

Verslag tweede adviesteam participatieproces Emmastraat e.o.

9 april 2019, WoonInvest Voorburg

Aanwezig: Esther Koelemeij, Naomi Kuling en Piet Duynisveld (Wooninvest), Eveline van den Broek (stedenbouwkundige gemeente Leidschendam-Voorburg), Lennard van de Velde (bouwkundig adviseur, Alphaplan), Arjan Gooijer (architect, Vanschagen Architecten), Theo Dohle (gespreksleider) en Romy Vos (verslaglegging, De Wijde Blik).

Aanwezig adviesteam:

5 bewoners van de Emmastraat

4 bewoners van de Prins Hendrikstraat

2 bewoners van de Oranje Nassaustraat

Afwezig met kennisgeving: 1 bewoner Oranje Nassaustraat

Opening

Gespreksleider Theo Dohle van De Wijde Blik heet iedereen welkom en licht kort het programma van de avond toe. Ook geeft hij aan dat de projectpagina voor het Emmaproject binnen enkele dagen live gaat. Op deze pagina zullen de verslagen, presentaties en onderzoeken gedeeld worden, maar ook eventuele foto's en materiaal vanuit de besloten bijeenkomsten. De verslagen van de bijeenkomsten met het adviesteam zullen, na goedkeuring van de leden, geplaatst worden. De vorige verslagen zijn huis-aan-huis verspreid. Het streven is om de verslagen vanaf nu alleen nog online te verspreiden.

Op het verslag van het eerste adviesteam van 13 maart jl. zijn geen opmerkingen gegeven. Projectleider Esther Koelemeij vraagt de groep of zij het probleem vinden dat alleen de adressen van de leden worden gebruikt in plaats van ook de namen. De groep geeft aan hier geen probleem mee te hebben, aangezien in de buurt al bekend is wie er allemaal deelneemt aan dit adviesteam. De bewoners in de buurt weten wie ze moeten benaderen voor eventuele vragen en/ of opmerkingen. Tevens geeft het adviesteam aan zelf ook een beknopt verslag te maken van het alle bijeenkomsten.

Terugblik excursie 2 april jl. Tuinstadwijk en De Kooi Leiden

Aan de hand van de excursie naar Leiden heeft het adviesteam een collage gemaakt waarin zij de belangrijkste plus- en minpunten hebben aangegeven. Vanavond presenteren zij de resultaten. Met name de mogelijkheden die grote renovatie biedt, kwamen sterk naar voren. Voorbeelden van de gerenoveerde woningen in de Meidoornstraat en de Driftstraat in Leiden werden zeer positief ontvangen. De groep stelt zich wat terughoudend op tegenover het scenario nieuwbouw.

Gespreksleider Theo Dohle benadrukt dat de leden ook buiten hun eigen belang dienen te kijken en hierbij rekening moeten houden met eventuele doelgroepen die niet in dit adviesteam zijn vertegenwoordigd, zoals de senioren in de buurt. Ook al erkennen enkele leden dat nieuwbouw nodig is om ook te kunnen voldoen aan de behoefte naar seniorenwoningen, heeft nieuwbouw vooralsnog niet de voorkeur.





Esther Koelemeij benadrukt wel dat de aspecten die de bewoners mooi vonden in de wijken in Leiden, zoals tegel- en voegwerk, extra sierlijsten e.d. nu niet in de woningen in de Emmabuurt zijn opgenomen. Deze komen bij een grote renovatie dan ook niet terug. Ook benoemt architect Arjan Gooijer het vochtprobleem in de woningen. Dit kan mogelijk ook een ander beeld geven aan de optie voor grote renovatie dan in de gerenoveerde woningen te zien was. Om de vochtproblemen goed te kunnen oplossen, is het hoogstwaarschijnlijk nodig ingrepen in de begane grond vloer te doen. Dit betekent dat je veel meer in de woning bezig bent dan in de renovatie in Leiden (tuinstadwijk) is gebeurd.

Opmerking bewoner: Eerder hebben we aangegeven dat we de gerenoveerde woningen aan de Loolaan en Paradijsstraat erg mooi vinden. Wellicht dat jullie hier een keer aandacht aan kunnen besteden.

Het adviesteam benoemt nogmaals de mogelijkheid om het schoolgebouw te betrekken bij dit project. Hier kan op dit moment geen uitspraak over gedaan worden, omdat deze in bezit is van de Sint-Martinuskerk en niet van WoonInvest. Esther Koelemeij geeft aan dat er gekeken zal worden naar de mogelijkheden, maar dat er eerst vanuit wordt gegaan dat er binnen het projectgebied naar een oplossing wordt gezocht.

Vraag bewoner: kunnen jullie garanderen dat het vochtprobleem bij nieuwbouw volledig wordt opgelost? Ik ken voorbeelden vanuit Zoetermeer waarbij de nieuwbouwwoningen nog steeds kampen met vochtproblemen.

Reactie Lennard van de Velde (bouwkundig adviseur, Alphaplan): alle nieuwbouwwoningen dienen aan de huidige nieuwbouweisen te voldoen. Indien de woningen aan deze eisen voldoen, is het niet mogelijk dat de woningen kampen met vochtproblemen vanuit optrekkend vocht.

Aanvulling Esther Koelemeij: er is een verschil tussen optrekkend vocht en leefvocht. Tegenwoordig zullen nieuwbouwwoningen niet meer te maken krijgen met optrekkend vocht, aangezien de woningen zijn voorzien van een goede afscherming tussen woning en ondergrond. Er kan wel sprake zijn van vochtoverlast door leefvocht. Leefvocht is waterdamp dat ontstaat door wat mensen allemaal in huis doen, denk hierbij aan koken, douchen, de was drogen etc. Wanneer er geen goede ventilatiemogelijkheden zijn (of men maakt hier geen of op een verkeerde manier gebruik van), slaat de vochtige lucht als condens neer op ramen, kozijnen en muren. Dit kan wel degelijk overlast veroorzaken, maar vaak ligt het probleem én de oplossing bij de bewoners zelf.

Individuele opdracht: wat heeft een goede woning nodig?

Theo Dohle ligt kort de opdracht toe. De leden van het adviesteam vullen ieder individueel een vel in waarbij zij kunnen aangeven wat een goede woning allemaal nodig heeft. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Eenpersoonshuishouden
- Tweepersoonshuishouden
- Gezinswoning
- Seniorenwoning

Per woningtype vult men de volgende vragen in:

- Hoeveel kamers heeft deze woning minimaal nodig?
- Hoeveel vierkante meters heeft deze woning minimaal nodig?
- Zijn er andere eisen waaraan deze woning minimaal moet voldoen?

De leden krijgen vijf minuten de tijd voor deze opdracht, waarna deze kort wordt besproken. Het volgende is bij de leden opgehaald:

Soort/ Woning/samenstelling	2 kamer	3 kamers	4 kamers	5+ kamers	40- 60 m ²	60- 70m ²	70- 80m ²	80- 100m ²
Eenpersoonshuishouden	6	6			8	3		
Tweepersoonshuishouden	2	6	4			7	4	
Eengezinswoning		1	6	5			4	6
Seniorenwoning	4	8			5	4		

Andere eisen waaraan de woning minimaal moet voldoen:

Eenpersoonshuishouden:

- Goede buitenruimte
- Ruime badkamer
- Berging
- Ruime slaapkamer

Tweepersoonshuishouden:

- Goede buitenruimte
- Berging
- Zolder
- Ruime slaapkamers

Eengezinswoning:

- Goede buitenruimte
- Berging
- Zolder
- Ruime slaapkamers
- Ruime keuken

Seniorenwoning:

- Goede buitenruimte
- Gelijkvloers, geen drempels
- Traplift
- Apart verhoogd toilet
- Badkamer

Huiswerk Arjan Gooijer Vanschagen Architecten

Vanavond presenteert Arjan Gooijer zijn resultaten naar aanleiding van wat het adviesteam hem heeft meegegeven tijdens de eerste besloten bijeenkomst. Grofweg onderscheiden we twee soorten woningen in de buurt, de woningen met een mansarde kap (kap met een knik) en de woningen met een rechte kap. WoonInvest heeft een programma van eisen opgesteld waarbij specifiek per woningtype is aangegeven aan hoeveel vierkante meter deze tegenwoordig moet voldoen. Een klein

eengezinswoning (3 kamers) heeft een 60-70 m² GBO (gebruiksoppervlak), een groot eengezinswoning (4 kamers) heeft een 95-100 m² GBO en een twee of drie kamerappartement heeft 55-60 m² GBO. Vanuit de buurt gekeken zien we drie mogelijke ingrepen:

- **Renovatie:** plegen benodigde onderhoud en energetische verbeteringen. Structurele oplossingen voor problemen.
- **Hoog niveau renovatie:** zelfde maatregelen als renovatie, maar ook wijzigingen in plattegrond/ vergroten woning
- **Nieuwbouw**

Renovatie

Onder renovatie bij de mansarde kap wordt onder andere verstaan dat het beeld van vroeger zoveel mogelijk wordt hersteld, gevels/vloeren/daken worden geïsoleerd en dat er nieuwe kozijnen worden geplaatst met dubbel of zelfs triple glas. Ook wordt het vochtprobleem structureel aangepakt. Dit levert dan minimaal energielabel A op, maar ook dat het sanitair en de keuken up-to-date zijn. Deze woningen worden dan geschikt voor kleine huishoudens. Er blijven twee slaapkamers over, aangezien er op de eerste verdieping vaak een badkamer is geplaatst, en een goede woonverdieping. De woning blijft in dit scenario circa 75 vierkante meter.

Onder renovatie bij de woningen met een rechte kap wordt wederom verstaan dat het beeld van vroeger wordt hersteld, dat gevels/vloeren/daken worden geïsoleerd en dat er nieuwe kozijnen worden geplaatst. De plattegrond van de woning blijft wederom hetzelfde (79m²). Op de eerste verdieping kunnen er drie slaapkamers gemaakt worden met een kleine badkamer. Vorige keer is ook aangegeven dat er eventueel een grotere badkamer op de eerste verdieping kan komen en dat er één slaapkamer op de vliering gecreëerd kan worden. Zo blijven de drie slaapkamers behouden.

De woningen met een rechte kap zijn wat groter dan de woningen met de mansarde kap, waardoor er meer mogelijkheden ontstaan om de woning efficiënter in te delen.

Hoog niveau renovatie/uitbouw

De vorige keer is als huiswerk meegegeven om de optie van uitbouw (over twee woonlagen) verder uit te diepen. Ook bij hoog niveau renovatie wordt geprobeerd het beeld van vroeger zoveel mogelijk te herstellen, maar er wordt wel toegewerkt naar een woning die geschikt is voor grotere gezinnen. De optie voor uitbouw is met name mogelijk bij de woningen met een diepere achtertuin, omdat de woning aan de achterkant in zijn geheel circa 2,5 meter wordt uitgebreid. De woning krijgt dan een diepte van circa 10-11 meter, wat lijkt op de afmeting van een nieuwbouwwoning. Met dit scenario wordt een grote eengezinswoning gecreëerd met drie grote slaapkamers en een ruime badkamer. Let wel, dit vereist flink wat werk waardoor bewoners genoodzaakt zijn de woning voor langere periode te verlaten. Daarnaast levert het ook een ander woningtype op, namelijk woningen die geschikt zijn voor gezinnen. Niet voor iedereen zal het dan logisch worden om terug te keren naar een uitgebouwde woning.

Nieuwbouw

Architect Arjan Gooijer laat twee voorbeelden zien van nieuwbouwprojecten elders in de regio. Bij beide voorbeelden zijn de woningen in de oude, passende stijl teruggebracht. Het eerste voorbeeld met de woningen met een rechte kap is afkomstig uit Vreewijk Rotterdam. Het tweede voorbeeld met de mansarde kap komt uit het Agnetapark in Delft.

Nieuwbouw is volgens architect Arjan Gooijer een optie om bijvoorbeeld meer eengezinswoningen te kunnen realiseren, maar ook het toevoegen van seniorenwoningen. Hierdoor ontstaat er een mix in de wijk. Aan de hand van diverse voorbeelden laat Arjan Gooijer zien welke plekken meer geschikt

zijn voor gezinswoningen en welke plekken meer geschikt voor de seniorenwoningen. In alle gevallen dient er zorgvuldig nagedacht te worden over de specifieke hoeken in de straat. Ook over het volume, de hoeveelheid en de stijl van de nieuwbouwwoningen moet goed over nagedacht worden alsmede hoe je parkeren in de buurt dan oplost.

Als je het programma van eisen vanuit WoonInvest naast de mogelijke scenario's neerlegt, kan het volgende worden gesteld:

- Een 3-kamer eengezinswoning van circa 60-70 m2 kan alleen gerealiseerd worden d.m.v. renovatie of nieuwbouw.
- Een 4-kamer eengezinswoning van circa 95-100 m2 kan alleen gerealiseerd worden d.m.v. hoog niveau renovatie/uitbouw of nieuwbouw.
- Een 2 of 3-kamer appartement van 55-60 m2 kan alleen gerealiseerd worden d.m.v. nieuwbouw.

Daarbij vult Arjan Gooijer nog aan dat een gemixte buurt niet alleen door middel van renovatie bereikt kan worden. Om tot een echte mix te komen zal ook hoog niveau renovatie en sloop-nieuwbouw ingezet moeten worden.

Vraag bewoner: waarom worden er voor senioren alleen appartementen gemaakt en geen kleinere gelijkvloerse woningen?

Reactie: op dit moment is er een tekort aan seniorenwoningen en de senioren in de buurt wil je ook een plekje geven. Met het bouwen van kleinere benedenwoningen zal het woningaantal in de buurt dalen, waardoor niet iedereen de mogelijkheid heeft om terug te keren.

Aanvulling Esther Koelemeij: nu worden de gezinswoningen door senioren bewoond die misschien liever kiezen voor een kleinere comfortabelere woning. Zodra zij hun huis verlaten, komt deze weer vrij voor een nieuw gezin. Zo zorg je ook voor doorstroom in de buurt.

Opmerking Eveline van den Broek (gemeente Leidschendam-Voorburg): ik hoor in de presentatie het woord gemixt vallen. Willen we in deze buurt misschien niet te veel? De buurt maakt natuurlijk onderdeel uit van een grotere wijk waar ook geschikte woningen zijn voor senioren. Esther Koelemeij geeft aan dat net als de andere bewoners, ook senioren in hun eigen straat of buurtje moeten kunnen blijven wonen.

Samenstelling Emmabuurt

Theo Dohle presenteert kort de samenstelling van de buurt. Opvallend om te zien is dat de buurt in meerderheid uit alleenstaanden en echtparen boven de 60 jaar (samen 57%) bestaat. De tweede groep zijn de gezinnen, inclusief de eenoudergezinnen (35%). Alleenstaanden en echtparen onder de 60 jaar komen minder voor in deze buurt. Deze gegevens komen uit het BPR (Basisregistratie Personen) van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Van de twaalf gezinnen (13%) hebben er zeven gezinnen al kinderen boven de 25 jaar. Dit geldt overigens ook voor de eenoudergezinnen (22%). Zie voor gedetailleerde cijfers de PowerPoint presentatie.

Groepsopdracht: vul je eigen buurt in

De leden van het adviesteam worden in groepen van drie verdeeld, waarbij van elke straat een goede vertegenwoordiging is. De groepen gaan aan de hand van de situatietekening aan de slag met de vraag: *hoe ziet de ideale toekomstige buurt eruit?* Op basis van foto's en voorbeelden uit de excursie en de voorgestelde scenario's vullen de leden hun ideale buurt in. Na circa 40 minuten worden de

resultaten aan de groep gepresenteerd. In de bijlage zijn de drie ontwerpen terug te vinden. De kleuren hebben de volgende betekenis:

- Rood: eengezinswoningen sloop/nieuwbouw
- Paars: eengezinswoningen renovatie
- Geel/Oranje: appartementen sloop/nieuwbouw

Opvallend is dat elke groep voor dezelfde stijl architectuur heeft gekozen, namelijk vergelijkbaar aan de woningen van de Meidoornstraat. Verder hebben twee groepen gekozen voor een volledige mix van scenario's, te weten renovatie, hoog niveau renovatie/uitbouw en nieuwbouw. De eerste groep geeft aan dat nieuwbouw volgens hen het beste past in het schoolgebouw (buiten het projectgebied). Zoals eerder is gesteld wordt hier nog naar gekeken. De derde groep heeft ook gekeken naar een eventuele oplossing voor de hoeken. De hoeken lenen zich op dit moment goed voor een combinatie van een gelijkvloerse seniorenwoning op de begane grond met daarboven studio's/appartementen voor starters.

Esther Koelemeij benadrukt nogmaals dat er ook goed gekeken dient te worden naar de ouderen doelgroep die momenteel niet zijn vertegenwoordigd in het adviesteam.

Huiswerk voor de derde bijeenkomst

Het adviesteam wil de volgende punten meegeven als huiswerk aan architect Arjan Gooijer:

- Verder uitdiepen van de uitstraling van buurt/woningen van alle drie de modellen die zijn gepresenteerd.
- Verder uitwerken van het idee van groep drie: seniorenwoning op de begane grond met daarboven studio's/appartementen voor starters. Dit zo een mogelijke invulling kunnen zijn voor de specifieke hoeken.

Bijlage
Groep 1



Groep 2



