woonbond wil graag iedereen de kans geven om met een positief gevoel naar huis te gaan. Ze stelt voor dat iedereen nog iets positiefs mee kan geven aan de rest van de groep.

Positieve reacties zijn:

De inbreng van de BC is waardevol voor Ymere en is een fijne groep mensen om mee aan tafel te zitten. Het was een nuttige vergadering waarin we veel hebben besproken met elkaar.

Actielijst

Actiehouder	Actie	Wanneer	Status
Ymere	Inplannen projectbezoek	Na de zomervakantie	
BC	Nadenken over een project dat we kunnen bezoeken		
Ymere	Versturen nieuwsbrief	Voor de zomervakantie	
Woonbond en BC	Afspraak inplannen om Sociaal Plan te bespreken	Voor de zomervakantie	Loopt
Ymere	Contact opnemen met bureau die documentaire wil maken over de Oranjestad	Voor de zomervakantie	

BC	Schriftelijk reageren op verslag van 31 januari '24		
Ymere	Inplannen volgend overleg na de zomervakantie		
Ymere	Uitzoeken waarom 2 woningen al geruime tijd leeg staan	Vraag staat uit bij afd. verhuur	Afgerond, zie tekst in verslag
Ymere	Wijkbeheerder informeren over huurder Nassaustraat 30 (rommel en eten op straat)	Melding uitgezet bij wijkbeheerder	