

# Nieuwsbrief 4 klankbordgroep 't Zand



## Denk met ons mee in twee werkgroepen!

We starten binnenkort twee werkgroepen met bewoners uit 't Zand om met ons mee te denken over de plannen. De **eerste werkgroep** gaat over **bewonerswensen en woonlasten**. Waarmee moeten we rekening houden als de woningen worden aangepakt? Welke persoonlijke woonwensen zijn er, en welke wensen voor woonlasten? Welke hulp hebben mensen misschien nodig? Kunnen bewoners elkaar helpen? De **tweede werkgroep** gaat over het inrichten van de **woonomgeving**. We horen graag wat er leeft en willen uw wensen en behoeften goed in beeld krijgen! Die kunnen immers erg verschillen.

Wilt u met ons meedenken? Meld u dan aan bij **Richard Blom** van Woongood via het e-mailadres [rblom@woongood.nl](mailto:rblom@woongood.nl). Als u meedoet met (een van) de werkgroepen, sluit u meteen aan bij de klankbordgroep.

## Uit de 'wandelgangen'

We merken op straat dat de toekomst van 't Zand erg leeft bij de bewoners. We merken ook dat er mensen zijn die al conclusies trekken over de toekomst van de wijk, terwijl het onderzoek nog in volle gang is. We doen dan ook een oproep: kom naar de wijkbijeenkomsten of stap op de initiatiefgroep af. Zo hoort u de juiste informatie en kunt u uw vragen stellen.

## Vragen? Stel ze aan de initiatiefgroep

Heeft u een vraag voor de initiatiefgroep? Neem dan contact op met Frits Broos. Stuur een e-mail naar [delftsschooltand@gmail.com](mailto:delftsschooltand@gmail.com) of bel naar 06-20617590 (na 15.00 uur, door de week).

## Terugblik wijkbijeenkomst 23 mei 't Zand

Op 23 mei 2018 vond een wijkbijeenkomst plaats over de toekomst van 't Zand. Hier werden de resultaten van het onderzoek naar de woningen in 't Zand gepresenteerd. In het najaar van 2017 zijn de Initiatiefgroep Behoud Delftse School Paul Briët woningen 't Zand en Woongood Middelburg gestart met dit traject.

Het was een levendige en interactieve avond. Bewoners dachten volop mee over de woonkwaliteit, de technische kwaliteit van de woningen, het groen en duurzaamheid. We hoorden veel tips, knelpunten en aanbevelingen. De aanwezigen gaven ons ook inzicht over de indeling en het gebruiksgemak van de woningen. Hele waardevolle informatie!

Lees verderop in deze nieuwsbrief het **interview met architecte Ineke Hulshof**. Hierin vertelt ze meer over het onderzoek, de pareltjes van 't Zand en de gebreken, de reacties van de bewoners en de volgende stappen.

## Volgende wijkbijeenkomst in het najaar

Op basis van het onderzoek werken de architecten deze zomer twee scenario's voor de toekomst van 't Zand verder uit. Na bespreking met de klankbordgroep komen we in het najaar bij u terug. We nodigen u dan uit voor de volgende wijkbijeenkomst. U ontvangt via de volgende nieuwsbrief de definitieve uitnodiging. We hopen u dan (weer) te zien!





Initiatiefgroep 't Zand. Foto Ruben Oreel, PZC November 2017

## Voortgang project 't Zand volgens de initiatiefgroep

Vanaf september vorig jaar vormen wij de initiatiefgroep met als belangrijkste doel het behoud van onze wijk en verduurzaming van de huizen. Wij willen een groter woongenot voor minimaal de komende 40 jaar, zonder aanzienlijke huurverhoging. Dat moet ook wel want eigenlijk zijn onze huizen 'op'. Daarbij vinden we het enorm belangrijk dat de ziel van de wijk behouden blijft. De architect gaat deze ziel nader verwoorden. Daarvoor hebben wij als bewoners al veel ideeën aangeleverd. Inmiddels loopt het proces.

Woongood heeft onze wensen positief opgepakt en, zoals u ook elders in deze nieuwsbrief kunt lezen, worden in het najaar belangrijke beslissingen genomen die ons als bewoner direct raken. Het gaat dan bijvoorbeeld over vragen als: kan ik in mijn huis blijven wonen? Ga ik niet meer betalen voor mijn woning? Als er moet worden gerenoveerd, gereconstrueerd of gesloopt voor nieuwbouw, heb ik dan een terugkeergarantie? En hoe lang moet ik dan uit mijn woning?

Voor de bewoners die een huis bezitten is de belangrijke vraag natuurlijk wat dit voor effect heeft op hun situatie. In onze wijk worden wij regelmatig aangesproken door bewoners die hun conclusies al hebben getrokken. En eerlijk is eerlijk, als de architect na onderzoek concludeert dat een aanzienlijk deel van de woningen te scheef staat en in zo'n slechte staat is dat van een renovatie die voldoet aan de (wettelijke) eisen van deze tijd, geen sprake kan zijn, dan kan je op twee vingers natellen wat er dan gaat gebeuren. Dat is de gedachte en dat kunnen wij ons voorstellen, maar op dit moment is nog niets zeker.

Hoe dan ook, wij zetten ons ervoor in dat het uiteindelijke besluit een besluit is dat gedragen wordt door een grote meerderheid van de bewoners met het best mogelijke sociale plan. Frits heeft zich sterk gemaakt voor een neutraal voorgelegde peiling onder alle bewoners. Er is weliswaar redelijke belangstelling voor deelname aan de informatiebijeenkomsten, maar die is naar ons idee nog lang niet groot genoeg als je het uitdrukt in een percentage van het aantal bewoners.

Wij maken ons er sterk voor de betrokkenheid nog groter te laten zijn. Doet u ook mee? Uw woongenot is toch één van de belangrijkste zaken in uw leven lijkt ons en als u meedoet dan heeft u een stem! Over het proces horen wij positieve geluiden, dat is heel prettig. Wij horen echter ook kritische geluiden en regelmatig zijn die terecht. Maar goed, Woongood werkt er hard aan om geschaad vertrouwen te herwinnen. Wat ons betreft te beginnen met onze prachtige wijk!

U bent welkom u aan te sluiten bij de initiatiefgroep! E-mail Frits via [delftzeschooltzand@gmail.com](mailto:delftzeschooltzand@gmail.com) en hij neemt contact met u op.

Wij wensen u een heerlijke zomer!

Esther, Frits, Ilse en Wieteke





## Hiernaast hebben jullie ook gebreken in kaart gebracht. Kun je daar meer over vertellen?

"Ja klopt, ook die hebben we onderzocht. En we hebben meteen gekeken of die oplosbaar zijn of niet. Tijdens de wijkbijeenkomst vulden de aanwezigen onze inventarisatie aan. Een probleem is bijvoorbeeld het vocht in de muren door zouthade. Dat is moeilijk op te lossen. We kunnen wel maatregelen nemen aan de binnenkant van een woning. Maar de buitenkant kunnen we niet aanpakken, omdat de muren daarvoor te slecht zijn. In de zestiger jaren zijn in complex 201 asbesthoudende stuclagen op de kaal gemaakte muren gebruikt om het vocht uit de woningen te weren. Er zijn ook andere gebreken die met vocht te maken hebben. Zoals wateroverlast in de tuinen, vocht in huis en schimmel in de schuren. Doordat er weinig ventilatiemogelijkheden zijn, is vocht in huis lastig aan te pakken. Verder staan sommige huizen scheef, is asbest verwerkt in schoorsteenkanalen, zijn goten te smal en kozijnen slecht. In de slaapkamers is er weinig ruimte door de schuine wanden. Ook andere ruimtes zijn klein, zoals de keukens. Bewoners noemden ook gehorigheid als probleem."

## Onderzoek gepresenteerd op 23 mei

*Volgende stap: uitwerken scenario's*

**Het technisch onderzoek naar de woningen in 't Zand is klaar. In twee wijkshouwen is gezocht naar de kwaliteiten van de woningen en de buurt. Architecte Ineke Hulshof presenteerde de resultaten tijdens de wijkbijeenkomst op woensdag 23 mei. We vroegen Ineke ons meer te vertellen over de pareltjes en de gebreken, de bewonersreacties en de volgende stappen.**



Architecte Ineke Hulshof van Hulshof Architecten werkt voor het onderzoek naar 't Zand samen met architect Peter Stello en Jurriaan Arnold van De Open Kaart.

## De bewoners dachten op 23 mei mee over onder andere de woonkwaliteit. Wat kwam daar uit?

"Op de wijkbijeenkomst voerden we tafelgesprekken. Dat deden we over woonkwaliteit, duurzaamheid en de woonomgeving. Mensen wilden graag meer weten over duurzaamheid. Dat vinden ze erg belangrijk. De centrale vraag voor 't Zand: welke slimme oplossingen kun je verzinnen om de woningen duurzaam te maken en op niveau te brengen in woonkwaliteit? Zonder dat het onnodig veel geld kost en zonder dat de woonlasten teveel omhoog gaan."

## Ineke, hoe zou jij 'de ziel van 't Zand' omschrijven, welke pareltjes hebben jullie gevonden?

"Bijzonder is de stedelijke uitstraling van de wijk. De tuindorpachtige huizen, de grote kappen en de dwarsstraatjes geven deze uitstraling. Ook de architectuur is bijzonder. Zoals de vormgeving van de kozijnen en de goten, de grote gemetselde schoorstenen en details zoals de regenpijpen. Die zijn bekleed met geornamenteerde houten planken. Verder zie je allerlei subtiele verschillen in woningen van hetzelfde woningtype. Zo heeft een type al tien varianten in geveltjes. De een staat iets naar voren, de ander iets naar achteren. En in bijvoorbeeld De Ruyterstraat heeft elke dorpel een andere vorm. Die variantie is kenmerkend voor de architectuur van de Delftse School. Ook de vormgeving van de openbare ruimte heeft specifieke kenmerken. Zoals de grote achtertuinen en stoepen die als voorruimte zijn vormgegeven. Ik heb een top 20 opgesteld van de karakteristieken van de woningen en de wijk, maar eigenlijk zijn dat er natuurlijk veel meer!"



## En de wensen voor de woonomgeving?

"Er is meer behoefte aan groen in de wijk. Veel tuinen zijn groot, de aanwezigen opperden het idee om deze kleiner te maken. Zo kun je de openbare ruimte anders inrichten. Met meer groen en meer hofjes. Dit sluit ook aan op het herinrichtingsplan voor de Poelendaeleweg van de gemeente. Dit gaat uit van parkeerplaatsen aan twee kanten, waardoor er meer parkeerplekken terugkomen. Hierdoor zou het dwarsstraatje autoluw kunnen worden en is er meer ruimte voor groen."

### **Jullie werken nu twee scenario's uit. Welke zijn dat?**

"Het eerste scenario gaat uit van het renoveren van de huizen op 'hoog niveau'. We onderzoeken welke maatregelen daarvoor nodig zijn, en of die ook mogelijk zijn. Wat zijn vervolgens de kosten? En met welke aspecten moeten we rekening houden? Het tweede scenario gaat uit van reconstructie van de woningen. Hierbij kijken we naar de kwaliteit die we dan kunnen realiseren. Het behoud van de bijzondere uitstraling en kenmerken van de wijk is het uitgangspunt."

### **Wat zijn de volgende stappen?**

"We gaan de scenario's nu verder onderzoeken om heel goed inzicht te krijgen in de verschillen. Met deze info kunnen we de afweging maken wat we het beste op welke plek kunnen doen en hoe we dat dan kunnen gaan doen. De resultaten hiervan bespreken we eerst met de klankbordgroep. Daarna organiseren we een wijkbijeenkomst. Dat wordt een inloopavond in het najaar, waar bewoners persoonlijk in gesprek kunnen en hun vragen voorleggen."

### **Ineke, hoe vind je het om in en voor 't Zand te werken?**

"Op de twee wandelingen met de buurtbewoners deden we elke keer weer nieuwe ontdekkingen. We zagen steeds nieuwe details. Daar is tijd voor nodig. Het is fijn dat we die tijd hebben, een plan moet groeien. Je hebt tijd nodig om met elkaar van gedachten te wisselen. Wat in de wijk gaat gebeuren is immers bepalend voor langere tijd. Mensen wonen hier erg fijn, de betrokkenheid bij de buurt is groot. We proberen dan ook op allerlei manieren mensen te betrekken. Samen bedenken we wat het beste is. Niemand heeft alle kennis in huis. Juist als meer mensen meedenken, bundel je die kennis en kom je tot de beste plannen."



## **Herinrichting Poelendaeleweg, Langevieleweg en Koudekerkseweg**

**De gemeente Middelburg heeft besloten de Poelendaeleweg, Langevieleweg en Koudekerkseweg opnieuw in te richten. Deze wegen krijgen de functie van erftoegangsweg. Dat betekent dat de gemeente ze volgens de principes van Duurzaam Veilig Verkeer herinricht. De maximumsnelheid wordt dan 30 kilometer per uur.**

### **Aandacht voor de woonomgeving**

De klankbordgroep wil dat de plannen voor de herinrichting van de wegen goed aansluiten op de uiteindelijke plannen voor de woningen in 't Zand. Denk bijvoorbeeld aan de tuinen, het is belangrijk dat die goed passen bij het profiel van de weg. Er staat de komende jaren veel te gebeuren. Goed overleg met alle betrokken partijen staat voorop.

### **Start: Poelendaeleweg**

De gemeente is gestart met de voorbereidingen voor de herinrichting van de Poelendaeleweg. Bewoners kunnen nog tot en met vrijdag 6 juli 2018 reageren op het schetsontwerp via de website van de gemeente. In het najaar wil de gemeente het ontwerp toelichten op een informatieavond. Dan start ook de formele inspraakprocedure. De aanpassing van de Poelendaeleweg staat gepland voor de eerste helft van 2019.