

Advies over het schetsplan Varkenoord 1 en 3

Woonbron, vraagt ons om uiterlijk dinsdag 15 juli advies uit te brengen over het schetsplan voor Sportdorp, oftewel Varkenoord 1 en 3, ook wel Varkenoord noord en zuid genoemd.

De 'waardevolle samenwerking' zoals Woonbron het noemt, wordt door de bewoners, klankbordgroep en bewonerscommissie, geenszins zo gevoeld. Alle beloftes over 'vroegge betrokkenheid', 'luisteren naar de bewoners', 'respect voor het dorpse gevoel', 'behoud van het groene karakter' zijn niet waargemaakt. Een dialoog over het waardevolle van ons dorp moet nl. over meer gaan dan over de helling en kleur van de daken en de hoogte van de gebouwen. De participatie tot nu toe voelde voor ons meer een verplicht 'vinkje' dan een dialoog.

Bovendien werd in het proces al heel snel duidelijk dat de gemeente veel meer (en eerder) invloed op de plannen heeft dan de bewoners: het plan moest eerst groen licht krijgen van de gemeente voordat de schetsen aan de bewoners konden worden gepresenteerd. Nu blijkt dat niet het eerste genoemde doel (behoud van tuindorp-karakter, historische eenheid, rustig en herkenbaar, meer groen en rustiger verkeer) maar het tweede doel (aansluiten bij de ontwikkelingen in de omgeving) bovenaan staat, met als belangrijkste doel: het realiseren van veel extra woningen.

Dat zien we ook terug in het voorliggende schetsplan. Aan het dorps karakter wordt aan zoveel kanten geknabbeld, de eenheid wordt op zoveel manieren aangetast, en de overlast van verkeer en hangjongeren wordt niet opgelost maar juist vergroot, dat ons geliefde dorp onherkenbaar en onzichtbaar overblijft.

Renovatie

De bewoners zijn het unaniem eens met het verbeteren en verduurzamen van het grootste deel van de woningen. Ondanks de jaarlijkse huurverhogingen heeft Woonbron jarenlang weinig onderhoud uitgevoerd, waardoor renovatie nu zeer noodzakelijk en urgent is.

De beoogde verbetering van F naar D vinden wij echter nogal minimaal, gezien het streven voor het hele woningbezit naar label B.

Daarnaast vinden wij het vreemd dat Woonbron een deel van de woningen niet verduurzaamt omdat Woonbron deze woningen wil verkopen met een opknapplicht (zie pagina 22). Die opknapplicht zal dan wel goed in de koopprijs verdisconteerd moeten zitten.

Omdat er op pagina 21 wordt gesproken van 'verbetering en verduurzaming en verkoop' en op pagina 22 van 'of verkopen met de verplichting om ze op te knappen' is onduidelijk of de woningen in deel 2a nu wel of niet worden verbeterd.

Wij geven de voorkeur aan sowieso wél verbeteren tenzij er onder de huidige huurders veel animo zou bestaan om hun/een woning met opknapplicht te kopen of juist snel te willen verhuizen. Niet opknappen in afwachting tot de huidige huurder (ooit) weggaat is in onze ogen geen serieuze optie.

Bij de renovatie hebben bewoners vooral veel vragen over wat er dan gebeurt en hoe, in bewoonde staat of met een tijdelijke uitverhuizing. Als de plattegrond niet hoeft te worden aangepast (in Varkenoord-Zuid), geven veel huurders de voorkeur aan renovatie in bewoonde staat. Veel isolatiemaatregelen worden immers van buitenaf aangebracht. Dit geeft de nodige overlast maar verhuizen (en waar naartoe dan?) is ook heel stressvol.

Te veel sloop

Unaniem zijn de bewoners ook over de sloop: de bewoners zijn tegen het slopen van zoveel woningen: 20% van het totaal, 100 woningen. De sloop is op veel grotere schaal dan de afgelopen jaren is gesuggereerd: van geen, naar een gering aantal, naar 80-100 woningen en nu 100 woningen. De zogenaamde slechtere staat of geringe grootte van woningen is in onze ogen

geen geldig argument. Identieke woningen met dezelfde (slechte) onderhoudsstaat worden in het schetsplan immers wél gerenoveerd.

Ook met de keuze van de te slopen blokken zijn de bewoners het niet eens. In Varkenoord-Zuid (blokje 3b) betreft het één blokje, waarvoor stedenbouwkundig gezien nog wel iets te zeggen valt. Op dit moment zijn de tuinen en niet de woningen naar de Stadionlaan en de rotonde gericht. Omdat zuidelijk en oostelijk van deze woningen nog groen aanwezig is, is hier eventueel een andere oplossing mogelijk, ook gezien de positionering aan de punt. Bovendien worden ten zuiden hiervan, op de locatie van Buurt- en Speeltuinwerk, nog appartementencomplexen met een onbekend aantal woningen ontwikkeld.

In Varkenoord Noord gaan de sloopplannen veel verder. Het opofferen van het groen van de helling aan de overkant van de Atletiekstraat is o.i. een logische keuze, maar de keuze om zowel de woningen aan de Atletiekstraat als aan de Turnstraat te slopen niet. En de keuze om van de Tennisstraat en Hockeystraat de noordkant te slopen nog veel minder. Hierdoor wordt de eenheid van teveel straten onnodig aangetast en wordt een belangrijk probleem juist verergerd: de overlast van de bezoekers van het tankstation en de McDrive aan de Stadionweg.

Nieuwbouw te massaal

Unaniem zijn de bewoners ook tegen het toevoegen van 400 woningen. Ook hier is sprake van maximering, van 250 naar 400. Die enorme verdichting gaat ten koste van te veel groen en leidt aan de Sportcampuszijde tot fors hogere bebouwing. Ons mooie tuindorp raakt, nota bene aan alle randen en ingangen (vanaf de rotonde Stadionweg, bij de Zuiderhelling, langs de Sportlaan), verborgen achter hogere nieuwbouw aan de randen. Het is alsof Woonbron en gemeente zich voor Sportdorp schamen en het willen verstoppen.

Aansluiten bij ontwikkelingen in de omgeving?

Zoals gezegd vinden wij het bebouwen van het groen van de helling een logische keuze, gezien de aansluiting op de Sportcampus. De doelstelling om Sportdorp aan te laten sluiten bij de ontwikkelingen in de omgeving (doelstelling 2) is echter vreemd: gezien het bestaan van het Sportdorp hadden de plannen voor de Sportcampus juist rekening moeten houden met de geringere hoogte van onze bebouwing. Niet andersom. Alleen op die manier kunnen de unieke ligging en het historische karakter van een buurt behouden blijven. Door het om te draaien kan elke sloopplan worden goedgepraat.

Nieuwbouw Varkenoord Noord

In het schetsplan wordt de rand langs de Zuiderhelling vernieuwd en aantrekkelijker gemaakt. Nieuwbouw zal de overlast echter niet verminderen, maar juist vergroten, omdat de overlast zich via de ontmoetingsplekken gemakkelijker kan uitbreiden naar het Sportdorp.

Hierdoor worden criminaliteit en hangplekken juist gefaciliteerd en verder de wijk in 'getrokken', zeker als de binnentuinen openbaar toegankelijk zijn. De overlast (herrie, zwerfvuil, drugsgebruik, dealen) zal zich via het bruggetje uitbreiden, dieper Sportdorp in, juist dankzij de geschetste ontmoetingsplekken. In onze ogen is het uiterst onverstandig om juist op deze plek openbaar toegankelijke ontmoetingsplekken te plannen.

Nieuwbouw Varkenoord Zuid sluit de verbinding met het groen juist af

Wat ons opvalt is dat in het schetsplan het groen aan de Sportlaan 'lege plek' wordt genoemd, alsof het braakliggend terrein zou betreffen dat door niemand gebruikt wordt. Het huidige groen wordt juist veel gebruikt voor ontspanning en om in te spelen. Voor klimaatadaptatie is dit groen bovendien van groot belang, zeker gezien onze ligging (in een put).

Woonbron stelt daarnaast dat de woningen op de koppen zouden leiden tot een betere verbinding met het groen. Volgens ons sluiten de nieuwbouwblokjes door hun positionering (noord-zuid, dwars op de bestaande woningen) de toegang tot het groen juist af. Hierdoor raken

de straten afgesloten, voel je je eerder opgesloten en is het niet meer mogelijk om zicht op de spelende kinderen te houden.

Toename verkeersdruk

De plannen voor grootschalige verdichting leiden tot een forse toename van het aantal bewoners, auto's, fietsen en bijbehorende verkeersbewegingen en parkeerplaatsen. Daarom vinden wij het beperken van de ontsluiting van de wijk zo onverstandig. De wijk kent nu al weinig in- en uitgangen en daardoor opstoppen, irritatie en ongelukken. De combinatie van het autoluw maken van de Maliebaan en veel meer bewoners vergroot de problemen in plaats van dat het leidt tot rustiger verkeer.

Sociaal plan

Als derde doel wordt genoemd: voor alle huidige bewoners een goede woning in Sportdorp. Tot die huidige bewoners horen ook eigenaar-bewoners en bewoners met een hoger inkomen. Een toezegging voor alle huidige bewoners betekent dus ook een toezegging voor hen. Veel bewoners hebben flink in hun woning geïnvesteerd. Soms vanwege de onhandige plattegrond, maar vooral ingegeven door het achterwege blijven van onderhoud door Woonbron. Hierdoor zal meer dan gemiddeld sprake zijn van zelf aangebrachte veranderingen, al dan niet met schriftelijke toestemming. Alle reden voor een goede vergoedingsregeling.

Naar onze mening moet voor het behouden van het karakter van Sportdorp een plan aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Om ervoor te zorgen dat het dorp een eenheid blijft moeten **alle te renoveren woningen** op dezelfde wijze worden verduurzaamd;
- Deze eenheid blijft tevens bewaard door **hele straten te verduurzamen** in plaats van een deel te slopen en te vervangen door nieuwbouw;
- En door straten niet af te sluiten met een **dwars blokje**, maar eventuele nieuwbouw in het verlengde van de andere woningen in de straat te plaatsen. Dit voelt natuurlijker en opener;
- De **overlast van het Bedrijvenpark** kan worden verkleind door een harde grens en vergroening en ontmoetingsplekken op het bedrijvenpark zelf;
- Vreemd genoeg ontbreekt op pagina 17 het **autoverkeer** geheel, alsof het er niet zou zijn. Dankzij de grotere populatie bewoners zijn voor een rustiger wijk voldoende uitvalswegen nodig, bijvoorbeeld door de Maliebaan door te trekken naar het zuiden. Ook zal het sluipverkeer moeten worden geweerd. En in hoeverre is rekening gehouden met de bereikbaarheid van ons dorp door de spoeddiensten (en de traumahelikopter!).
- Speelplekken op de Maliebaan zijn daardoor ons inziens geen optie;
- Het schetsplan gaat eveneens niet in op **parkeergelegenheid**. Het huidige gebrek aan parkeerplaatsen verdwijnt niet en het groter aantal benodigde parkeerplaatsen zal zoveel mogelijk onder de nieuwbouw moeten worden opgelost;
- **Voor iedereen een goede woning** moet ook gelden voor de eigenaar-bewoners in de wijk. Zij moeten de mogelijkheid krijgen een andere woning in Sportdorp te kunnen kopen.
- **In het huidige groen** zijn veel vleermuizen, egels, mussen, gierzwaluwen, padden, kikkers en zelfs schildpadden actief. Veel bewoners maken zich zorgen over de gevolgen van de bouwactiviteiten voor hen.
- Om de huidige bewoners zoveel mogelijk perspectief te bieden zal er **eerst nieuwbouw** moeten worden gerealiseerd, **alvorens** er woningen worden **gesloopt**. Jarenlang braakliggende terreinen (zoals in de Tweebosbuurt en Hordijkerveld) moeten worden voorkomen. En met nieuwbouw is maar één verhuizing nodig is en kan veel stress en overlast worden voorkomen.

Advies:

De BC en Klankbordgroep geven een negatief advies over het schetsplan.

De renovatieplannen zijn noodzakelijk, maar de sloop en nieuwbouwplannen getuigen van te weinig kennis over en (als we het mogen zeggen) liefde voor ons dorp. Die geringe liefde blijkt ook uit de wijze waarop in het verleden de kozijnen zijn vervangen en de geringe mate van onderhoud.

Omdat het schetsplan een indruk is en verschillende onderdelen nog nader onderzocht zullen (moeten) worden, gaan wij ervan uit dat onze uitgebreide reactie op het schetsplan tot nieuwe inzichten leidt. Wij hadden die vroege dialoog op een eerder moment verwacht, maar mogelijk/hopelijk zijn we nog niet te laat.

Met vriendelijke groet,

De Bewonerscommissie Sportdorp en de Klankbordgroep