

CONCEPT GEBIEDSVISIE 2017

Behoud en versterken kwaliteit van wonen, duurzaamheid en groen in Naastenbest,



Stichting

Bewonersoverleg

Naastenbest



1. Inleiding

De Woonvisie 2017 is gericht op het realiseren van een woonomgeving waarin mensen een thuis kunnen vinden en zowel het individu als de gemeenschap tot bloei kan komen.

Belangrijk hierbij is dat bewoners trots op hun buurt/wijk zijn. Ontwikkelingen en initiatieven in de wijk vinden plaats door en met de bewoners. Hierdoor, is de verwachting, dat de kwaliteit nog verder wordt versterkt. Krachtige wijken zijn noodzakelijk om kwetsbare bewoners op te kunnen vangen in de wijk.

Een wijk (gebieds)visie is een goed instrument om de identiteit van een wijk vast te leggen. Binnen Best is voor Naastenbest, samen met de bewoners, een gebiedsvisie opgesteld voor de periode 2009-2015. In het kort de conclusies van de genoemde gebiedsvisie:

- Bewoners zijn overall tevreden over de woonomgeving
- Er is weinig of geen vertrouwen in de gemeente
- Klachten gaan over overlast, veiligheid, groen en verkeer en moeten volgens de bewoners door de overheid worden opgepakt
- De (sport)voorzieningen in en om de wijk zijn goed maar niet bij iedereen bekend
- Ouders en kinderen zijn tevreden over de scholen maar er is wel een tekort aan kinderopvang
- Er is behoefte aan ontmoeting
- Veel organisaties willen bijdragen aan maatschappelijke ontwikkelingen en zoek naar samenwerking en participatie ook in ruimtelijke zin
- De wijk is nog onvoldoende ouderenproof
- Bewoners zijn redelijk tevreden over de woningen, op een groep na waarbij het aanbod niet aansluit bij de behoefte

Voor deze notitie is de genoemde gebiedsvisie gebruikt als basis. De gehanteerde uitgangspunten gelden, naar verwachting van verschillende bewoners, nog steeds. Deze visie is wel qua cijfers bijgesteld en qua vraagstelling aangepast aan de veranderingen tot heden.

Wel met de aantekening dat verschillende acties uit de bedoelde gebiedsvisie zijn gerealiseerd. Zou zijn de woningen van Woonbedrijf (ruim 400) compleet gerenoveerd met weinig huurverhoging, zodat deze woningen bereikbaar zijn voor gezinnen met 1 inkomen.

Vraagstelling vanuit bewoners Naastenbest

Omtrent huisvesting zijn de wensen van de inwoners van Naastenbest geïnventariseerd en kunnen als volgt samengevat worden:

- Levensbestendige kleinere seniorenwoningen
 - Zowel koop als huur
 - Tussen bestaande woningen
 - Meest grondgebonden met kleine tuin of terras
- Doorstroming jongeren in gezinswoningen
- Schoolpercelen voor senioren, parkeren en groen

Dit is in het voorjaar van 2017 via een rondwandeling gepresenteerd aan de gemeenteraad.

In de afgelopen periode vraagt een groep bewoners uit Naastenbest, reeds geruime tijd, expliciet om de vrijkomende Muziekschool als locatie te mogen gebruiken voor het realiseren van seniorenwoningen via bijvoorbeeld een CPO-traject.

In de discussie hierover en in relatie tot de rondwandeling van de gemeenteraad door de wijk is duidelijk dat met een bredere blik naar Naastenbest gekeken zou moeten worden. Er komen de komende jaren bijvoorbeeld meerdere locaties vrij waar woningbouw mogelijk zouden zijn. Maar ook de ontwikkelingen op de terreinen duurzaamheid en biodiversiteit vragen om aandacht.

Samen

Vanuit het bewonersoverleg is samen met de woningcorporatie Woonbedrijf en de gemeente geconstateerd dat breder naar de wijk gekeken dient te worden. Wel met de restrictie dat niet alle punten, zoals opgenomen in de gebiedsvisie 2009-2015, worden meegenomen. Zo concentreert deze beknopte aangepaste gebiedsvisie zich vooral tot meer fysieke zaken.

Samen met genoemde partijen zijn voor de komende jaren de volgende speerpunten bepaald:

- Wonen
- Duurzaamheid
- Groen openbare ruimte

Het realiseren van deze speerpunten kan uiteraard niet alleen met genoemde drie partijen. Ook de partijen die werkzaam zijn op het terrein van deze speerpunten zullen betrokken/geactiveerd worden.

In deze notitie worden deze thema's uitgewerkt.

2. Wonen

2.1 Beschrijven van het wonen

Algemeen

Het tekort aan ouderen/senioren woningen is al van lange tijd. Dit komt doordat er onvoldoende nieuwe geschikte woningen zijn en mensen blijven wonen in hun soms te grote woningen. Om de cirkel te doorbreken zullen seniorenwoningen beschikbaar moeten komen en zullen senioren moeten worden geprikkeld tot verhuizen.

In het zuidelijk deel staan voornamelijk rijtjeswoningen in vrij grote complexen met dezelfde architectuur, in het noorden staan meer vrijstaande en halfvrijstaande woningen en aan de oostzijde zijn eengezinswoningen gecombineerd met etagewoningen in 4 bouwlagen.

Er zijn twee woningbouwcorporaties actief: Woonbedrijf en **'thuis**. Aangezien Woonbedrijf de meeste woningen heeft in Naastenbest wordt in eerste instantie samengewerkt met deze corporatie. In het vervolg wordt **'thuis** ook betrokken

Nieuwbouw is erg duur en voor starters en mensen met een laag inkomen moeilijk betaalbaar. Om aan de vraag naar betaalbare eengezinswoningen in Best te kunnen blijven voldoen wil Woonbedrijf haar 408 betaalbare eengezinswoningen in Naastenbest in principe behouden voor starters en gezinnen.

Er worden de komende jaren geen woningen gesloopt. Er wordt op deze manier dus geen ruimte gecreëerd voor nieuwe woningen.

Om woningen voor starters en gezinnen beschikbaar te krijgen is er de wens van gemeente en corporaties om de oudere mensen die nu in de (te) grote woningen wonen te verleiden om te gaan verhuizen naar een kleinere woning. Er moeten dan wel voldoende geschikte seniorenwoningen zijn.

In Naastenbest komen de volgende locaties vrij die mogelijk ingezet kunnen worden voor een van de genoemde speerpunten:

- Muziekschool
- De Schakel
- Wilhelminaschool

Onderstaand wordt in beeld gebracht hoe de ontwikkeling is per leeftijdscategorie. Belangrijke conclusie is dat het aantal 65+ fors is toegenomen. Meest echtparen en alleenstaanden die nog in hun grote gezinswoning wonen.

Aantal bewoners per leeftijdscategorie.

Leeftijdscategorie	2009	2016	Groei in %
0-24	1.060	1.178	11%
25-44	976	1.008	1%
45-64	1.041	1.064	2%
65+	495	767	55%
Totaal	3572	4017	12%

2.2 Beleven van het wonen

Gezinnen

De doelstelling voor de gezinnen ten aanzien van het wonen in Naastenbest is als volgt geformuleerd:

- De woning waarin het gezin woont past bij de omvang van het gezin en men voelt zich hier prettig en veilig.

De gezinnen beleven het wonen in Naastenbest als volgt:

- Een groot deel van de Naastenbestenaren woont naar tevredenheid. Zeker over de woonomgeving is men zeer tevreden. Vrijwel niemand zou liever in een andere wijk willen wonen.
- Gezinnen die in een huurhuis wonen ervaren hun huis wel vaker als te klein.

- Met name bewoners uit de Turkse gemeenschap hebben aangegeven dat de huizen en flats te klein zijn en eigenlijk niet geschikt om met een gezin in te wonen. Voor de kinderen leidt dit tot stres, slaaptkort, te weinig rust voor huiswerk, e.d. Voor de buurt leidt dit tot geluidsoverlast en oplopende burenruzies. Voor de woningen leidt dit tot verloedering. Onderzocht zal moeten worden in hoeverre er behoefte is aan grote eengezinswoningen die betaalbaar zijn.
- Het is wenselijk de flats ook te verhuren aan bijvoorbeeld studenten/starters om een betere mix van bewoners te krijgen (niet alleen de minderbedeelde gezinnen).
- Bewoners vinden de wachtlijsten voor het krijgen van een passende woning te lang. Ook bestaat de indruk dat mensen van buiten de gemeente bij woningtoewijzing voorrang krijgen. Voor spoedgevallen gebeurt dat (in beperkte mate) ook.

Één- en tweepersoonshuishoudens

De doelstellingen ten aanzien van het wonen voor deze doelgroep is:

- Volwassenen wonen in een passende woning waarin zij zich prettig en veilig voelen.

De onderzoeken in de wijk hebben geleid tot de volgende bevindingen:

- Er zijn niet genoeg geschikte woningen voor starters en jongeren die op zich zelf willen gaan wonen, dit geldt zowel voor autochtone jongeren als voor de jongeren van Turkse afkomst.
- Doordat jongeren langer bij hun ouders moeten blijven wonen, met name in de flats, ontstaan er onwenselijke woonsituaties met de nodige overlast.
- Een groot deel van de senioren in Naastenbest woont in de eengezinswoningen omdat er geen specifieke seniorenwoningen beschikbaar zijn. Een deel daarvan zou graag doorstromen naar een levensloopbestendige kleinere woning met kleinere tuin. Deze woningen zijn in de wijk (bijna) niet beschikbaar. Dit geldt zowel voor de koopsector als voor de huursector.
- Hetzelfde geldt voor de andere kleine huishoudens. Ook voor die groep bestaan vrijwel geen passende woningen in de wijk.
- Er is dus dringende behoefte aan betaalbare ouderenwoningen of appartementen deels met zorg, gericht op een- en tweepersoonshuishoudens.
- Ook veel oudere bewoners hechten meer belang aan een rustige woonomgeving waar geen overlast is, dan dat ze op zoek zijn naar een passend huis. Het huidige huis voldoet nog, dus zien zij (nog) geen noodzaak om te verhuizen.

2.3 Mogelijkheden

Voor de huursector is door Woonbedrijf gekeken naar de herontwikkelingsmogelijkheden van 2 schoollocaties (de Schakel en de Wilhelminaschool) . De muziekschool is door Woonbedrijf buiten beschouwing gelaten.

Op beide locaties kunnen grofweg 60 á 70 huurwoningen worden gerealiseerd. Dit is maar een indicatie. Ook mogelijkheden van het transformeren van de bestaande scholen dienen onderzocht te worden.

Uitgangspunt is dat de ontwikkelingen gestuurd dienen te worden door de bewoners.

Voor de koopsector kan de realisatie van het aangevraagde CPO project op het Muziekschoolperceel een bijdrage zijn aan in de behoefte.

3. Duurzaamheid

Algemeen

Een duurzame toekomst is de verantwoordelijkheid van iedereen. Duurzaam denken en doen is noodzakelijk om toekomstige generaties een gezonde leefomgeving te bieden. Duurzaamheid wordt een integraal onderdeel van het leven van iedereen. Hierbij past inspireren en van elkaar leren. Een traject dat een verandering teweeg zal moeten brengen. Verandering begint met bewustwording. Alleen dan ontstaat er binnen de bewoners energie die tot meer en meer duurzame keuzes leidt.

In Naastenbest is de ontwikkeling naar duurzaamheid goed op gang gekomen. In het nieuwe wijkdeel Schutboom is overwegend duurzaam gebouwd. Op de daken van veel koopwoningen zijn zonnecellen geplaatst en dat aantal neemt gestaag toe. Woonbedrijf en **'Thuis** ontwikkelen plannen voor zonnecellen op een fors deel van de huurhuizen. Het bewonersoverleg heeft met de vereniging Best Duurzaam samengewerkt in de promotie van duurzaamheid naar de wijkbewoners.

We weten dat het gasloos maken van een wijk wel een grote ambitie is maar moeilijk te realiseren in het bestaande woningbestand. De huurwoningen van Woonbedrijf bijvoorbeeld zijn onlangs gerenoveerd en hebben allemaal een nieuwe gasketel. Voor koopwoningen zijn er soortgelijke belemmeringen. Het plaatsen van zonnepanelen en verbeteren van Isolatie heeft daarentegen wel mogelijkheden.

Voor nieuwe te bouwen woningen lijkt nul op de meter een redelijke eis. Gasloos zou dat ook kunnen zijn. Voor de projecten op de vrijkomende schoolpercelen moet dit geambieerd worden.

Voor het huidige woningbestand willen we doorgaan met de verbeteringen in kleine en individuele stappen (van onderop) in de wijk met als belangrijkste instrument het vergroten van de bewustwording en uitdragen van de praktische haalbaarheid van mogelijkheden. Dit in nauwe samenwerking met Best Duurzaam.

4. De openbare ruimte groen

4.1 Beschrijving van de openbare ruimte

Algemeen

Groen versterkt de ruimtelijke structuur van de wijk, met behulp van parken, plantsoenen, wegbermen en straatbomen. We willen het recreatief gebruik van het groen faciliteren en stimuleren, natuurwaarden handhaven en waar mogelijk versterken. Met groen draagt de wijk bij aan milieudoelstellingen op het gebied van luchtkwaliteit, reductie van hittestress en waterdoelstellingen op het gebied van lokaal langer vasthouden van water.

Het groen in de wijk

Het groen in de wijk was bij de realisering dicht in de buurt. Met de uitbreiding van Best is Naastenbest 'ingesloten'. Hierdoor is de wijk meer versteend. Vanuit de bewoners wordt er al langer op aangedrongen de versterking terug te dringen. Echter de praktijk is dat er enorm veel druk is op vergroting van versterking door de grote wens van uitbreiding van de woonmogelijkheden en de toename van het verkeer (parkeerplaatsen) en de behoefte aan privacy (schuttingen).

Wij zijn van mening dat een groene wijk meerwaarde heeft voor de leefomgeving van onze inwoners. Het is goed voor de gezondheid en de waarde van het onroerend goed groeit. Goed zorgen voor inwoners betekent ook voorzieningen voor het voorkomen van zaken als wateroverlast, hittestress en fijnstof maar ook aandacht voor de biodiversiteit. Dit kan zich uiten bijvoorbeeld in het aanleggen van retentievijvers met omringend groen en het stimuleren van dak- en gevelbegroeiing. Maar ook het terugdringen van de toenemende versterking van de voortuinen. Verdere mogelijkheden zijn het omzetten van stenen schuttingen naar groene schuttingen, de huidige parkeerplaatsen voorzien van zogenaamde grasstenen.

4.2 Beleving van de openbare ruimte

Het meer toegankelijk maken (openbaar) groen in de wijk is in onze wijk van belang voor het verbeteren van de kwaliteit van de wijk . Dit kan door het openstellen van de in de wijk aanwezige sportvelden. Het verbeteren van de groene wandelmogelijkheden in de wijk. Ook het openstellen van schoolpercelen en deze meer groen inrichten. , waarbij de uitstraling van groene laan voor de Benhardlaan en de Emmalaan behouden en zo mogelijk verbeterd moet worden. Dit is van belang omdat die straten onmisbaar zijn voor binnenwijkse wandelroutes.

Helaas constateren wij dat sommige inwoners het niet zo nauw nemen en zorgen voor overlast. Het sterker handhaven in de wijk samen met de inwoners is naar onze mening hierbij van belang. De inwoners, die hier iets aan willen doen dienen het gevoel te hebben dat ze worden gesteund door de officiële handhavers.

5. Aanbevelingen

5.1 Wonen:

- De drie vrijkomende percelen (Muziekschool, de Schakel en Wilhelminaschool) te reserveren voor woningbouw, primair seniorenwoningen voor huidige wijkbewoners
- De herontwikkelingsmogelijkheden samen met de bewoners te realiseren
- De woningcorporatie Woonbedrijf als ontwikkelpartner te beschouwen voor de sociale woningbouw
- De nadruk leggen op het realiseren van levensloopbestendige kleinere (senioren)woningen voor huidige wijkbewoners
- Waarmee de doorstroming van gezinnen naar bestaande grote gezinswoningen versneld wordt.
- Samen de doorstroming van jongeren te verbeteren.

5.2 Duurzaamheid

- Samen met reeds actieve partijen in duurzaamheid de bewustwording van een duurzame wijk tussen de oren van de inwoners te krijgen
- Concrete acties ontwikkelen
- Nieuwbouw duurzaam

5.3 Groen

- Het meer toegankelijk maken (openbaar) groen in de wijk.
- Onder meer door het openstellen van de in de wijk aanwezige sportvelden
- Het verbeteren van de groene wandelmogelijkheden in de wijk.
- Ook het openstellen van schoolpercelen en deze meer groen inrichten.

Best, 26 september 2017

Bewonersoverleg Naastenbest
Woningcorporatie Woonbedrijf
Gemeente Best.