

Beknopt verslag 5^e cocreatie-sessie GONS terrein Dalweg-Minckelerslaan 7 maart 2017

Aanwezigen namens de overleggroep:

Andreas, Barbara, Judy, Gijs, Hanneke, Roel, Aafje, Martin Lankheet, Martin Paasman, Idalies, Mat, Wanda, Frank, Melissa, Marlies, Oscar, Barry, Ruud, Bart en Robin

1. Opening (19:30)

Roel opent de bespreking en heet iedereen hartelijk welkom.

2. Doel van de avond – oorspronkelijk

Roel licht toe dat tijdens de 4^e cocreatiesessie van 18 januari jl. is afgesproken dat deze avond een keuze gemaakt zou worden uit de beide voorliggende varianten, nl. de kavelvariant en de variant stadslandbouw met zorg. Er is sinds 18 januari heel veel huiswerk gedaan door verschillende leden van de overleggroep. Deze avond worden de varianten en het gedane huiswerk toegelicht. Vervolgens zal worden bekeken of het mogelijk is om deze avond tot een stemming te komen uit de varianten. Het is een proces dat we met elkaar doen.

3. Toelichting kavelvariant

Robin licht de laatste stand van zaken toe over de kavelvariant. Er zijn verschillende besprekingen met bewoners van de Dalweg geweest over het kavelpaspoort. Zoveel mogelijk wensen zijn verwerkt in dit kavelpaspoort. Robin heeft ook duurzaamheid hierin opgenomen. Tip: zet de ambities scherp neer. Laat ze aansluiten op de ambities / eisen van de gemeente.

4. Toelichting variant stadslandbouw met zorg

Roel licht de laatste stand van zaken toe m.b.t. deze variant. Dit doet hij naar aanleiding van een powerpointpresentatie, zie bijlage. Het gaat om beschermd wonen in een hofje. Wat is er gebeurd sinds laatste bijeenkomst in januari 2017? Zideris als zorgpartij is afgehaakt. Abrona heeft juist wel interesse getoond. Deze zorgpartij wil niet percelen kopen maar huren en ook wel langer commitment voor aantal jaren aangaan. In deze variant wordt niet alleen gericht op 'Tiny-houses' maar ook familiehuizen zou een goede mogelijkheid zijn. Verhuur in combinatie met sociale woningbouw is niet financieel haalbaar en is daarom niet verder onderzocht. Het idee is dat ouders met een jongvolwassene met een beperking willen investeren in een Tiny-house. Zij kunnen een kavel met een Tiny-house kopen waarbij zij met z'n twaalf, bijvoorbeeld deelnemen in een coöperatie waarbij de doelgroep in de toekomst geborgd wordt. Ook is het mogelijk dat één 1 particuliere investeerder gaat deelnemen in het project. Het is de bedoeling dat ook de percelen voor stadslandbouw worden meegekocht. Het is ook mogelijk om een familiehuis te realiseren. Qua doelgroep zou dan ook aan echtparen met bijvoorbeeld een zwaardere indicatie kunnen worden gedacht. Dit zou ook een lichtere indicatie kunnen zijn waarbij zelfstandiger wordt gewoond. Voor de continuïteit en de borging van de doelgroep in de toekomst is het nodig dat er een coöperatie is van familie-eigenaren, in combinatie met een zorgaanbieder. Het kan hierbij gaan om 10 tot 12 kleine woningen. Toekomstbestendigheid moet worden geborgd door middel van contracten met de doelgroep. Hoe ziet de gemeenschappelijke ruimte eruit? Is het ook mogelijk om het nieuwe Volksgebouw voor dagbesteding in te zetten? Nu staan de 'Tiny-houses' nog uit elkaar in tekening. Als het zou gaan om een familiehuis, dan kunnen de woningen meer geschakeld worden en zo kan de ruimte optimaal worden gebruikt. De doelgroep vraagt om meer ambulante begeleiding. Gevraagd wordt door bewoners ook te zorgen voor onderlinge contacten en relaties met het beheer tussen bewoners van de 'Tiny-houses'. M.b.t. de financiën geeft Roel aan dat er van verschillende ouders van de oudervereniging uit Driebergen al interesse is getoond voor een 'Tiny-house'. De organisatie Per Saldo kan vraag en aanbod hierbij bij elkaar brengen.

5. Volksgebouw + QuickScan planschade +

De laatste stand van zaken m.b.t. het Volksgebouw wordt met elkaar besproken. Er is gesproken met de Stichting en met aangrenzende bewoners. Alle opmerkingen zijn verwerkt in het nieuwe ontwerp dat aan de Stichting en aan de aangrenzende eigenaren is gemaild. Hoe zit het met verhuuractiviteiten? Voorkomen moet worden dat het nieuwe gebouw veelvuldige gebruikt gaat worden voor feesten en partijen dat voor overlast in de buurt gaat zorgen. Hierover moet met de

Stichting worden gesproken met aangrenzende burens. En mooi moment om met gebruikers – bewoners, burens met elkaar in contact te komen.

6. Toetsen 2 varianten aan 2 criteria en voors en tegens

Na een korte pauze worden de beide varianten besproken. In een open gesprek worden alle voors en tegens van beide varianten benoemd en doorgesproken.

De twee criteria waar beide varianten aan getoetst worden zijn draagvlak en financiële haalbaarheid. Er is een QuickScan m.b.t. eventueel planschaderisico uitgevoerd en gedeeld met de buurt. Hier zijn inhoudelijk verschillende meningen over.

Wat zijn de vragen bij de beide varianten? Wat moet nog uitgewerkt worden?

Kavelvariant

De maatschappelijke plus wordt gemist. Veiligheid is goed in randvoorwaarden in kavelpaspoort vastgelegd. De maximale hoogte van bebouwing is nog vrij hoog. Er is veel bebouwing tov beschikbare ruimte. Bij de bestemmingswijziging wordt ook de inrit van Dalweg 26 meegenomen.

Variant stadslandbouw met zorg

Deze variant is een echte plus; voegt waarde toe aan de buurt door het maatschappelijke aspect en de doelgroep. Dit voegt echt iets in Zeist toe. Dit is ook passend op dit perceel.

Omdat er nog geen keuze is gemaakt uit 'Tiny-houses' of het familiehuis is het nog wel de vraag wat het nu echt gaat worden. Wat is de doelgroep en het financiële kader?

Geconstateerd wordt dat de marktkant van de financiële haalbaarheid nog ontbreekt. Mogelijk kan BBN hier nog een uitspraak in doen. De verwachting is dat deze producten voor een redelijke prijs in de markt afzetbaar zijn.

Er is wel de behoefte om de ruimtelijke kaders van deze variant in een kavelpaspoort te verwerken.

Er wordt inzicht in het concept gevraagd. Hoe borgen we de continuïteit van dit concept?

Hoe werkt dit in een coöperatie bijvoorbeeld?

De kans lijkt hierdoor groter voor een familiehuis met één eigenaar.

De parkeernorm voor deze doel: houdt de gemeente de norm van 0,6 aan? Reden: over het algemeen geen autobezit. Laten we dan ook lagere norm toekennen. Dit scheelt ruimte en parkeerbewegingen.

Gestemd wordt of beide varianten voldoen aan de beide criteria om over te kunnen stemmen.

17 aanwezigen vinden dat de kavelvariant voldoet aan beide criteria, 13 aanwezigen vinden dat de variant stadslandbouw met zorg hieraan doet.

7. Stemmen

Na een korte pauze wordt de vraag besproken of de informatie van de beide varianten voldoende is op dit moment op te kunnen stemmen uit de varianten.

Geconstateerd wordt dat de variant stadslandbouw met zorg nog niet zo goed en ver is uitgewerkt als de kavelvariant, maar dat dit geen belemmering is op dit moment om te kunnen kiezen uit beide varianten. Als de variant stadslandbouw met zorg gekozen wordt, moet deze nog wel verder worden uitgewerkt.

De beide varianten worden in stemming gebracht. Robin, Barry en Bart stemmen als adviseurs niet mee. Alle aanwezigen, inclusief één van de mede-eigenaren (Ruud Kooij) kiezen voor de variant stadslandbouw met zorg.

8. Vervoltraject, planning, rondvraag

Het huiswerk voor de gekozen variant:

- Hoe wordt deze variant gefinancierd, is het financieel haalbaar? (op het zelfde niveau als de vrije kavelvariant)
- Wat is de doelgroep? Voorbeelden uit het land 'ophalen'.
- Randvoorwaarden: hoe geven we deze variant vorm in een coöperatie, parkeerplaatsen, VVE?
- Verschil tussen familiehuis, of 'Tiny-houses'? Dit heeft ook weer gevolgen voor de vorm, coöperatie. Of combi met familiehuis en vrije verkoop kavels?
- Dit alles moet worden uitgewerkt in een kavelpaspoort.
- De variant 'Tiny-houses' kan worden uitgewerkt i.o.m. Per Saldo
- Het 'Familiehuis' kan worden uitgewerkt/gefinancierd i.o.m. een private investeerder of familie.

- Het betreft een voorlopige stemming onder voorwaarde van het maken van het huiswerk.
- Wat nu als variant 2 na het huiswerk gedaan te hebben niet haalbaar lijkt? Dan ontmoeten we elkaar weer in dit verband.
- Tip van Robin: betrek bij de uitwerking een toekomstige eigenaar, investeerder, bv Abrona, Quintus of particuliere investeerder in de vervolgplannen.

Voor het maken van het huiswerk melden zich vanuit de buurt spontaan aan Roel, Wanda, Hanneke, Aafje, Andreas. Samen met Robin, Barry en Bart gaat de uitwerking op korte termijn plaatsvinden.

Bijlage:

- Presentatie
- Foto's



5^e cocreatie-sessie Dalweg-Minckelerslaan

7 maart 2017

WELKOM!

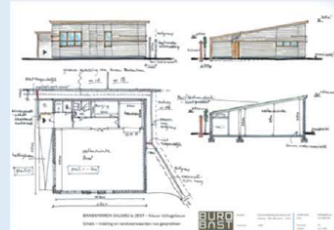
Voorstel programma

- Doel van de avond - oorspronkelijk
- Laatste stand van zaken 2 varianten
- Kavelvariant
- Variant stadslandbouw met zorg
- Volksgebouw + QuickScan planschade +
- Korte pauze
- Toetsen 2 varianten aan 2 criteria en voors en tegens
- Korte pauze
- Stemmen
- Vervolgtraject, planning, rondvraag

Volksgebouw stand van zaken



Volksgebouw stand van zaken



Stadslandbouw met zorg

Cocreatieproces tot op heden

- November 2015 grote bijeenkomst in Bergwegkerk
- Met overleggroep 3 cocreatiesessies gehad en veel gesprekken
- Verschillende varianten onderzocht
- De grotere groep is per mail/nieuwsbrief op de hoogte gehouden
- Laatste (4^e) cocreatie-sessie eerst eind oktober 2016
- Deze avond is toen benut voor variant stadslandbouw met zorg
- We zouden laatste cocreatie-sessie doorschuiven naar november 2016
- Half november kwam het bericht dat Roel en Hanneke de variant stadslandbouw met zorg verder uitwerken

Cocreatieproces tot op heden

- Met Roel en Hanneke het volgende afgesproken:
 - Variant stadslandbouw met zorg vergelijkbaar met kavelvariant
 - Om eerlijk te kunnen kiezen uit deze varianten
 - Vergelijkbaar: draagvlak en financiële haalbaarheid (knock-out-criterium)
 - Vraagprijs is 550.000. Kavelvariant: netto grondprijs 490.000.
 - Eigenaar: variant stadlandbouw met zorg minimaal 450.000.
 - Laatste cocreatiesessie 18 januari moet variant uitgewerkt zijn
 - Verwachtingsmanagement aanwezigen: keuze uit varianten

Rondvraag?

Bedankt voor de inzet
met elkaar!

