

Bewonersparticipatie bij planontwikkeling Oranjekwartier Dubbeldam 2019-2024

31 oktober 2024

Inleiding

Dubbeldam is een geliefde wijk in Dordrecht waar veel bewoners al lang wonen en zich verbonden voelen met de wijk en elkaar. Tegelijkertijd zien we dat de wijk in de loop der jaren is vergrijsd. Dit brengt met zich mee dat er veel ouderen samen of alleen in een eengezinswoning wonen. Voor een deel van deze ouderen is/wordt dat problematisch: traplopen ('s nachts naar het enige toilet beneden) is niet voor iedereen mogelijk en de mogelijkheden voor zorg thuis in de krappe woning zijn beperkt. Doorstromen naar een gelijkvloers appartement in de wijk dichtbij vertrouwde kennissen en winkels is voor velen een wens, maar niet heel kansrijk vanwege het lage aantal appartementen in de wijk. Tegelijkertijd zijn er veel gezinnen in Dordrecht die graag in een eengezinswoning zouden willen wonen in deze kindvriendelijke wijk.

De sociale huurwoningen in de wijk zijn in bezit van Trivire. Deze corporatie heeft vanuit landelijk beleid de opgave om haar woningen energiezuinig te maken. Dit vraagt een grote investering per woning. Voor verduurzaming is groot onderhoud meestal niet voldoende, maar moet er een keuze worden gemaakt tussen renovatie (in bewoonde of onbewoonde staat) of sloop/nieuwbouw. Bij het nemen van een besluit over renovatie of sloop/nieuwbouw onderzoekt Trivire eerst wat er technisch, financieel en maatschappelijk nodig, wenselijk en mogelijk is. Bij deze afweging kijkt Trivire naar technische onderzoeken, de wensen van de zittende bewoners, de vraag van toekomstige bewoners.

Van alle woningen van Trivire in Dubbeldam is uiteindelijk gekozen voor een mix in de aanpak: sommige woningen krijgen groot onderhoud, een groot deel van de woningen worden gerenoveerd in bewoonde staat. En voor de 114 woningen in het oranje kwartier hebben Trivire, de gemeente Dordrecht en Trebbe plannen ontwikkeld voor sloop ten behoeve van de nieuwbouw van 44 appartementen, 63 kleine eengezinswoningen, 30 grote eengezinswoningen, 22 grondgebonden levensloopbestendige woningen (slaapkamer en badkamer op begane grond), 1 buurtkamer (in onderzoek). De 159 woningen worden in twee fases gebouwd zodat de bewoners van Fase B, die dat kunnen en willen, kunnen door verhuizen naar de nieuwbouw in fase A.

Om tot dit besluit te komen, is een lang en grondig participatieproces doorlopen waarin bewoners vanaf de allereerste start zijn betrokken. Ten behoeve van het voorgenomen besluit van het college van B&W en uiteindelijk het raadsbesluit, leest u hier welke inzet er is geweest op bewonersparticipatie, wat de uitkomsten waren en wat daarmee is gedaan.

Bewonersparticipatie: wat is er gedaan en wat heeft het opgeleverd?

Belang van participatie

Trivire vindt de inbreng van bewoners belangrijk. De ervaringskennis van bewoners en de wensen, zorgen en ideeën van huidige bewoners worden (en de woonwensen van toekomstige bewoners, woningnood) worden meegewogen samen met wat er technisch en financieel mogelijk is. Daarom heeft Trivire, samen met de gemeente en Trebbe, de afgelopen jaren veel tijd gestoken in het gesprek met bewoners. De vorm en het bereik van de participatie verschilde en paste steeds bij de fase van de planontwikkeling.

Stap 1: Bewonersonderzoek [november 2019]

Bij het onderzoek naar de toekomst van woningen is, tegelijk met technische onderzoeken, het bewonersonderzoek voor Trivire heel belangrijk. Alle bewoners van het plangebied Dubbeldam ontvingen een vragenlijst over o.a. de waardering van de woning en de wijk en of zij van plan zijn om te verhuizen. Meer dan de helft van de bewoners heeft de enquête ingevuld. De belangrijkste uitkomsten waren dat bewoners over het algemeen heel tevreden zijn over het wonen in Dubbeldam en daar graag willen blijven wonen. De rust en gemoedelijkheid spreekt mensen aan, evenals de tuinen en de ligging van de woningen. Het feit dat de woningen verouderd zijn is de meest voorkomende klacht. Er wonen veel senioren in de eengezinswoningen, waarvan een deel graag zou willen verhuizen naar een gelijkvloerse woning in de buurt.

Stap 2: De wijkvisie als basis [2020 – 2021]

Een belangrijke basis om keuzes te maken over gebiedsontwikkeling is een wijkvisie. De wijkvisie Dubbeldam heeft Trivire gemaakt met inbreng van de gemeente en het boven genoemde bewonersonderzoek. De wijkvisie beschrijft wat nu de sterke en zwakke punten van de wijk zijn, en welke kant de wijk zich op zou moeten ontwikkelen om ook in de toekomst een sterke en leefbare wijk te blijven. Daarbij kijkt Trivire ook naar het type woningen wat in de toekomst nodig is voor bewoners van de wijk en van de stad. De toekomstvisie voor Dubbeldam is: een inclusieve wijk, waar bewoners prettig samenleven. De woningen zijn vernieuwd en van betere kwaliteit. Er is doorstroming mogelijk voor zowel senioren als jongere doelgroepen. Senioren kunnen in een passende woning oud worden met de benodigde zorg in de buurt.

Stap 3: Tafeltjes gesprekken: wat vinden de bewoners? [november – december 2021]

Hoe zag de participatie eruit?

Alle bewoners van het plangebied waren uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek met medewerkers van Trivire. Omdat dit vanwege Corona niet verantwoord was om thuis te doen, is gekozen voor ruimtes van de lokale kerk de Rank, een vertrouwde plek voor veel bewoners dicht bij hun eigen huis. Mensen die moeilijk ter been waren zijn opgehaald met een taxi, een enkel gesprek vond op verzoek online plaats. Op een enkeling na zijn met alle bewoners in het plangebied gesprekken gevoerd. De gesprekken werden door de bewoners erg gewaardeerd.

In ongeveer een uur werd er gesproken over:

- Waarom moeten de woningen aangepakt worden en welke mogelijkheden worden onderzocht (renovatie en sloop)
- Hoe voelt dit bericht voor bewoners, zijn er zorgen, wat kunnen we al weg nemen?
- Hoe beleven de bewoners de technische staat van de woning (incl. energie)
- Hoe wonen mensen in sociale zin (buurtbinding, waardering van de buurt, sociale contacten binnen en buiten de buurt, onderlinge hulp)
- Eerste verkenning van woonwensen: stel dat u zou moeten verhuizen: waar zou u dan wel (en niet) willen wonen, welk woningtype is voor u belangrijk en waarom?
- Peiling draagvlak voor verdichten en voor het bouwen van appartementen voor ouderen
- Is er behoefte aan extra ondersteuning op het gebied van zorg, financiën of andere zaken

Wat waren de uitkomsten van de participatie?

Belangrijkste uitkomsten:

- De woningen zijn erg gehorig;
- Veel woningen hebben last van krakende en verende vloeren;
- De meeste woningen zijn moeilijk te verwarmen wat zorgt voor hoge energierekeningen. Een deel van de bewoners meldt vocht en schimmel;
- De plattegronden van de woningen zijn niet meer van deze tijd: de kleine slaapkamers zijn eigenlijk te klein om nu een kind in te laten wonen en in de grote slaapkamer past niet altijd een tweepersoonsbed met de huidige maten. De badkamer is ook klein en er is geen toilet op de bovenverdieping;
- Er zijn wel verschillen tussen de staat van de woningen; sommige mensen hebben van hun woning een paleisje gemaakt;
- De tuinen worden erg gewaardeerd maar zijn voor een deel van de mensen eigenlijk te groot om te onderhouden. Een deel is ook betegeld en bebouwd met bergingen en dient als "leefruimte" in de zomer. Dit is ook logisch omdat de woningen niet zo groot zijn;
- Dubbeldam en de buurtgenoten worden gewaardeerd. Mensen groeten elkaar en maken een praatje op straat. Minder vaak zijn er vriendschappen en komen mensen bij elkaar over de vloer;
- Veel mensen wonen al lang in de buurt. De buurtbinding is hoog, maar minder groot dan veel mensen op voorhand dachten: minder dan de helft van de huishoudens vindt het heel belangrijk om in de buurt of de woning te blijven wonen;
- Bewoners kwamen met het idee om, als er gesloopt zou moeten worden, dit in twee fasen te doen zodat tenminste een deel van de bewoners konden doorverhuizen naar de nieuwbouw;
- Er wonen veel ouderen. Vrijwel allen zijn gehecht aan de buurt. Voor een deel van de ouderen wordt het steeds moeilijker om in een eengezinswoning te wonen: er is geen toilet boven en 'nachts de trap af is moeilijk en in sommige gevallen gevaarlijk. Enkele mensen slapen daarom al in de woonkamer. Veel ouderen zouden (op termijn) naar een zelfstandige gelijkvloerse woonruimte willen verhuizen, het liefste in de buurt;
- Er is aan bewoners gevraagd, als het nodig zou zijn om te slopen en nieuw te bouwen, wat hun mening is over verdichten. Hiervoor was veel begrip. Bijna iedereen beseft dat er woningnood is. Er wordt verwezen naar (klein)kinderen die op dit moment ook geen woning kunnen vinden. Veel mensen gaven aan dat de tuinen ook wel erg groot zijn, en dat hier ruimte is om te verdichten. Er werd zelfs mee gedacht over waar/hoe dat zou kunnen. Wel werd aangegeven dat het dorpse karakter van Dubbeldam behouden moet blijven: het is geen wijk voor hoogbouw;
- Ook is aan bewoners gevraagd, als het nodig zou zijn om te slopen en nieuw te bouwen, wat hun mening is over het bouwen voor ouderen. Hiervoor was zeer veel draagvlak. Ouderen gaven aan dat zij graag in hun vertrouwde wijk blijven wonen waar ze al zo lang wonen,

mensen en winkels kennen. Nieuwbouw zou de mogelijkheid geven om gelijkvloerse appartementen te bouwen die toe/doorgankelijk zijn. Dit soort appartementen zijn er nu nog te weinig in de wijk. Ook jonge mensen kennen deze behoefte van hun oudere buurtbewoners en steunen deze;

- Veel bewoners zijn gehecht aan het groenen karakter van de wijk en ook aan hun privé tuin. Een deel van de mensen die behoorlijk op leeftijd zijn, hecht nog steeds aan (het werken) in de tuin. Een ander deel van deze groep geeft aan dat een tuin vanwege de leeftijd niet meer vol te houden is. Wel zou men graag uitzicht op groen willen en een plekje waar je met een tafel buiten kan zitten;
- Er waren zorgen over of men een woning zou kunnen vinden als men zou moeten verhuizen. Deze zorg konden we in het gesprek wegnemen. Indien er sprake zou zijn van herhuisvesting dan krijgen bewoners voorrang(urgentie) zodat zij altijd een passend thuis kunnen vinden. Ook krijgen mensen een verhuiskostenvergoeding en als dat nodig is extra ondersteuning;
- Een aantal bewoners had een ondersteuningsvraag op het gebied van financiën en/of zorg die nog niet in beeld was bij instanties. Trivire heeft deze bewoners in contact gebracht met een ketenpartner die hiermee samen met de bewoner aan de slag kon. Ook zijn veel bewoners op verzoek gekoppeld aan de energiecoaches.

Bijlagen:

- 3.1 Nieuwsbrief januari 2022 met onder andere terugkoppeling gesprekken

Stap 4: een besluit met inbreng van bewoners { november 2022}

Na de tafeltjes gesprekken heeft Trivire een zorgvuldige afweging gemaakt over de keuze voor renoveren of slopen en nieuwbouwen van de woningen. Hierbij werd zowel gekeken naar de (on)mogelijkheden op financieel, vastgoed technisch als maatschappelijk gebied. Hiervoor is de inbreng van de tafeltjes gesprekken gebruikt.

Wat is er gedaan met de inbreng van bewoners?

1. **Sloop/nieuwbouw:** de informatie die bewoners ons gaven over hun ervaringen met vooral gehorigheid, krakende/verende vloeren, vocht/schimmel, verzakkingen waren voor Trivire een bevestiging van en een aanvulling op de technische onderzoeken. Dit heeft er mede toe geleid dat de keuze voor sloopnieuwbouw is gemaakt: renovatie zou bij deze woningen deze gebreken maar ten dele oplossen, en de geluidsoverlast erger maken (inpakken woningen). Bovendien zou de verouderde woningindeling (kleine kamers, geen toilet boven) niet worden opgelost, terwijl er toch veel geld wordt uitgegeven.
2. **Appartementen:** wat we hebben gehoord bij de oudere bewoners over de grote wens voor betaalbaar, gelijkvloers wonen in de eigen vertrouwde wijk, was voor Trivire een bevestiging om in te zetten op de bouw van voldoende appartementen met lift.
3. **Bouwen voor de buurt in twee fasen:** Trivire heeft geluisterd naar de wens van bewoners om te bouwen in twee fasen zodat een groot deel van de bewoners uit fase B, die dat willen en kunnen, kunnen doorverhuizen naar de nieuwbouw op de plek van Fase A en in hun vertrouwde wijk kunnen blijven. Dit is voor Trivire een duurdere oplossing, maar Trivire vindt het vanuit maatschappelijk oogpunt belangrijk om hierop in te zetten.
4. **Beginnen op de juiste plek:** ook heeft de inbrengt van bewoners ertoe geleid dat Trivire op een andere plek dan eerst bedacht, begint met de sloop en nieuwbouw. Namelijk op de plek waar appartementen gemaakt kunnen worden zodat de ouderen daar als eerste naar toe kunnen verhuizen.

5. **Bouwen voor de buurt door betaalbaar wonen:** alle nieuw te bouwen woningen zijn sociale huurwoningen, wel in verschillende prijsklassen. Dit maakt het mogelijk om huishoudens met een kleine portemonnee uit fase B door te laten stromen naar de nieuwbouw. En het vormt een goede aanvulling op de woningvoorraad van Dubbeldam.
6. **Verdichten:** de herkenning en begrip van bewoners voor de woningnood en begrip (draagvlak) voor verdichten heeft Trivire en de gemeente verder gesteund om dit verder vorm te geven. Uiteraard met veel oog voor het behouden voor het dorpse karakter.
7. **Groen (voor senioren):** Naar de wens van veel ouderen bewoners om een eigen tuin te hebben of te kunnen zitten in het groen is geluisterd door het bouwen van seniorenwoningen met tuin en slaap- en badkamer op de begane grond. Ook krijgt het appartementencomplex een eigen binnentuin. Trivire was dit oorspronkelijk niet van plan, maar heeft ook op dit punt de plannen bijgesteld door te luisteren naar bewoners.

Stap 5: in gesprek over het besluit [winter 2022 - 2023]

De bewoners van fase A en B kregen elk een uitgebreide brief over het besluit dat Trivire heeft genomen over de sloop (op termijn) van hun woning. Bij deze brief zaten veel gestelde vragen en antwoorden. Deze vragen en antwoorden sloten aan op hun situatie. Zo kregen de huurders uit fase A, die als eerste moesten verhuizen, een apart boekje met meer informatie over herhuisvesting. Voor deze huurders begon de periode van 1,5 jaar van herhuisvesting met een huisbezoek, urgentie, verhuiskostenvergoeding en waar nodig extra ondersteuning. Deze huurders werden begeleid hierbij door het herhuisvestingsteam. Zij zijn inmiddels verhuisd en zijn verder niet meegenomen in de participatie voor het nieuwbouwplan omdat zij hier immers geen deel meer van uitmaakten. Wel is een aantal huurders verhuisd binnen Dubbeldam; zij die dichtbij wonen, zijn nu benaderd als "omwonenden". De huurders uit fase B, die langer kunnen blijven wonen, kregen ene nieuwsbrief met informatie over doorverhuizen naar de nieuwbouw als zij dat willen en kunnen en het proces. Ook de omwonenden ontvingen een nieuwsbrief met meer informatie over de plannen.

Hoe zag de participatie eruit?

Naast de brief en de veel gestelde vragen, organiseerde Trivire samen met de gemeente in december 2022 ook bijeenkomsten voor bewoners van fase B wiens huis op termijn gesloopt zou worden. Een zelfde soort bijeenkomst was er in januari 2023 voor omwonenden. Beiden bijeenkomsten waren inloopbijeenkomst met thema tafels over: herhuisvesting, het plan en de fasering, leefbaarheid en veiligheid (tijdens de bouw). Omdat de bewoners van de Dubbeldreef door een fout in de bezorging niet waren uitgenodigd, is met hen later een afspraak gemaakt. Op de bijeenkomsten konden huurders van Trivire met klachten aan de woning ter plekke een afspraak maken met de opzichter. Ook waren de energiecoaches aanwezig voor bewoners met informatie over energie besparen en de mogelijkheid om een afspraak te maken voor een huisbezoek.

Bijlagen:

- 5.1 Nieuwsbrief november 2022 bewoners fase B met daarin uitnodiging inloop bijeenkomst
- 5.2 Nieuwsbrief december 2022 omwonenden met daarin uitnodiging inloopbijeenkomst

Stap 6: Ophalen input voor het bestemmingsplan bij toekomstige bewoners en omwonenden [oktober 2023]

Hoe zag de participatie eruit?

Om daadwerkelijk input van bewoners te kunnen meenemen, is in de beginfase van de planvorming op een open manier inbreng van bewoners opgehaald. Dit maakte het mogelijk om de wensen, zogen en ideeën van bewoners daadwerkelijk mee te nemen bij het maken van de plannen. Dit in tegenstelling tot de meer klassieke vorm van participatie waarbij eerst de plannen worden gemaakt en pas worden voorgelegd aan bewoners als ze vrijwel gereed zijn. Omdat er nog geen concept plannen beschikbaar waren, is gewerkt met referentie beelden waarbij steeds werd gevraagd om met behulp van smileys aan te geven of dit beeld wel, een beetje of helemaal niet aansprak. Daarbij was vooral het gesprek van belang om erachter te komen waarom iets wel of juist niet aan sprak. Hiertoe stonden medewerkers van Trivire, gemeente en Trebbe bij verschillende borden om het gesprek aan te gaan en reacties op te schrijven. Naast referentiebeelden is ook gevraagd naar dromen en nachtmerries over het wonen en de woonomgeving. Dit leverde ook veel bruikbare input op. Tot slot waren er borden met vragen over verdichten, een wijk voor ouderen en hoe we kunnen ontwerpen om bewegen en ontmoeten te versterken.

De twee bijeenkomsten hadden het karakter van een inloopbijeenkomst, een voor de toekomstige bewoners en een voor de omwonenden. In de voor bewoners vertrouwende en nabij geleden kerkzaal van de Rank waren thema tafels ingericht met borden met referentiebeelden en vragen. Bij elk bord stonden meerdere medewerkers van de gemeente, Trebbe, Trivire om in gesprek te gaan en reacties van bewoners op te schrijven. Deze medewerkers hadden verstand van zaken op het betreffende onderwerp.

Alle (toen nog) 42 huishoudens van fase B waren uitgenodigd als toekomstige bewoner, 40 huishoudens zijn gekomen naar de bijeenkomst. Van de bijna 250 omwonenden die waren uitgenodigd uit de Dubbeldreef, Van Eedenstraat, Couperusstraat, Damstraat, Gorterplaats, Gorterstraat, De Mérodestraat, Nijhofflaan, Rechte Zandweg, Van Deysselstraat, zijn 42 huishoudens op de bijeenkomst geweest. Het uitgebreide verslag van deze bijeenkomst staat in de bijlage.

Bijlagen:

- 6.1 Nieuwsbrief oktober 2023 bewoners fase B met uitnodiging inloopbijeenkomst 24/10.23
- 6.2 Nieuwsbrief oktober 2023 omwonenden met uitnodiging inloopbijeenkomst 26/10.23
- 6.3 Verslag (PowerPoint) bijeenkomsten 24 en 26 oktober 2023

Stap 7: een bestemmingsplan met inbreng van bewoners

Trivire, gemeente en Trebbe zijn met de inbreng van bewoners aan de slag gegaan met het maken van het bestemmingsplan. Naast de inbreng van bewoners moest er natuurlijk ook rekening worden gehouden met de stedenbouwkundige kaders van de gemeente. Hierin staat bijvoorbeeld dat bouwblokken zo veel mogelijk langs de straat gebouwd moeten worden en niet dwars erop (zoals nu nog in de Gorterstraat) en uitgangspunten voor parkeren. De aantallen parkeerplekken moesten passen bij de parkeernorm. Daarnaast moest rekening worden gehouden met de (regels rondom) het woningprogramma van Trivire, de financiële (on)mogelijkheden en de opgave ondergronds (kabels, leidingen, riolen). Vooral dat laatste was een extra uitdaging en kans. De kabels en leidingen zorgen ervoor dat er niet overal gebouwd kan worden en ook niet dat bomen overal geplaatst kunnen worden. De nieuwe woningen gaan van het gas af dus dat vraagt aanpassing van de bestaande gasleidingen. Ook de riolering stond op de planning voor onderhoud. Bovendien maakt het groen in het nieuwe

buurtje onderdeel uit van de herinrichting van het groen in een groter gebied. Hierdoor moesten de groene routes in het Oranjekwartier logisch aansluiten op dit grotere geheel en passen in het gemeentelijk beleid voor de herinrichting van de openbare ruimte.

Wat is er gedaan met de inbreng van bewoners?

Gezien het bovenstaande was het maken van een plan een hele puzzel. Toch heeft de inbreng van bewoners hierin een serieuze plek gekregen. In de bijlage staat een lange lijst met alle punten die bewoners hebben genoemd en of nu al zijn overgenomen in het plan of daar bij de verdere uitwerking een plek in kunnen krijgen. De enkele punten die niet zijn overgenomen staan ook vermeld met een toelichting. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat niet alle bewoners dezelfde wensen hebben. In het kort:

- vrijwel alle wensen over de indeling van de eengezinswoningen en appartementen zijn overgenomen (zie bijlage)
- De wens voor een dorps karakter (bouwstijl), genoeg ruimtelijkheid en niet te hoog bouwen komen terug in het plan.
- Bouwhoogtes: vrijwel alle bewoners gaven aan dat Dubbeldam geen plek is voor hoogbouw. Daaraan is gehoor gegeven: het grootste deel van de woningen bestaat uit eengezinswoningen van 2 lagen met een kap, zoals er nu ook in de wijk staan. Deze zijn op het hoogste punt van het dak 10 meter hoog, net iets hoger dan de bestaande woningen. De levensloop bestendige woningen aan de Dubbeldreef zijn 1 laag met een kap en worden maar 7 meter hoog. Het appartementen gebouw heeft aan twee van de 3 zijdes ook een bouwhoogte van 3 lagen. Deze wordt tussen de 9,50 en 10 meter en dus net zo hoog als de nieuw te bouwen eengezinswoningen er tegen over. Alleen aan de voorzijde is gekozen voor 4 lagen. Dit is gedaan omdat er zo voldoende van de door bewoners zeer gewenste 55+ appartementen gebouw kunnen worden. Voldoende voor de wijk én naar verwachting voldoende voor de bewoners van fase B uit het plan om door te kunnen verhuizen naar de nieuwbouw als hun woning gesloopt wordt. Deze enige zijde met 4 lagen wordt tussen de 12.50 en 13 meter. Deze zijde is bewust gesitueerd tegen over het grote groene gebied. Hierdoor staan er niet direct woningen tegen over en houdt de buurt haar ruimtelijkheid. Ook is deze hogere zijde zo ver als mogelijk af van de bestaande bebouwing. Zo is een balans gevonden tussen de wens van voldoende appartementen van de andere wens geen last te hebben van bouwhoogtes. De bouw lagen en hoogtes zijn getoond in de maquette van het stedenbouwkundig plan.
- De inbreng van bewoners aan de Dubbeldreef heeft ertoe geleid dat de gemeente de rioolvervanging (incl. huisaansluiting) in deze straat eerder gaat uitvoeren dan gepland. Dat heeft financiële en organisatorische gevolgen, maar de ervaringen die bewoners hebben meegegeven gaven hier de doorslag. Ook hebben we oor gehad voor de zorg dat zwaar bouwverkeer de huisaansluiting kapot zou kunnen rijden waarvan anders de herstelkosten volgens de regels bij de eigenaren zouden komen.
- Eenrichtingsverkeer: een deel van de bewoners heeft aangegeven dat eenrichtingsverkeer kan bijdragen aan de door hun gewenste verkeersveiligheid. Deze wens is overgenomen in de Mérodestraat en de Gorterstraat, in de Dubbeldreef is eenrichtingsverkeer gehandhaafd.
- Ook is de geplande route van het bouwverkeer aangepast na het gesprek met bewoners van de Dubbeldreef. Deze zal nu achter de nieuwbouwblokken van de Dubbeldreef lopen. Ook zal er niet worden geheid maar wordend de funderingspalen geboord. Beide maatregelen zorgen voor aanzienlijk minder trillingen, waarmee we een antwoord hebben op de zorgen van woningeigenaren over mogelijke bouwschade. Daarnaast zijn er gesprekken geweest met de sloper om de overlast en gevolgschade van het slopen zo beperkt mogelijk te houden.

Bijlagen:

- 7.1 Terugkoppeling van wat er is gedaan met alle input die toekomstige bewoners en omwonenden hebben gegeven in oktober 2023

Stap 8: In gesprek over het bestemmingplan met bewoners en omwonenden [10 september 2024]

Hoe zag de participatie eruit?

Op 10 september 2024 werden de concept plannen voor het Oranjekwartier in Dubbeldam als eerste getoond aan de toekomstige bewoners (nu wonend in fase B, beoogde huurders voor nieuwbouw in fase A) en omwonenden. De toekomstige bewoners waren uitgenodigd in de middag en de omwonenden in de avond. Zo kon elke groep de aandacht krijgen die zij verdiende.

De bijeenkomsten hadden het karakter van een inloopbijeenkomst. In de voor bewoners vertrouwende en nabij geleiden kerkzaal van de Rank waren thema tafels ingericht met daarop een maquette, kaarten, en veel informatie borden. Bij elk bord stonden meerdere medewerkers van de gemeente, Trebbe, Trivire om vragen te beantwoorden en om reacties van bewoners op te schrijven. Deze medewerkers hadden verstand van zaken op het betreffende onderwerp zodat bewoners ook echt een inhoudelijk antwoord konden krijgen. De volgende thema's kwamen aan bod:

- Wat is er gedaan met uw inbreng? Overzicht van alle inbreng en of deze wel/niet later in de plannen is opgenomen
- Stedenbouwkundig plan (kaart en maquette)
- Inrichting openbare ruimte en verkeer
- Impressies gevelaanzicht en materialisaties
- Doorverhuizen naar de nieuwbouw, hoe gaat dat? (alleen voor toekomstige bewoners)
- Planning en proces
- Werk in uitvoering, hoe blijft het veilig en leefbaar tijdens de bouw?
- De buurtkamer: wat is het idee en wat is uw eerste reactie?
- Plattegronden, gevels, woningtypes en huren van de woningen
- Riolering en Nuts

Alle 43 huishoudens van fase B waren uitgenodigd als toekomstige bewoner, 32 huishoudens zijn komen op de bijeenkomst. Van de bijna 250 omwonenden die waren uitgenodigd uit de Dubbeldreef Van Eedenstraat, Couperusstraat, Damstraat, Gorterplaats, Gorterstraat, De Mérodestraat, Nijhofflaan, Rechte Zandweg, Van Deysselstraat, zijn 37 huishoudens op de bijeenkomst geweest. NB: niet alle omwonenden stemden in met hun registratie op de aanwezigenlijst dus in werkelijkheid zijn er meer bewoners gekomen. Het uitgebreide verslag van deze bijeenkomst staat in de bijlage.

Wat is er gedaan met de inbreng van bewoners?

Waar de vorige bijeenkomsten in oktober 2023 echt bedoeld waren om input van bewoners op te halen, waren deze bijeenkomsten vooral bedoeld als terugkoppeling. Voor bewoners, gemeente, Trebbe en Trivire een belangrijk moment om in gesprek te gaan over de reacties op het plan. De toekomstige bewoners waren zeer positief. Zij hadden vooral veel interesse in en vragen over de plattegronden van de woningen, het proces van toewijzing, de huren en waar men zou komen te wonen. Deze vragen komen aan de orde tijdens de huisbezoeken in november en december 2024; hier is alle tijd om in te gaan op de specifieke situatie van elke bewoner. Een zorg die bij een deel van deze groep leeft, is dat de plannen kunnen worden vertraagd door de procedure. Veel mensen op leeftijd willen graag doorverhuizen naar een gelijkvloers appartement met lift.

De omwonenden waren over het algemeen redelijk positief over het plan. Zeker de toevoeging van appartementen grondgebonden senioren werden zeer gewaardeerd. Voor de meesten vielen de

bouwhoogtes mee. Ook gaven omwonenden aan dat zij het waarderen dat er is geluisterd naar hun inbreng in oktober 2023 en dat door omwonende gewenste zaken als eenrichtingsverkeer, aanpassing bouwroutes en de versnelde aanpak van het riool in de Dubbeldreef zijn overgenomen. Natuurlijk gaf een aantal mensen aan dat zij nog steeds zorgen hebben over inkijk, schaduw en mogelijke schade van de bouw. Met deze mensen wordt verder doorgepraat (zie volgende stap). Met omwonenden gaan we in gesprek om overlast als gevolg van sloop en bouw zoveel mogelijk te beperken. Als ook over de mogelijkheden op het gebied van opnames/foto's van de woningen voor sloop en na de bouw om de aansprakelijkheden vast te leggen.

Bijlagen:

- 8.1 Nieuwsbrief augustus 2024 bewoners fase B met uitnodiging bewoners avond
- 8.2 Nieuwsbrief augustus 2024 omwonenden met uitnodiging bewoners avond
- 8.3 verslag bijeenkomst 10 september met daarin foto's van het inrichtingsplan

Stap 9: huisbezoeken omwonenden met vragen en zorgen [oktober-november 2024]

Hoe ziet de participatie eruit?

Op en na de bijeenkomst van 10 september 2024 heeft een aantal mensen zich gemeld met specifieke zorgen en vragen over wat het plan betekent voor hun eigen woonsituatie. Dit zijn o.a. zorgen over mogelijke schade aan de woning (bouwverkeer en heien) en de privacy/inkijk. In de aanloop naar de ter inzage-legging van het plan worden deze mensen bezocht door Trivire, de Gemeente en de Aannemer om verder in gesprek te gaan over wat er nodig is om deze zorgen weg te nemen.

Stap 10: Participatie in de aankomende periode

Participatie is volgens Trivire, gemeente en Trebbe belangrijk in alle fases van het proces. Voor de komende periode staat er dan ook nog nieuwe participatie gepland over:

- De buurtkamer in het appartementengebouw: is het mogelijk om op de plek van 1 appartement naast de hoofd entree een buurtkamer te maken en zo ja, hoe? Het idee is hier plek van voor en door bewoners van zowel het appartementen gebouw (55+) en de jonge gezinnen in de buurt. Gezamenlijke activiteiten kunnen een bijdrage leveren aan het langer thuis wonen van ouderen, het tegen gaan van eenzaamheid en ontmoeting tussen jong en oud. En ook voor de nieuwe gezinnen in de wijk draagt een buurtkamer bij aan sociale cohesie.
- De inrichting van de binnentuin van het appartementen gebouw: hoe willen de huurders in hun eigen gezamenlijke tuin met elkaar genieten en bewegen in het bio diverse groen en elkaar ontmoeten?
- De inrichting van het openbare groene gebied in het hart van het Oranjekwartier en de groene stroken in de buurt. Bewoners hebben op de avonden in oktober 2023 al veel mee gegeven op het punt van groen, bloei, biodiversiteit, klimaatadaptatie en hoe het ontwerp kan bij dragen aan spelen/bewegen en ontmoeten. Dit wordt verder uitgewerkt en aan bewoners voorgelegd.
- Zorgvuldig bouwen en leefbaarheid tijdens sloop en bouw: bewoners hebben ons al veel zorgen en ideeën mee geven. Deze hebben al geleid tot bijvoorbeeld de aanpassing van de route van het bouwverkeer. Tijdens de sloop en bouw zullen Trebbe, Trivire en de gemeente in gesprek blijven met bewoners zodat gelijk gereageerd kan worden als er zaken niet goed gaan.

Hoe deze participatie eruit zal zien, wordt nog bepaald.

Doorlopend: de rol van de huurdersparticipatieraad Trivire

Het is van belang om mee te nemen dat Trivire als corporatie ook haar eigen wettelijk kader heeft als het gaat om bewonersparticipatie. Dit staat naast het belang dat Trivire vanuit zichzelf al hecht aan participatie vanuit haar koers waarin #vanbetekenis zijn centraal staat.

Trivire heeft formele afspraken gemaakt in het kader van de Wet overleg huurders verhuurder met haar huurdersvertegenwoordiging op bedrijfsniveau: de Huurders Participatieraad Trivire (HPT). Hierin is onder meer geregeld dat de HPT in voorkomende gevallen gekwalificeerd adviesrecht heeft op sloop- en nieuwbouwplannen. In het geval van de herontwikkeling van het Oranjekwartier heeft de HPT deze positie. De HPT neemt in haar adviezen in de eerste plaats het belang van de direct betrokkenen mee, maar kijkt ook naar de verdere toekomst en het belang van andere woningzoekenden in Dordrecht voor wie de gebiedsontwikkeling ook bedoeld is. Een speciale commissie binnen de HPT heeft zich goed ingewerkt op deze ontwikkeling. Commissieleden zijn op werkbezoek geweest en waren aanwezig bij meerdere bijeenkomsten met bewoners. Vanaf een vroeg stadium is de HPT steeds bijgepraat en nam en kreeg daarbij alle ruimte om kritische vragen te stellen. De HPT heeft in verschillende stadia zowel informeel als formeel positief geadviseerd op de plannen.

Bijlage bij stap 3

Tafeltjes gesprekken: wat vinden de bewoners?

- 3.1 Nieuwsbrief januari 2022 met onder andere terugkoppeling gesprekken

Nieuwsbrief januari 2022

Toekomst van uw woning



TRIVIRE WENST U EEN GEZOND EN VOORSPOEDIG 2022!

Het nieuwe jaar is begonnen! Wij wensen u een mooi jaar en vooral veel gezondheid voor u en uw dierbaren. Dit is ook het jaar dat duidelijk wordt welke plannen wij hebben voor uw woning.

In de laatste nieuwsbrief van 2021 vertelden wij u dat we de woningen in fase 3 - waar uw woning bij hoort - ook weer opgedeeld hebben in 3 delen. Dit heeft er mee te maken dat we op die manier de voorbereidingen en uitvoering van de werkzaamheden sneller uit kunnen voeren. Deze nieuwsbrief is bedoeld voor een deel van het project Dubbeldam fase 3:

Dubbeldreef 15 t/m 53
Dubbeldreef 28 t/m 30
Damstraat 52 t/m 68
Damstraat 29 t/m 43
Couperusstraat 31 t/m 35
Gorterstraat 5 t/m 47
Gorterstraat 16 t/m 50
De Merodestraat 2 t/m 24
De Merodestraat 3 t/m 37
Verweystraat 1 en 3

IN DEZE EDITIE:

Terugkoppeling
gesprekken
De volgende stap
Cadeaubonnen energie
Direct aan de slag
Nieuwe en vertrouwde
gezichten in de wijk

Vragen?

Heeft u na het lezen van deze nieuwsbrief vragen? Dan kunt u contact opnemen met gebiedsregisseur Jikke Vergragt.

Zij is bereikbaar via telefoon-nummer 078 633 16 00 of per e-mail j.vergragt@trivire.nl

*Uitkomsten
persoonlijke
gesprekken in
het algemeen en
wat valt op...*

U weet inmiddels dat Trivire uw woning aan moet pakken om te zorgen voor energiezuinige woningen die ook in de toekomst passen in de wijk.

De komende tijd moeten we besluiten of het beter is om te renoveren in bewoonde staat, te renoveren in onbewoonde staat of te slopen en nieuwe woningen te bouwen. Ook kan het zijn dat de aanpak per straat verschilt. Dit is een hele ingrijpende beslissing voor u als bewoner, wat er ook uit komt.

Daarom nemen wij deze beslissing heel zorgvuldig. Goed luisteren naar de bewoners hoort daarbij. Eerder hebben we daarom een digitale enquête uitgevoerd. Maar echt luisteren kan natuurlijk alleen in een echt gesprek waarin u vertelt hoe u uw woning ervaart en hoe u de toekomst van uw woning ziet.

Veel gesprekken gevoerd

In november 2021 nodigden we u uit voor een persoonlijke ontmoeting in de Rank. Dat u ook hecht aan een goed gesprek, was te merken aan de opkomst. Op een enkeling na hebben we u allemaal kunnen spreken, fantastisch! Zowel u als wij hebben de gesprekken heel erg gewaardeerd. Ook als u het niet op alle punten eens bent met Trivire, vond u het goed dat wij de tijd namen om te luisteren naar uw ervaring, vragen en mening. Wij willen u dan ook hartelijk danken voor uw inbreng!

We hebben ontzettend veel informatie gekregen uit de gesprekken en zijn dan ook nog steeds bezig met het bekijken hiervan. We kunnen u wel al vertellen wat in het algemeen de uitkomsten zijn en wat opvalt.

Een goede buur

Veel bewoners wonen al lang en graag in Dubbeldam. De meeste burens komen niet echt bij elkaar over de vloer, maar het kennen van je burens, groeten op straat en elkaar helpen als er wat is, wordt heel erg gewaardeerd. Soms knelt het wel tussen bewoners die er al lang wonen en bewoners die later in de buurt zijn komen wonen. Zo is ook het leeftijdsverschil groter geworden en moeten de oudere bewoners weer wennen aan (kleine) kinderen en meer geluiden in de buurt. Een andere manier van wonen dus.

Matige kwaliteit woningen

Ons beeld van de matige kwaliteit van de woningen wordt door de meesten van u bevestigd. Vooral vocht, schimmel en tocht in de woningen noemt u vaak. Een deel van de woningen is niet goed warm te krijgen of te houden, een ander deel wel, maar dat brengt hoge energierekeningen met zich mee. Dat geeft zorgen, zeker met de stijgende gasprijzen. Achterstallig onderhoud, met name het schilderwerk, werd ook vaak genoemd. Een klein aantal mensen vindt de staat van hun woning prima. Deze hebben ze zelf aangepakt of is eerder door Trivire verbeterd.

Ook geeft u aan dat de woningen heel gehorig zijn. Maar opmerkelijk genoeg gaven ook veel bewoners aan hier geen last van te hebben. Mensen zijn het gewend en gunnen elkaar ook wat. Dit wordt moeilijker als burens een verschillende manier van wonen hebben. Ook maken mensen zich zorgen of eventuele nieuwe burens niet meer lawaai gaan maken.

Klein maar fijn

De meeste bewoners vinden het aantal kamers en de grootte van de kamers prima. Daarbij merken ze wel op dat dat ook komt doordat ze alleen of met zijn tweeën zijn. De badkamer vinden veel mensen wel (te) klein. Vaak zien de bewoners wel dat de huizen voor hedendaagse begrippen klein zijn, maar dat ze er zelf aan gewend zijn.

Naar verhouding (te) grote tuinen

De tuinen worden door het grootste deel van de mensen erg gewaardeerd. Ook de mensen op leeftijd maken veel gebruik van hun tuin en geven aan dat dit belangrijk is, ook als ze zouden moeten verhuizen. De mogelijkheid van extra bergruimte in de tuin is voor veel mensen belangrijk, ook omdat de woningen klein zijn. Veel mensen gaven aan dat de tuinen nu wel heel groot zijn en dat ze best een stukje kleiner kunnen.





Niet optimaal voor senioren

In uw buurt wonen veel mensen op (soms hele hoge) leeftijd. Sommige mensen zijn minder mobiel. Een aantal zaken zijn voor hen van extra belang. Zo wordt een toilet boven echt gemist. De trap is een risico op valgevaar. De kleine badkamer is extra lastig als er hulp nodig is. Ook de opstapjes bij de voor- en achterdeur maken de woningen niet makkelijk toegankelijk. Wat opvalt is dat veel senioren toch heel gehecht zijn aan hun woning en vooral het buurtje, zelfs al slapen ze in de woonkamer. Als ze toch zouden moeten verhuizen vindt men een gelijkvloers en toe/doorgankelijk wonen wel prettig. De meeste senioren hechten aan hun privacy en wonen graag zelfstandig en niet in een gemeenschappelijke voorziening met zorg.

De volgende stap

Veel mensen begrijpen het dat Trivire de woningen moet gaan aanpakken en hadden dit ook al wel verwacht. Bij sommigen leeft het idee dat we al lang hadden besloten om alles te slopen. We willen graag benadrukken dat we nog bezig zijn om alles af te wegen om een zorgvuldig besluit te kunnen nemen.

Daarbij kijken we niet alleen naar de technische zaken en de kosten, maar zeker ook naar wat de wijk en de bewoners nu en in de toekomst nodig hebben en nemen we dus ook uw inbreng mee. Ook is het zo dat een grote renovatie waarbij de woning bewoond wordt ook erg ingrijpend is, zeker als de bewoners op leeftijd zijn. Dit soort zaken spelen dus ook mee in het nemen van een besluit. Ons streven is om voor de zomer van 2022 een besluit te nemen.

Hulp bij nieuwe woning als dat nodig is

Tijdens de gesprekken hebben we het ook gehad over een mogelijke verhuizing. Want als wij besluiten de woningen te gaan renoveren op een manier dat u er niet meer kunt wonen of gaan slopen, dan krijgt u uiteraard hulp bij het vinden van een nieuwe woning. Zo krijgt u voorrang op andere woningzoekenden en u ontvangt een verhuiskostenvergoeding. Dit nam voor een aantal mensen zorgen weg.

Dat staat los van het gevoel dat mensen hebben over een eventuele verhuizing. Een deel van de mensen is zeer gehecht aan de woning of juist aan de wijk. Zij zouden er heel graag willen blijven of terugkeren. Helaas kunnen wij geen garantie geven op het terugkeren in Dubbeldam. We zijn namelijk afhankelijk van geschikte woningen die vrij komen in Dubbeldam. Een ander deel van u gaf aan verhuizen als kans te zien. Bijvoorbeeld om dichterbij familie te gaan wonen, te verhuizen naar een gelijkvloerse woning of naar een ruimere, meer moderne woning. Als het zo ver komt dat u moet verhuizen, dan krijgt u tegen die tijd meer informatie en begeleiding.



De toekomst van Dubbeldam

U heeft in de gesprekken ook met ons mee gedacht. Wat opviel is dat u heel goed een onderscheid maakt tussen wat u wil en wat u denkt dat Trivire moet doen voor de buurt in de toekomst. Wel gaven veel mensen aan dat ze hier een wat dubbel gevoel bij hebben. Dat begrijpen we natuurlijk en daarom waarderen we het zeer dat u toch met ons mee denkt!

Zo werd het idee van een stapsgewijze aanpak door meerdere mensen genoemd. Als we moeten slopen dan vindt bijna iedereen het goed of in elk geval begrijpelijk dat Trivire zorgt voor meer woningen in de wijk. U gunt andere mensen een woning in deze tijden van woningnood en lange wachttijden. Meer mensen noemden spontaan dat de grote tuinen mogelijkheden bieden om het anders in te delen en meer mensen een woning te bieden. Wel wordt benadrukt dat tuinen en groen belangrijk zijn voor deze buurt. Al is een groot balkon voor een deel ook goed.

Ook het bouwen voor senioren en mensen die minder mobiel zijn, vindt vrijwel iedereen een goede zaak, als er dan toch (gedeeltelijk) gesloopt moet worden. Er zijn nu bijna geen geschikte gelijkvloerse woningen in de wijk en die zijn wel nodig nu steeds meer mensen op leeftijd komen. De meeste mensen willen graag zelfstandig blijven wonen zo lang dat kan. De nieuwe woningen aan de Damstraat werden dan ook vaak genoemd als voorbeeld van geschikte woningen.

Cadeaubon energie besparen

Wat er ook uit de plannen komt, het duurt nog wel even voordat er daadwerkelijk iets gebeurt met uw woning. Tot die tijd helpen we u graag een beetje, want we weten dat door de slechte isolatie, de energierekening bij u hoog is. Dit doen we door mee te doen aan de campagne "Slim energie besparen" van de gemeente Dordrecht.

Bij deze campagne geeft de gemeente cadeaubonnen ter waarde van € 70,- aan iedere huurder. Hiermee kunt u energiebesparende zaken aanschaffen zoals LED lampen, tochtstrips en radiatorfolie, zodat de warmte van uw CV goed in de kamer terecht komt. Alle huurders kunnen deze cadeaubon aanvragen en de eerste ronde was dan ook al snel op. Vanuit Trivire hebben we echter een aparte afspraak met de gemeente gemaakt, zodat u nog wel de cadeaubon kunt ontvangen. Meer dan 60 huishoudens hebben tijdens de gesprekken aangegeven dat ze graag zo'n cadeaubon ontvangen. Voor deze mensen zijn de bonnen aangevraagd. De gemeente verwacht deze bonnen eind januari 2022 te verzenden naar de mensen die zich hebben aangemeld.

De gemeente heeft aan organisatie Drechtse Stroom gevraagd om advies te geven bij energie besparen. Voor mensen die zelf het folie of de tochtstrips niet kunnen aanbrengen, is er ook hulp mogelijk. De vrijwillige energiecoaches komen graag een keertje bij u langs. Kijk ook eens op: <https://www.drechtsestroom.net/voor-bewoners/advies-aan-huis/>

Heeft u geen bon gevraagd maar toch belangstelling? Wilt u advies of hulp? Stuur dan een mail naar tomharbers@drechtsestroom.net of bel tijdens werkdagen naar Tom op 06 28 15 02 32.

**Advies
aan huis**
Onafhankelijk en
deskundig advies
over energiebesparing



 **Drechtse
Stroom**

Direct aan de slag om uw woonplezier nu te verbeteren!

Direct aan de slag!

In de gesprekken ging het niet alleen maar over de toekomst van uw woning, maar ook over hoe u nu woont. Daarin werden door de bewoners dingen genoemd waarmee we als Trivire nu uw woonplezier kunnen verbeteren. Het is goed dat u ons deze dingen heeft verteld, want met de volgende zaken zijn wij direct aan de slag gegaan:

- Overlast door tijdelijke huurders van Villex
- Technische gebreken die niet vallen onder groot onderhoud
- Een steuntje in de rug voor mensen die wat extra hulp kunnen gebruiken
- Een plan om de wijk schoon, heel en veilig te houden

Hierover leest u meer in de komende nieuwsbrief. Heeft u ondertussen meldingen over overlast of vervuiling? Bel ons op 078 633 16 00.

Nieuwe en vertrouwde gezichten in de wijk

Vanaf 1 januari 2022 is Fatiha Mesaoudi uw wijkregisseur. Ronald Hos vervangt haar in Sterrenburg. Fatiha maakt de overstap naar Dubbeldam, omdat ze het belangrijk vindt om een vertrouwd gezicht te zijn voor de bewoners, zeker als er een groot project begint. Samen met de bewoners en onze samenwerkingspartners wil ze de leefbaarheid goed houden. Ze heeft aandacht voor uw vragen en zorgen en ondersteunt daar waar nodig is.

Fatiha werkt samen met huismeester Angelique Balder. Angelique kent inmiddels Dubbeldam op haar duimpje. Zij loopt regelmatig haar rondes door de wijk, spreekt bewoners aan als dat nodig is en schakelt andere organisaties in om de buurt schoon, heel en veilig te houden.

Sinds de gesprekken in november 2021 vervangt Jikke Vergragt uw eerdere aanspreekpunt voor de plannen, Astrid Distelbrink. Als gebiedsregisseur Dordrecht zorgt Jikke ervoor dat de inbreng van bewoners een goede plek krijgt in de plannen, de communicatie en een goede samenwerking tussen de verschillende afdelingen van Trivire en de gemeente om alles voor de bewoners zo goed mogelijk te laten verlopen. Heeft u vragen over de plannen rondom uw woning? Neem dan contact op met Jikke via J.vergragt@trivire.nl of bel 078 633 16 00.



Fatiha Mesaoudi



Angelique Balder



Jikke Vergragt



Vragen?

Heeft u na het lezen van deze nieuwsbrief vragen? Dan kunt u contact opnemen met gebiedsregisseur Jikke Vergragt.

Zij is bereikbaar via telefoonnummer 078 633 16 00 of per e-mail j.vergragt@trivire.nl

Januari 2022

Aan de inhoud van deze nieuwsbrief kunt u geen rechten ontlenen.

Bijlage bij stap 5

In gesprek over het besluit

- 5.1 Nieuwsbrief november 2022 bewoners fase B met daarin uitnodiging inloop bijeenkomst
- 5.2 Nieuwsbrief december 2022 omwonenden met daarin uitnodiging inloopbijeenkomst

November 2022

Veel gestelde vragen over de toekomst van uw woning



We hebben definitief besloten dat uw woning over een aantal jaar gesloopt wordt. Het plan is dat u – als u dat wilt – kunt verhuizen naar de nieuwe woningen die we nog gaan bouwen in uw buurt. U kunt er uiteraard ook voor kiezen op een andere plek te gaan wonen. We snappen dat u hier veel vragen over heeft. Daarom hebben we een aantal veel gestelde vragen voor u op een rijtje gezet.

Deze informatie is voor huurders met een huurcontract van Trivire op de volgende adressen:

Couperusstraat 31 t/m 35 (oneven)
Damstraat 52 t/m 68 (even)
Damstraat 29 t/m 43 (oneven)
De Merodestraat 2 t/m 16 (even)
De Merodestraat 23 t/m 37 (oneven)
Dubbeldreef 15 t/m 53 (oneven)
Dubbeldreef 28 en 30 (even)
Gorterstraat 5 t/m 23 (oneven)
Gorterstraat 32 t/m 50 (even)

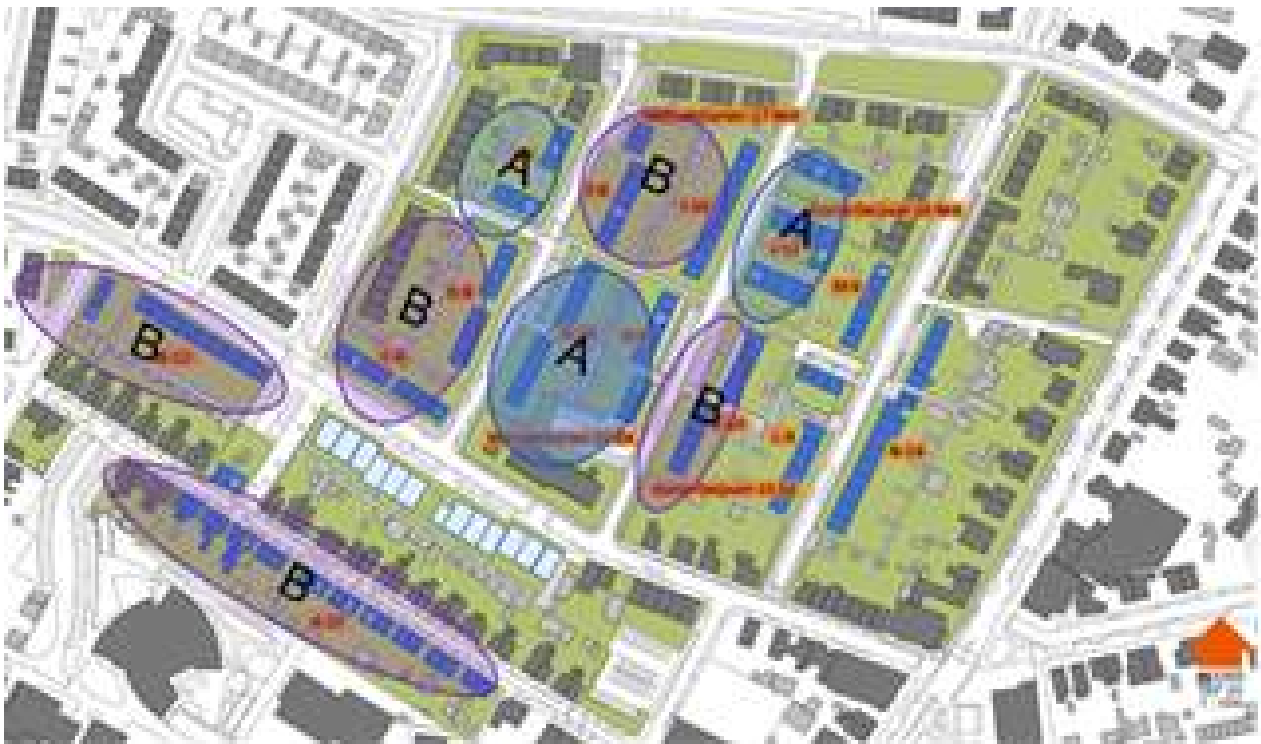
Wat gaat er gebeuren en wanneer

Wat is het besluit over mijn woning?

Over een aantal jaar wordt uw woning gesloopt. Het plan is dat u dan, als u dat wilt, kunt doorverhuizen naar de nieuwe woningen die we gaan bouwen in uw buurt. U mag dan ook verhuizen naar een andere woning. Hieronder leest u hier meer over.

Hoe lang kan ik nog in mijn woning blijven wonen?

U kunt nog zeker tot minimaal juli 2024 jaar in uw woning blijven wonen. Trivire gaat namelijk eerst aan de slag op een andere plek in uw buurt. We noemen die plek fase A. U woont in fase B en bent de komende jaren nog niet aan de beurt. Hieronder ziet u welke woningen in fase A en fase B vallen.



Waarom wordt mijn woning gesloopt?

Onderzoeken hebben ons geleerd dat renoveren van de woningen in uw buurtje geen verstandige keuze is. Dit kost veel geld en levert geen woningen op die nog jaren mee kunnen. En nu de woningen daardoor gesloopt moeten worden, biedt dat de mogelijkheid om woningen te bouwen voor senioren. Daarvan zijn er te weinig in Dubbeldam. Dit is belangrijk omdat er steeds meer ouderen komen en zij van de overheid langer thuis moeten wonen. Ook kunnen we straks meer woningen terugbouwen. Zo leveren we een bijdrage aan het oplossen van de woningnood.

Is alles 100% zeker?

Het is zeker dat uw woning gesloopt gaat worden. Ook is het zeker dat het nog even gaat duren voordat u aan de beurt bent. Het is de bedoeling dat alle bewoners in fase B, die dat willen, kunnen verhuizen naar de nieuwe woningen die wij gaan bouwen op de plek van fase A. Voor de plannen hebben we nog wel toestemming nodig van de gemeente. De plannen werken we de komende periode verder uit en hiervan houden we u regelmatig op de hoogte.

Verhuiskostenvergoeding en voorrang

Krijg ik ook verhuiskostenvergoeding als ik eerder wil verhuizen?

Ja. Speciaal voor u en de andere bewoners van fase B is besloten dat u al vanaf 28 november 2022 gebruik kunt maken van de verhuiskostenvergoeding als u eerder wilt verhuizen.

Hoeveel verhuiskostenvergoeding krijg ik?

De overheid besluit elk jaar hoe hoog de verhuiskostenvergoeding is. In 2022 is de verhuiskostenvergoeding € 6.505,-. Het eerste deel van € 4.900,- maken wij aan u over als u een huurcontract van uw nieuwe woning kunt laten zien en het tweede deel van € 1.605,- krijgt u als de sleutels van de oude woning zijn ingeleverd en de woning volgens afspraak is opgeleverd. U moet hiervoor nog wel een handtekening zetten op een uitbetaalformulier.

Wanneer krijg ik voorrang?

U krijgt voorrang op andere woningzoekende als de herhuisvesting voor u officieel begint. Dat duurt nog een aantal jaar. De planning is nu dat dit vanaf eind 2024 of begin 2025 is. Als u eerder wilt verhuizen bent u dus afhankelijk van uw inschrijfduur bij Woonkeus. Als u een lange inschrijfduur heeft maakt u een goede kans als u reageert op een woning. Dit hangt natuurlijk ook af van de populariteit van een woning waarop u reageert.

Waarom krijg ik nu nog geen voorrang?

Eerst krijgen de bewoners van fase A voorrang. Zij moeten namelijk als eerst verhuizen. Om te zorgen voor goede kansen voor deze bewoners, geven we alleen deze bewoners voorrang.

Ik heb een medische situatie waardoor ik niet langer in mijn woning kan wonen, kan Trivire helpen?

Als u vindt dat u vanwege een medische situatie eerder moet verhuizen dan kunt u contact opnemen met Hanny de Jong op telefoonnummer 078 633 17 25. Zij bespreekt met u uw situatie en kijkt wat er mogelijk is. Soms kunt u medische urgentie aanvragen. Of misschien heeft u recht op een woning met zorg. Dit is afhankelijk van uw persoonlijke situatie.

Krijg ik nog een jaarlijkse huurprijsaanpassing?

Nee, u heeft een brief gekregen dat uw woning gesloopt wordt. Daarom krijgt u vanaf nu geen jaarlijkse huuraanpassing totdat u naar een andere woning gaat verhuizen.

Krijg ik nog geld terug van de afgelopen huurprijsaanpassing?

Ja. Omdat nu definitief is besloten dat uw woning wordt gesloopt, hoeft u de huurverhoging van 1% vanaf 1 juli 2022 niet te betalen. Uw huur wordt aangepast en uw u krijgt het teveel betaalde terug. U krijgt hierover nog voor de kerstdagen bericht van Trivire.

Als ik een nieuwe woning heb, houd ik dan mijn inschrijfduur?

Ja, het is mogelijk om uw inschrijfduur te behouden. Na het accepteren van een andere woning ontvangt u van Woonkeus een e-mail met de mogelijkheid om met uw inschrijfduur ingeschreven te blijven staan. In deze e-mail staat geschreven hoe u uw inschrijfduur behoudt. Staat u al langer ingeschreven dan heeft u waarschijnlijk een gecorrigeerde inschrijfduur. Dat is een combinatie van uw inschrijftijd en woonduur. Kiest u er voor om ingeschreven te blijven staan dan vervalt alleen de woonduur en behoudt u uw inschrijfduur.

Een nieuwbouwwoning in Dubbeldam

Mag ik verhuizen naar de nieuwbouwwoningen van Trivire in Dubbeldam?

Ja, daar hebben we de plannen speciaal voor gemaakt. Alle woningen die wij bouwen op de plaats van de woningen van fase A, bieden wij als eerste aan u en de andere huurders van fase B aan.

Wat zijn de regels om een nieuwbouwwoning in de buurt te mogen huren?

U en de andere bewoners van fase B mogen verhuizen naar een woning die wij op de plek van fase A bouwen. Dat moet wel binnen de regels die we met de gemeente hebben afgesproken. De regels zijn op dit moment:

- Uw inkomen mag voor een aantal woningen niet te laag zijn, want dan kunt u de huur niet betalen. Voor voor een groot deel van de woningen kan huurtoeslag worden aangevraagd (sociale huurwoning) als de samenstelling van het huishouden passend is voor de woning. Een klein deel van de woningen heeft een wat hogere sociale huurprijs. Deze woningen zijn niet passend voor mensen met een laag inkomen.
- De woning moet passen bij de grootte van uw huishouden. Als u alleen of met twee personen bent, mag u bijvoorbeeld naar een appartement of een kleine eengezinswoning. Maar niet naar een grote eengezinswoning.

Dit zijn de regels die nu gelden. De nieuwe woningen staan er pas op zijn vroegst over 3,5 jaar. Het kan zijn dat er dan nieuwe regels gelden. Daarover geven wij op tijd informatie. Het is in ieder geval de bedoeling van Trivire dat u en de andere bewoners van fase B naar deze nieuwbouwwoningen kunnen verhuizen als u dat wilt.

Wat voor woningen bouwt Trivire op de plek van fase A?

We zijn met u en de andere bewoners in gesprek geweest over wat u belangrijk vindt bij het wonen nu en in de toekomst. Ook hebben we gekeken welke woningen er in de toekomst nodig zijn in de wijk. Hiermee is een eerste opzet gemaakt voor aantallen en soorten woningen. De komende tijd wordt het plan verder uitgewerkt, samen met de gemeente en de aannemer. De aantallen en soorten woningen kunnen dan nog wel iets veranderen. Op dit moment ziet het plan er in grote lijnen als volgt uit:

- Alle woningen zijn sociale huurwoningen. Het grootste deel ervan is geschikt voor het ontvangen van huurtoeslag
- Alle woningen zijn zeer energiezuinig en zonder gas
- Er komen meer woningen dan er nu staan
- Er komt een mix van verschillende soorten woningen zodat iedereen in elke fase van zijn leven in Dubbeldam kan wonen:
 - Appartementen met lift die geschikt zijn voor senioren of minder valide mensen
 - Levensloop bestendige woningen met een tuin, woonkamer, badkamer en slaapkamer op de begane grond.
 - Eengezinswoningen met een tuin



*Uw kans op een
niewbouw-
woning is heel
groot.*

Wanneer zijn deze woningen klaar?

Het plan is nu dat de nieuwe woningen over ongeveer 3,5 jaar klaar zijn (voorjaar 2026). Dat komt omdat eerst de bewoners uit fase A de tijd krijgen om een passende andere woning te vinden. Daarna slopen we de woningen en bouwen we de nieuwe woningen. Dit kost uiteraard veel tijd.

Hoe groot is mijn kans op een nieuwbouwwoning van Trivire in Dubbeldam?

Die kans is heel groot. We zijn van plan om meer woningen terug te bouwen dan dat er nu staan.

Wanneer weet ik meer over verhuizen naar de nieuwbouwwoningen van Trivire in Dubbeldam?

U woont de komende tijd nog in uw eigen woning. Op het moment dat alle tekeningen en prijzen van de nieuwbouwwoningen definitief zijn, komen wij bij u langs om dit te laten zien en er meer over te vertellen. Dit is ongeveer in het voorjaar van 2024. We vragen dan ook hoe u wilt wonen. Wilt u verhuizen naar deze nieuwbouwwoningen? Of wilt u liever verhuizen naar een woning in de buurt van familie? Of heeft u een woning met zorg nodig? Dat zijn allemaal vragen die we met u bespreken. U krijgt dan nog ruim de tijd om na te denken over wat u wilt: wachten op de nieuwbouw of toch eerder op zoek naar een andere woning.

Een andere woning buiten de buurt

Wanneer moet ik dan op zoek naar een andere woning en krijg ik voorrang?

Naar verwachting begint voor u de herhuisvesting in eind 2024 of begin 2025. Vanaf dat moment krijgt u 1,5 jaar de tijd om een andere woning te vinden. U krijgt dan voorrang op andere huurders als u op een woning reageert.

Mag ik ook naar een woning in een andere buurt of stad verhuizen?

Ja, natuurlijk. Het kan dat u niet wilt verhuizen naar de woningen die wij in uw buurt bouwen. Bijvoorbeeld omdat u liever bij familie in de buurt gaat wonen, gaat samenwonen of al eerder een gelijkvloerse woning nodig heeft. U krijgt in 2025 voorrang voor alle sociale huurwoningen van alle corporaties in de regio van Woonkeus. Dat zijn de gemeenten Dordrecht, Zwijndrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Alblasterdam en Sliedrecht. Dit geldt ook voor nieuwbouwwoningen die op Woonkeus geadverteerd worden. U maakt deze keuze zelf; uiteraard kunt u ons om advies vragen.

Hoeveel kans heb ik op een nieuwe woning?

Er is altijd een andere, passende woning voor u. U krijgt eerst zelf de tijd om te zoeken en aan het einde van de periode helpt Trivire door u passende aanbiedingen te doen.

Hoe vind ik straks een andere woning?

Het is belangrijk dat u zich goed voorbereidt op het vinden van een andere woning. Voor u duurt dat nog een paar jaar. Trivire komt tegen die tijd bij u op huisbezoek. We sturen u vooraf een informatieboekje. Tijdens het gesprek krijgt u uitleg over hoe u een andere woning kunt zoeken en u kunt al uw vragen stellen. Ook als u een bijzondere situatie heeft of niet weet hoe u zelf moet zoeken, kunt u terecht bij ons.

Ik zie een woning leeg staan in de buurt, kan ik niet nu al verhuizen naar deze woning?

Nee dat kan niet. Alle woningen worden verhuurd via Woonkeus. Heel soms wordt een woning op een andere manier verhuurd, omdat het valt onder een bijzondere regeling die is afgesproken met de gemeente. Deze regeling geldt niet voor u en de andere bewoners uit fase B.

Onderhoud

Waar heb ik recht op bij onderhoud?

In de periode dat u op zoek bent naar een andere woning, zorgt u nog goed voor uw woning. Het is daarom ook goed om te weten wat u mag verwachten van het onderhoud aan uw huidige woning. Trivire voert de komende periode alleen nog noodzakelijke reguliere reparaties uit. Natuurlijk heeft u recht op een woning die:

- Geen lekkages heeft
- Veilig en gezond is: dus geen schimmel
- Heel is op een manier dat u er veilig kan wonen: dus bijvoorbeeld geen kapotte trapleuning, voordeur die niet goed sluit of missende tegels in de badkamer

Voor dit soort zaken, of andere reparaties waarvan u denkt dat ze noodzakelijk zijn, belt u naar ons KCC (KlantContactCentrum) op telefoonnummer 078 633 16 00. Trivire kan van deze regels afwijken als er in de woning op aantoonbare medische gronden per direct aanpassingen noodzakelijk zijn én er op dat tijdstip op korte termijn geen geschikte alternatieve woonruimte voorhanden is.

Wat is het verschil met het gewone onderhoud?

Normaal onderhoudt Trivire haar woningen op zo'n manier dat ze nog lang mee kunnen. Als wij de woningen onderzoeken omdat ze mogelijk gerenoveerd of gesloopt worden, doen we geen groot onderhoud meer zoals het vervangen van daken. Na een sloopbesluit onderhouden de woningen dan nog op het basisniveau (zie hierboven). Dit doen we omdat we als woningcorporatie geen geld willen verspillen aan bijvoorbeeld een nieuwe keuken als we weten dat deze over een paar jaar gesloopt gaat worden. Dat geld kunnen we beter stoppen in het renoveren of nieuw bouwen van woningen die langer blijven staan.

Wat gaat Trivire nog wel doen en wanneer?

In enkele gevallen is onderhoud nodig om grotere problemen te voorkomen. Zo weten we bijvoorbeeld dat de kozijnen van de woningen aan de Damstraat bekeken moeten worden op houtrot. We doen dit om lekkages te voorkomen. De bewoners om wie het gaat krijgen hierover een brief van het schildersbedrijf.

Wat kunnen de energiehulpen voor mij doen?

U kunt de hulp inschakelen van de Energiehulp. Tijdens een huisbezoek helpt een Energiehulp u om uw huis energiezuiniger te maken. U krijgt gratis materialen zoals ledlampen, een waterbesparende douchekop of radiatorfolie. De Energiehulp brengt die voor u aan als u dat wilt. Ook krijgt u tips speciaal voor uw huis en situatie. Na het bezoek bespaart u gelijk energie. Uiteraard kan de Energiehulp geen grote klussen verrichten, zoals het isoleren van het dak.

De energiehulpen zijn van maandag tot en met donderdag bereikbaar van 10.00 tot 16.00 uur via telefoonnummer 078 200 10 97. Of stuur een mail: dordrecht@energiehulp.nl.



Een leefbare buurt

Wat gebeurt er met woningen die leegkomen?

De komende periode verhuizen er mensen uit uw buurt. Trivire vindt het belangrijk dat de woningen zo lang als mogelijk worden bewoond. We doen dit door tijdelijke huurders te plaatsen via de organisatie Villex. In het verleden waren er over sommige van deze huurders klachten. Daarom hebben we met Villex extra goede afspraken gemaakt over welke huurders er geplaatst worden en hoe het toezicht is. Heeft u toch overlast van deze huurders of van uw eigen burens? Blijf dit dan wel aan ons doorgeven. Woningen worden pas dicht gemaakt met planken als tijdelijke bewoning niet (meer) mogelijk is en/of als ze snel worden gesloopt.

Wat doet Trivire verder aan beheer?

We hebben elkaar de komende periode nodig om te zorgen dat u prettig woont in de wijk. Daarom maken we een beheerplan. In het beheerplan staan acties om de buurt leefbaar te houden. Daarbij gaat het om:

- De woningen die leegkomen worden tijdelijk verhuurd
- Als het nodig is extra toezicht en afvalcontainers. Inzet en extra aandacht voor vandalisme, inbraak en afsluiting van woningen
- Extra aandacht voor veiligheid, zoals verlichting, het plaatsen van bouwhekken en het afsluiten van gas en elektra
- In goede banen leiden van (bouw)verkeer rondom de straten van fase A als hier geen mensen meer wonen
- Beheer van de woonomgeving: het beperken van overlast als gevolg van lawaai, (bouw)verkeer en bouwactiviteiten en het beheer van parkeer-, speel- en groenveranderingen tijdens de werkzaamheden

Ik wil iets leuks doen voor en met mijn burens, kan dat?

Ja zeker, dat stellen we erg op prijs! Juist de komende periode, die best spannend kan zijn, is het van belang dat er ook positieve dingen gebeuren en mensen elkaar opzoeken. Voor bewoners die samen iets leuks voor de buurt willen doen of bijvoorbeeld een opruimactie willen organiseren, is er het Trivire Tientje. Lees hier meer over op www.trivire.nl/tientje. Heeft u ideeën, vragen of wilt u wat doen maar weet u niet precies hoe u dit moet aanpakken? Bel dan naar uw wijkregisseur Hanny de Jong op telefoonnummer 078 633 17 25. Hanny denkt graag met u mee!

Ik heb overlast, wat kan ik doen?

Net zoals altijd is het bij overlast goed als u eerst zelf in gesprek gaat met uw burens om samen tot een oplossing te komen. Lukt dit niet? Dan is het belangrijk dat u hier melding van maakt. U kunt hierover ook bellen met Hanny de Jong. Vergeet u ook niet om schriftelijk bij te houden op welke dag en hoe laat u waar last van heeft.

Ik maak me zorgen of heb hulp nodig, wat kan ik doen?

Het kan zijn dat u een steuntje in de rug nodig heeft. Bijvoorbeeld u in deze dure tijden de rekeningen niet meer kunt betalen. Of omdat u of uw partner het niet meer helemaal alleen redt om alles zelf te doen vanwege de gezondheid. Of u heeft veel stress of psychische problemen. Het kan ook zijn dat u zich zorgen maakt over uw burens. Neem in dat geval contact op met uw wijkregisseur Hanny de Jong. Zij kijkt samen met u wat er nodig is en kan u doorverwijzen naar organisaties die u verder kunnen helpen. Hanny gaat zorgvuldig om met uw privacy.



*We zien u graag
tijdens de
bijeenkomst in
de Rank!*

Contact en meedenken

Hoe is de participatie van bewoners tot nu toe bij deze plannen?

Wij hebben in een vroeg stadium met u en de andere bewoners gesproken over wat u belangrijk vindt als het gaat om uw woning en het wonen in de toekomst. Daarnaast vroegen wij de Huurders Participatieraad van Trivire (HPT) om advies. Dat is hoe het is afgesproken. De HPT heeft een positief advies gegeven met een paar opmerkingen. Daar hebben wij naar geluisterd.

Hoe kunnen bewoners verder meedenken?

We vinden het belangrijk dat u mee kunt denken over hoe de woningen en de buitenruimte in de buurt eruit komen te zien. In 2023 nodigen we u en alle andere bewoners uit fase B (die in de nieuwbouwwoningen van Trivire willen wonen), uit om met ons mee te denken. U ontvangt hier in de zomermaanden een nieuwsbrief over.

Hoe worden we op de hoogte gehouden?

Als eerste bent u in een brief uitgenodigd voor een bijeenkomst in de Rank in december 2022. Op deze bijeenkomst kunt u al uw vragen over de plannen stellen aan Trivire. Daarnaast ontvangt u een nieuwsbrief op het moment dat wij nieuwe informatie voor u hebben.

Nieuwsbrief omwonenden - december 2022

Ontwikkelingen huurwoningen Dubbeldam



Trivire heeft de afgelopen jaren (technische) onderzoeken uit laten voeren naar haar huurwoningen in Dubbeldam. Dit was nodig om zorgvuldig een keuze te kunnen maken voor de toekomst van de woningen. Voor het grootste deel van de woningen is dit nu bekend. We vertellen u hier als omwonenden graag meer over in deze nieuwsbrief.

Lang en zorgvuldig onderzoek

De bewoners van de betreffende woningen hebben lang moeten wachten op het besluit over de toekomst van hun woning. Het kon verschillende kanten op. Het slopen van de woning was een optie, het energiezuiniger maken van de woningen, maar ook de mogelijkheid voor een complete renovatie.

Verschillende fases: van sloop tot verduurzamen

Omdat niet alle huurwoningen van Trivire in Dubbeldam hetzelfde zijn, waren de uitkomsten van de onderzoeken voor elk deelgebied anders. Dit heeft als gevolg dat we in verschillende fases werken. Deelproject 1: Verduurzamen Een groot deel van onze woningen maken we energiezuiniger. Het gaat hier om de woningen aan de Koningstraat, Stadhoudersstraat, Lijsterbesstraat, Magnoliastraat, Goudenregenstraat en de Platanenlaan. We noemen dit gebied deelproject 1. De uitvoering hiervan is al gestart.

Deelproject 2: Planmatig onderhoud

Daarnaast zijn er ook woningen aan de Vijverlaan en Vijverplantsoen, deelproject 2, waar we alleen onderhoud plegen. Dit onderhoud bestaat vooral uit planmatige werkzaamheden en loopt via onze onderhoudsplanning.

Deelproject 3: Verduurzamen of sloop en nieuwbouw

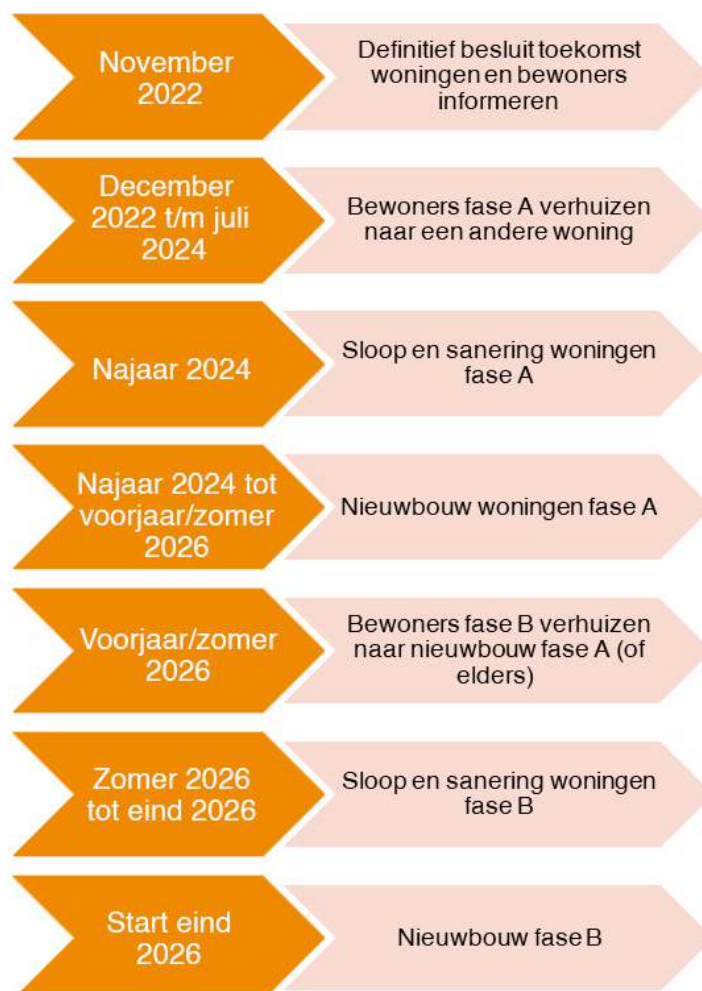
Het grootste deel van de woningen in deelproject 3 gaan wij slopen. Dit betreft woningen aan de Damstraat (deels), Couperusstraat, Dubbeldreef, Gorterstraat, Verweystraat en De Mérodestraat. Ook dit doen we in verschillende fases. Voor de eerste fase (A) geldt dat de betreffende huurders op zoek gaan naar een nieuwe woning. Als dit niet lukt, helpen wij hen uiteraard. De woning die zij achterlaten, verhuren we tijdelijk, zodat er geen onveilige situaties ontstaan doordat woningen (lang) leeg staan.

Op het moment dat al deze huurders een nieuw thuis gevonden hebben, slopen wij deze woningen. Op deze plek bouwen we nieuwe woningen. Dit wordt een mix van appartementen, eengezinswoningen en levensloopbestendige woningen.

Als deze nieuwe woningen klaar zijn, krijgen de andere huurders in Dubbeldam waarvan wij de woning willen slopen (fase B) de gelegenheid te verhuizen naar deze nieuwe woningen. Als ook zij hun huidige woning hebben verlaten, slopen we hun woning en bouwen we er nieuwe woningen voor terug. We doen dit zodat zo veel mogelijk huurders die dat willen, kunnen blijven wonen in hun vertrouwde buurtje.

Planning

De definitieve planning van de bouw en sloopwerkzaamheden kunnen we nog niet geven. Op dit moment gaan we uit van onderstaande grove planning.



*Natuurlijk gaan
we ook met u
als omwonende
in gesprek!*

Voor een aantal huurders in deelproject 3 is het nog onzeker wat wij met hun woning van plan zijn. Dit betreffend woningen aan de Damstraat (deels), Nijhofflaan en Van Deysselstraat. We richten ons voor die woningen op het renoveren er van, maar wij hebben meer tijd nodig om dit te onderzoeken.

Behoefte voor de hele wijk

Bij het maken van de plannen voor de nieuw te bouwen woningen kijken we naar het grotere geheel. We richten ons op de vraag wat Dubbeldam nodig heeft om nu en in de toekomst een mooie wijk te blijven waar mensen met verschillende woonwensen prettig kunnen wonen. Dit doen wij uiteraard niet alleen, ook de gemeente betrekken wij bij deze plannen.

Zo weten we dat er in Dubbeldam behoefte is aan woningen voor senioren. Hier houden we bij de plannen dus ook rekening mee. Ook de huurders die doorverhuizen binnen het plangebied betrekken we bij de plannen. En natuurlijk gaan we ook met u als omwonende in gesprek. Want we hebben elkaar nodig om Dubbeldam nog mooier te maken dan het nu al is!

Komende jaren veel ontwikkelingen in uw buurt

We beseffen dat al deze veranderingen in uw directe woonomgeving ook u aangaan. Trivire zet extra in op het veilig en leefbaar houden van uw buurt. Ook hebben we berichten uit de buurt ontvangen dat sommige omwonenden zich zorgen maken over de invloed van de sloop en bouwplannen op hun eigen woning. We begrijpen deze zorgen en willen deze graag wegnemen. Trivire heeft vaker gesloopt en gebouwd naast oudere bestaande woningen en heeft ervaring hoe we dit zorgvuldig kunnen laten doen. Daarom organiseren we voor omwonenden een inloopbijeenkomst in januari 2023. U kunt hier terecht met uw vragen.

De inloopbijeenkomst staan gepland op woensdag 18 januari 2023 van 19.00 tot 20.30 uur en vindt plaats in De Rank aan de Dubbelsteijnlaan West nummer 70.

Meldt u zich hiervoor aan door het sturen van een e-mail naar projectontwikkeling@trivire.nl. Ook eventuele vragen kunt u sturen naar dit e-mailadres.

Bijlage bij stap 6

Ophalen input voor het bestemmingsplan bij toekomstige bewoners en omwonenden

- 6.1 Nieuwsbrief oktober 2023 bewoners fase B met uitnodiging inloopbijeenkomst 24/10.23
- 6.2 Nieuwsbrief oktober 2023 omwonenden met uitnodiging inloopbijeenkomst 26/10.23
- 6.3 Verslag (PowerPoint) bijeenkomsten 24 en 26 oktober 2023

Oktober 2023

Uitnodiging meedenkbijeenkomst



Deze nieuwsbrief is aan de bewoners van:

Couperusstraat 31 t/m 35 (oneven), Damstraat 52 t/m 68 (even), Damstraat 29 t/m 43 (oneven), Merodestraat 2 t/m 16 (even), Merodestraat 23 t/m 37 (oneven), Dubbeldreef 15 t/m 53 (oneven), Dubbeldreef 28 en 30 Gorterstraat 32 t/m 50 (even)

Zoals u weet gaat er veel veranderen in uw buurt. In samenwerking met de gemeente en ontwikkelaar Trebbe gaat Trivire comfortabele woningen bouwen en ook een deel van de buitenruimte wordt anders ingericht. De sloop en bouw start in fase A. U woont in een woning die behoort tot fase B. Het plan is dat u en andere bewoners die dat willen en kunnen, kunnen doorverhuizen naar een nieuwbouwwoning in Dubbeldam. Deze nieuwe woningen staan er pas op zijn vroegst in de tweede helft van 2026, maar de plannen voor de nieuwbouw worden nu al gemaakt. Uw inbreng als mogelijke bewoner van één van de nieuwe woningen is voor ons van groot belang. Naast alle regels, beleid en kennis van de experts vinden wij dat juist bewoners veel weten over (prettig) wonen in Dubbeldam. Daarom zijn wij benieuwd naar uw beelden, ideeën, zorgen en vragen.

Wij willen graag gebruik maken van uw inbreng, nu wij nog bezig zijn met het maken van de plannen. Daarom nodigen wij u uit voor een meedenkbijeenkomst. In deze bijeenkomst deelt u met Trivire, gemeente Dordrecht en aannemer Trebbe uw ideeën over verschillende thema's. U kunt binnenlopen tussen 16.00 uur en 21.30 op het moment dat het u schikt.

Datum	24 oktober 2023
Tijd	Inloop vanaf 16.00. Einde 21.30 uur (met een pauze tussen 18.00 en 18.30)
Locatie	Kerkgebouw de Rank, Dubbelsteynlaan West 70

Tijdens de bijeenkomsten worden foto's gemaakt.

Wilt u niet op de foto, meld dit ons bij binnenkomst. Wij houden hier dan rekening mee.

Wat gebeurt er met uw inbreng?

Wij verzamelen alle ideeën en bespreken dit met het ontwerpteam, waarin verschillende experts zitten. Zij kijken of en hoe de ideeën een plek kunnen krijgen in het plan. Misschien zijn niet alle ideeën financieel of technisch haalbaar. Ook heeft elke bewoner natuurlijk andere ideeën. Toch is onze ervaring dat er met de inbreng van bewoners betere plannen worden gemaakt. In het voorjaar van 2024 hopen Trivire, gemeente Dordrecht en Trebbe de eerste schetsen van het plan met u te delen. U wordt dan opnieuw uitgenodigd voor een bijeenkomst.

Vragenlijst

In november 2021 hebben wij u persoonlijk gesproken. Dit gesprek ging over hoe u woont, uw persoonlijke situatie en uw woonwensen voor de toekomst. Omdat dit gesprek alweer een tijdje geleden is, willen wij graag weten hoe het nu is met uw situatie en uw blik op de toekomst. Wilt u (nog steeds) doorverhuizen naar een nieuwbouwwoning in Dubbeldam? Is uw situatie veranderd en zijn er nieuwe zaken waarmee rekening gehouden moet worden? Heeft u bijvoorbeeld zorg of ondersteuning nodig? Omdat wij dit graag willen weten, vragen wij u een vragenlijst in te vullen tijdens de bijeenkomst. Dit doen onze medewerkers samen met u. U legt zich niet vast met deze vragenlijst en u mag uw mening over uw woonwensen later weer veranderen. Pas later, als het herhuisvestingsteam bij u op bezoek komt, gaan we met u in gesprek over hoe u echt gaat wonen. Een mensenleven is namelijk veranderlijk en het duurt nog even voordat de nieuwe woningen er staan.

Inkomensverklaring

Wij vragen u uw inkomensverklaring mee te nemen naar de meedenkbijeenkomst. Als wij uw inkomen kennen, weten wij namelijk beter wat de mogelijkheden zijn voor het wonen in een (nieuwbouw)huis in de toekomst. U kunt de inkomensverklaring downloaden op www.belastingdienst.nl. Lukt dit niet? U kunt voor hulp gratis de BelastingTelefoon bellen via 0800-0543.

Fase A en B

Voordat Trivire het sloop-nieuwbouwproject begon, hebben we eerst uitgebreid met u en de andere bewoners gesproken over het wonen in Dubbeldam. Wij hoorden in deze gesprekken dat ongeveer de helft van de bewoners graag in de Dubbeldam wil blijven wonen. Daarom is het project in twee fases verdeeld: fase A en fase B. In fase A wonen minder mensen dan in fase B. In fase A worden de woningen als eerste gesloopt. De bewoners van fase A moesten helaas als eerste hun woning verlaten en een andere woning zoeken, binnen of buiten Dubbeldam. Op deze plek bouwt Trivire sociale woningen terug. Het plan is om hier meer woningen te bouwen dan er nu staan en om appartementen te bouwen die geschikt zijn voor senioren. Deze nieuwe woningen worden als eerste aangeboden aan de bewoners van fase B, waar u ook in woont. Door het zo te doen, zal relatief maar een klein deel van alle bewoners Dubbeldam moeten verlaten.

Nieuwe fasering

De afgelopen tijd heeft Trivire, samen met gemeente Dordrecht en de aannemer, de plannen voor uw buurt weer een stap verder uitgewerkt. Daarbij werd duidelijk dat de manier waarop fase A en fase B waren ingedeeld, niet goed uitpakt. Oorspronkelijk wilde Trivire in fase A de een deel van de woningen aan de Gorterstraat en een deel van de woningen in de Mérodestraat tegelijkertijd slopen. Hierdoor zouden de Gorterstraat en de Mérodestraat door de werkzaamheden allebei drie jaar open liggen. Dit zou voor veel overlast zorgen voor de bewoners van de Gorterstraat en Mérodestraat: veel bewoners zouden hun woning nog maar moeilijk kunnen bereiken. Vooral voor mensen op leeftijd die minder goed ter been zijn, zou dit zeer ongunstig zijn. Maar belangrijker is dat bleek dat het voor de NUTSbedrijven (de bedrijven die de leidingen voor riool, water en elektra vernieuwen) niet haalbaar was om volgens deze fasering te werken. In augustus 2023 is daarom besloten de oorspronkelijke fasering bij te stellen. De woningen aan de Gorterstaat 5 t/m 23 zijn toegevoegd aan fase A (we noemen dit A+) en de woningen aan de Mérodestraat 18 t/m 24 en Verweystraat 1 en 3 zijn toegevoegd aan fase B (we noemen dit B+).

Hieronder vindt u een afbeelding van de oude fasering en een afbeelding van de nieuwe fasering.

Oude fasering



Nieuwe fasering



Hoe gaat het met de mensen die als eerste moeten verhuizen?

Veel mensen in Dubbeldam kennen elkaar en kijken naar elkaar om. Daarom begrijpen we dat u benieuwd bent naar hoe het gaat met uw buurtgenoten die als eerste moesten verhuizen.

Bijna alle bewoners uit fase A zijn nu al verhuisd of hebben zicht op een nieuw thuis. Zo heeft een aantal bewoners een woning gevonden in het Vijverplantsoen in Dubbeldam. Andere bewoners van fase A bleken minder verknocht aan Dubbeldam en stromen door naar nieuwbouwwoningen elders in Dordrecht. Alle bewoners zullen voor de zomer van 2024 zijn uitverhuisd. Samen met de bewoners heeft Trivire haar best gedaan om een goed thuis te vinden dat past bij ieders woonwensen en we zijn heel blij voor onze huurders dat dit gelukt is.

Daarnaast zijn er de negen huishoudens in de Gorterstraat 5 t/m 23 die pas de boodschap hebben gekregen dat zij helaas toch eerder moeten verhuizen omdat ze zijn toegevoegd aan fase A (we noemen dit A+). Trivire begrijpt heel goed dat dit een hele vervelende en onverwachte boodschap is voor deze mensen. Een boodschap die wij zelf ook met pijn in het hart hebben moeten geven. Daarom zijn we eerst in gesprek gegaan over deze nieuwe situatie. Daarna is pas het herhuisvestingsteam op huisbezoek gegaan om de woonwensen in beeld te brengen en te kijken of er extra ondersteuning nodig is. Deze mensen hebben nu voorrang op alle woningen die vrij komen. Zij kunnen daarmee dus een nieuwe woning vinden die past bij hoe ze willen wonen: in Dubbeldam, in een nieuwbouwproject of een bestaande woning in Dordrecht of misschien wel dichtbij familie ergens anders in de regio. Natuurlijk hebben deze mensen daarvoor ook 1,5 jaar de tijd en zal Trivire ondersteunen als dat nodig is. Hoe vervelend en onverwacht ook, we hebben er alle vertrouwen in dat ook deze buurtgenoten een passend en fijn thuis zullen vinden.

Berichten in de pers

Wij nodigen u in deze brief uit voor een meedenkbijeenkomst, omdat wij het fijn vinden dat u meedenkt over de plannen van de nieuwbouw in Dubbeldam. U kunt het maken van plannen zien als het maken van schetsen. Er wordt getekend, er wordt bijgesteld, er wordt gegumd en er wordt opnieuw getekend. Dit doen wij net zo lang tot er een definitieve tekening ligt met harde lijnen. Het kan zo zijn dat er in de media een bericht verschijnt waarin schetsen worden neergezet als een definitief plan en dat u vervolgens van Trivire iets anders hoort. Let wel; Trivire, de gemeente en Trebbe bespreken de plannen altijd als eerste met de bewoners. Leest u of hoort u iets, waardoor u twijfelt of iets een plan of een besluit is?

Schroom dan niet te bellen met Trivire via ons KlantContactCentrum, T 078 633 1600

Tot slot

Wij kijken er naar uit om u te ontmoeten op de bewonersbijeenkomst op 24 oktober 2023. Heeft u vragen of opmerkingen over de inhoud van deze nieuwsbrief, dan kunt u uw vragen uiteraard stellen op deze bijeenkomst. Ook is het KlantContactCentrum van Trivire op werkdagen bereikbaar op T 078 633 1600 voor overige vragen.

Oktober 2023

Uitnodiging meedenkbijeenkomst



Aan de omwonenden van de Couperusstraat, Damstraat, De Mérodestraat, Dubbeldreef, Gorterstraat en de Verweystraat.

Geachte omwonende,

In Dubbeldam stoomt Trivire alle woningen klaar voor comfortabel en duurzaam wonen in de toekomst voor zowel jonge gezinnen als senioren. Er worden woningen verduurzaamd en wij voeren onderhoudswerkzaamheden uit. In (delen van) de Couperusstraat, Damstraat, De Mérodestraat, Dubbeldreef, Gorterstraat en de Verweystraat is er meer nodig om bewoners in de toekomst een duurzaam en comfortabel huis te bieden. Wij slopen er sociale woningen en bouwen er nieuwe woningen voor terug. Ook een deel van de buitenruimte wordt anders en groener ingericht. We begrijpen dat dit u als omwonende ook aan gaat. U krijgt te maken met werkzaamheden en daarna gaat een deel van uw woonbuurt er nieuw en anders uit zien. Wij informeren u dus regelmatig.

Meedenken

Er verandert veel in uw buurt. Trivire, de ontwikkelende bouwer Trebbe en gemeente Dordrecht maken gezamenlijk dit deel van Dubbeldam (nog) mooier en aantrekkelijker voor haar bewoners. Wij bouwen comfortabele en energiezuinige woningen, waarvan de eerste woningen naar verwachting in het tweede deel van 2026 worden opgeleverd. Ook een deel van de buitenruimte wordt anders ingericht. U als bewoner van Dubbeldam weet wat prettig en mooi wonen in Dubbeldam inhoudt. Daarom zijn wij benieuwd naar uw beelden, ideeën, zorgen en vragen over de inrichting van dit stukje Dubbeldam. Wij willen graag gebruik maken van uw inbreng, nu wij nog bezig zijn met het maken van de plannen. Daarom nodigen wij u uit voor een meedenkbijeenkomst. In deze bijeenkomst deelt u met Trivire, gemeente Dordrecht en ontwikkelaar Trebbe uw ideeën over verschillende thema's. U kunt binnenlopen tussen 16.00 uur en 21.30 op het moment dat het u schikt.

Datum

Tijd

Locatie

Donderdag 26 oktober 2023

Inloop vanaf 16.00. Einde 21.30 uur (met een pauze tussen 18.00 en 18.30)

Kerkgebouw de Rank, Dubbelsteynlaan West 70

*) deze uitnodiging is niet bedoeld voor huurders die tijdelijk huren via Gapph Vastgoed

Tijdens de bijeenkomsten worden foto's gemaakt.

Wilt u niet op de foto, meld dit ons bij binnenkomst. Wij houden hier dan rekening mee.

Wat gebeurt er met uw inbreng?

Wij verzamelen uw ideeën en ook die van de bewoners van wie de woningen gesloopt gaan worden en die kunnen doorverhuizen naar de nieuwbouwwoningen. Alle ideeën die wij in de meedenkbijeenkomsten ophalen, bespreken wij met het ontwerpteam. Hierin zitten verschillende experts. Zij kijken of en hoe de ideeën een plek kunnen krijgen in het plan. Misschien zijn niet alle ideeën financieel of technisch haalbaar. Ook heeft iedere bewoner van de buurt natuurlijk andere ideeën. Toch is onze ervaring dat er met de inbreng van buurtbewoners betere plannen worden gemaakt. In het voorjaar van 2024 hopen Trivire, gemeente Dordrecht en Trebbe de eerste schetsen van het plan met u te delen. U wordt dan opnieuw uitgenodigd voor een bijeenkomst.

Fasering

De sloop en nieuwbouw doen wij in twee fases: fase A en B. Dit doen we om een groot deel van de bewoners wiens huis gesloopt moet worden, de kans te geven om door te verhuizen naar de nieuwbouw in Dubbeldam. Zo kunnen zij in hun eigen vertrouwde buurt blijven wonen. We vinden dit belangrijk, zeker omdat we van bewoners hebben gehoord dat mensen al lang in de wijk wonen en gehecht zijn aan de buurt en elkaar. Trivire ziet de waarde hiervan voor de buurt en de bewoners. De sloop- en bouwperiode van fase A staat op dit moment gepland van het tweede kwartaal van 2025 tot en met het derde kwartaal van 2026. De sloop- en bouwperiode van fase B loopt van het vierde kwartaal van 2026 tot en met het eerste kwartaal van 2028.

Nieuwe fasering

De afgelopen tijd heeft Trivire, samen met gemeente Dordrecht en Trebbe, de plannen voor uw buurt weer een stap verder uitgewerkt. Daarbij werd duidelijk dat de manier waarop fase A en fase B waren ingedeeld, niet goed uitpakt. Oorspronkelijk wilden we in fase A de een deel van de woningen aan de Gorterstraat en een deel van de woningen in de Mérodestraat tegelijkertijd slopen. Hierdoor zouden de Gorterstraat en de Mérodestraat door de werkzaamheden allebei drie jaar openliggen. Dit zou voor veel overlast zorgen voor de bewoners van de Gorterstraat en Mérodestraat: veel bewoners zouden hun woning nog maar moeilijk kunnen bereiken. Vooral voor mensen op leeftijd die minder goed ter been zijn, zou dit zeer ongunstig zijn. Ook dat bleek dat het voor de NUTSbedrijven (de bedrijven die de leidingen voor riool, water en elektra vernieuwen) niet haalbaar was om volgens deze fasering te werken. In augustus 2023 is daarom besloten de oorspronkelijke fasering bij te stellen. De woningen aan de Gorterstraat 5 t/m 23 zijn toegevoegd aan fase A (we noemen dit A+) en de woningen aan de Mérodestraat 18 t/m 24 en Verweystraat 1 en 3 zijn toegevoegd aan fase B (we noemen dit B+). De bewoners van de Van Deysselstraat merken dat hun achterburen op de Gorterstraat 5 t/m 23 op korte termijn verhuizen. Tot de woningen gesloopt worden, gaan ze in de tijdelijke verhuur via Gapph Vastgoedbescherming. Zo blijft de buurt leefbaar en veilig.

Oude fasering



Nieuwe fasering



Uitverhuizen bewoners van woningen die gesloopt worden

Veel mensen in Dubbeldam kennen elkaar en kijken naar elkaar om. Daarom begrijpen we dat u benieuwd bent naar hoe het gaat met uw buurtgenoten. Bijna alle bewoners uit fase A zijn nu al verhuisd of hebben zicht op een nieuw thuis. Zo heeft een aantal bewoners een woning gevonden in het Vijverplantsoen in Dubbeldam. Andere bewoners van fase A bleken minder verknocht aan Dubbeldam en stromen door naar nieuwbouwwoningen elders in Dordrecht. Alle bewoners zullen voor de zomer van 2024 zijn verhuisd. Samen met de bewoners heeft Trivire haar best gedaan om een goed thuis te vinden dat past bij ieders woonwensen en we zijn heel blij voor onze huurders dat dit gelukt is. Daarnaast zijn er de negen huishoudens in de Gorterstraat die pas de boodschap hebben gekregen dat zij helaas toch eerder moeten verhuizen, omdat ze zijn toegevoegd aan fase A (we noemen dit A+). Trivire begrijpt heel goed dat dit een hele vervelende en onverwachte boodschap is voor deze mensen. Een boodschap die wij zelf ook met pijn in het hart hebben moeten geven. Daarom zijn we eerst in gesprek gegaan over deze nieuwe situatie. Daarna is pas het herhuisvestingsteam op huisbezoek gegaan om de woonwensen in beeld te brengen en te kijken of er extra ondersteuning nodig is. Deze mensen hebben nu voorrang op alle woningen die vrijkomen. Zij kunnen daarmee dus een nieuwe woning vinden die past bij hoe ze willen wonen: in Dubbeldam, in een nieuwbouwproject of een bestaande woning in Dordrecht of misschien wel dichtbij familie ergens anders in de regio. Natuurlijk hebben deze mensen daarvoor ook 1,5 jaar de tijd en zal Trivire ondersteunen als dat nodig is. Hoe vervelend en onverwacht ook, we hebben er alle vertrouwen in dat ook deze buurtgenoten een passend en fijn thuis zullen vinden.

Voorkomen bouwschade en overlast

Sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden brengen helaas overlast met zich mee. Na afloop kunt u meegenieten van een mooiere buurt, maar tot die tijd doen wij er alles aan om deze overlast zo veel als mogelijk te beperken. Ook doen Trivire en ontwikkelaar Trebbe er alles aan om te voorkomen dat bestaande woningen in het gebied bouwschade oplopen. Van sommige bewoners hebben we gehoord dat zij zich zorgen maken over het effect van de bouw op hun woning. Wij kunnen ons dat goed voorstellen. Daarom leest u hier meer over de voorzorgsmaatregelen die ontwikkelaar Trebbe neemt om goed om te gaan met de woningen in de omgeving.

Opnames vooraf

De adressen in de nabije omgeving van de bouwweg en bouwplaats, ontvangen een uitnodiging voor een opnamebezoek. Dit opnamebezoek vindt plaats voordat de sloop van de woningen begint. Er komt een medewerker van Trebbe bij u langs om de huidige staat van de gevels van uw woning in kaart te brengen. De bevindingen worden genoteerd in een opnamerapport. Voor de start van de bouw en kort na de bouw worden de woningen nogmaals opgenomen. Op deze manier houden wij scherp in de gaten of er sprake is van sloop- en/of bouwschade.

Bouwverkeer

Er kan overlast ontstaan door het zware vrachtverkeer van en naar de bouwplaats door trillingen. Omdat we weten dat er nu al last is van gewoon vrachtverkeer, zijn we extra voorzichtig. Trebbe onderzoekt met welk materiaal de bouwweg het beste kan worden aangelegd om overlast te minimaliseren. Soms is het tijdelijk aanleggen van een asfaltweg de beste manier om overlast te beperken, in een andere gevallen lijkt het neerleggen van kunststof rijplaten of betonnen stelconplaten een betere oplossing. Wat straks daadwerkelijk wordt toegepast hangt ook af van gemeente en NUTS-bedrijven.

Niet heien maar boren

We weten dat er bij sommige bewoners zorgen zijn over het heien. We nemen deze signalen natuurlijk serieus en hebben hier als Trivire ook al zelf over nagedacht. Dit heeft ertoe geleid dat Trebbe bij het bouwen van de nieuwe woningen Trebbe afziet van de traditionele manier van heien. Palen worden niet in de grond geslagen (heien), maar in de grond geboord. Dit voorkomt aanzienlijk veel geluidsoverlast en trillingen. Deze techniek is eerder gebruikt bij andere sloop- nieuwbouwprojecten van Trivire. De omwonenden gaven aan nauwelijks overlast te ervaren. Als u met hen zou willen spreken over hun ervaringen, geef dit dan aan tijdens de meedenkbijeenkomst. Trivire onderzoekt dan de mogelijkheid om u met deze bewoners in contact te brengen.

Stofmeters

Er worden tijdens de sloop stofmeters opgehangen. Medewerkers van Trebbe lezen de meters met regelmaat uit. Als blijkt dat de hoeveelheid stof de norm overschrijdt, zullen er direct maatregelen worden genomen. Denk bijvoorbeeld aan het vernevelen van stof met water.

Overleg en vast aanspreekpunt

Het duurt nog even voordat er gesloopt en gebouwd gaat worden. Op dit moment is nog niet alles bekend. Zo moet nog bepaald worden hoe het bouwverkeer precies gaat rijden. Tegen de tijd dat we meer weten en de bouw dichterbij komt, komt er vaker informatie voor en overleg met de omwonenden. Tijdens de bouw krijgt u een vast aanspreekpunt waar u terecht kunt met vragen en signalen over mogelijk bouwoverlast. Zo zorgen we er samen voor dat de overlast beperkt blijft.

Berichten in de pers

Wij nodigen u in deze brief uit voor een meedenkbijeenkomst, omdat wij het fijn vinden dat u als omwonende meedenkt over de plannen van de nieuwbouw en de inrichting van uw buurt. U kunt het maken van plannen zien als het maken van schetsen. Er wordt getekend, er wordt bijgesteld, er wordt gegumd en er wordt opnieuw getekend. Dit doen wij net zo lang tot er een definitieve tekening ligt met harde lijnen. Het kan zo zijn dat er in de media een bericht verschijnt waarin schetsen worden neergezet als een definitief plan en dat u vervolgens van Trivire iets anders hoort. Let wel; Trivire, de gemeente en Trebbe bespreken de plannen altijd als eerste met de bewoners. Ook houden wij omwonenden zoveel mogelijk op de hoogte van alle ontwikkelingen. Leest u of hoort u iets, waardoor u twijfelt of iets een plan of een besluit is? Schroom dan niet te bellen met Trivire via ons KlantContactCentrum, T 078 633 1600

Tot slot

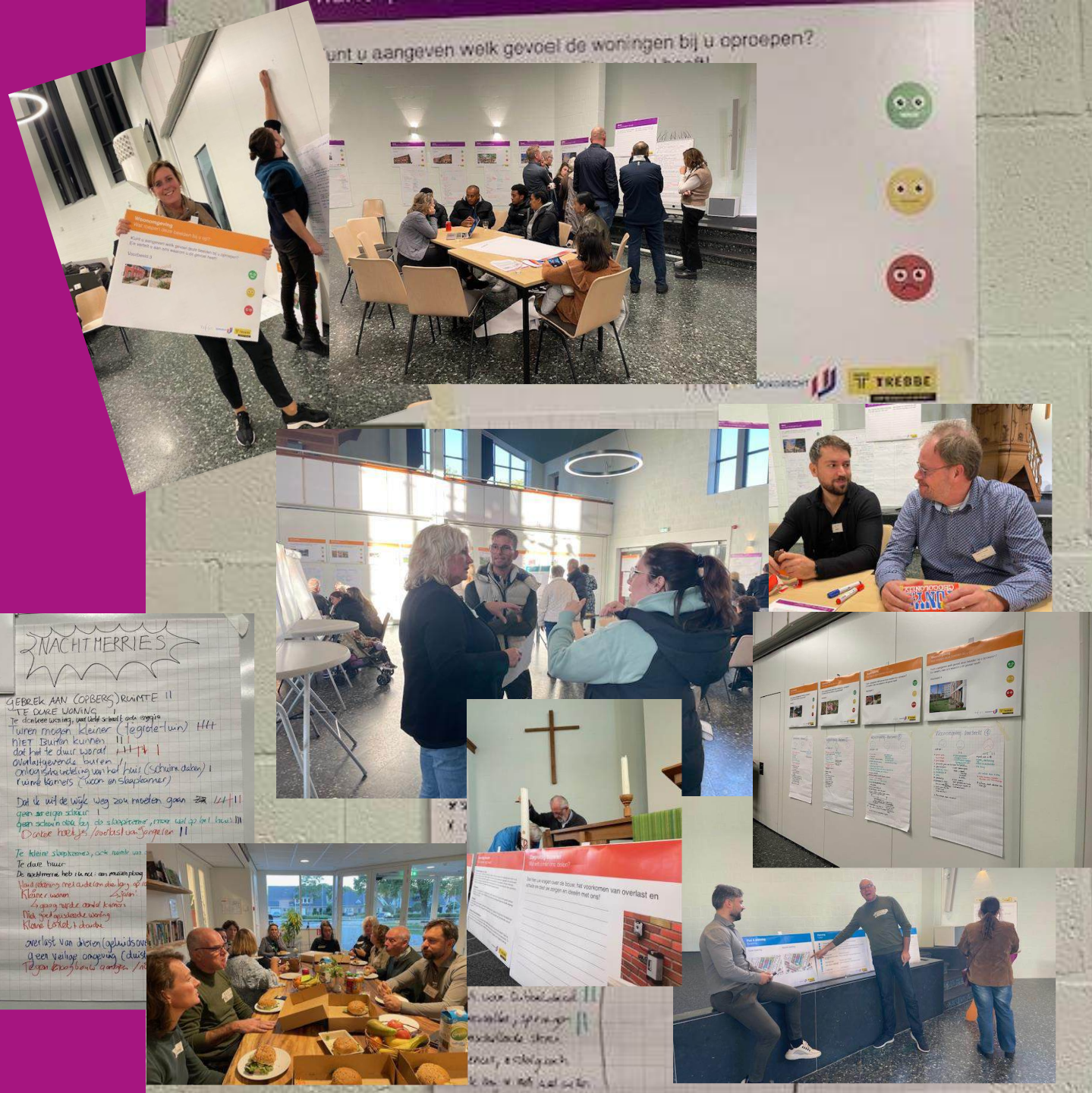
Wij kijken er naar uit om u te ontmoeten op de bewonersbijeenkomst op 26 oktober 2023. Heeft u vragen of opmerkingen over de inhoud van deze nieuwsbrief, dan kunt u uw vragen uiteraard stellen op deze bijeenkomst. Ook is het KlantContactCentrum van Trivire op werkdagen bereikbaar op T 078 633 1600 voor overige vragen.

PARTICIPATIE NIEUWBOUW DUBBELDAM

Uitkomsten ophaal sessies

24 okt '23 toekomstige
bewoners

26 okt '23 omwonenden



DOELEN & VORM

Doelen

1. Input ophalen voor stedenbouwkundig plan
2. Draagvlak onder toekomstige bewoners over stedenbouwkundig plan (en de latere uitwerking)
3. In contact zijn met de bewoners, horen wat er nog meer speelt zodat we daar aandacht voor kunnen hebben
4. Voldoen aan de omgevingswet (al dan niet vooruit lopend daarop)

Vorm

- Inloop bijeenkomst 16 - 21.30: iedereen heeft de kans om mee te doen
- Borden met open vragen en referentiebeelden
- Aparte bijeenkomsten voor toekomstige bewoners en omwonenden omdat belangen kunnen verschillen

Opkomst

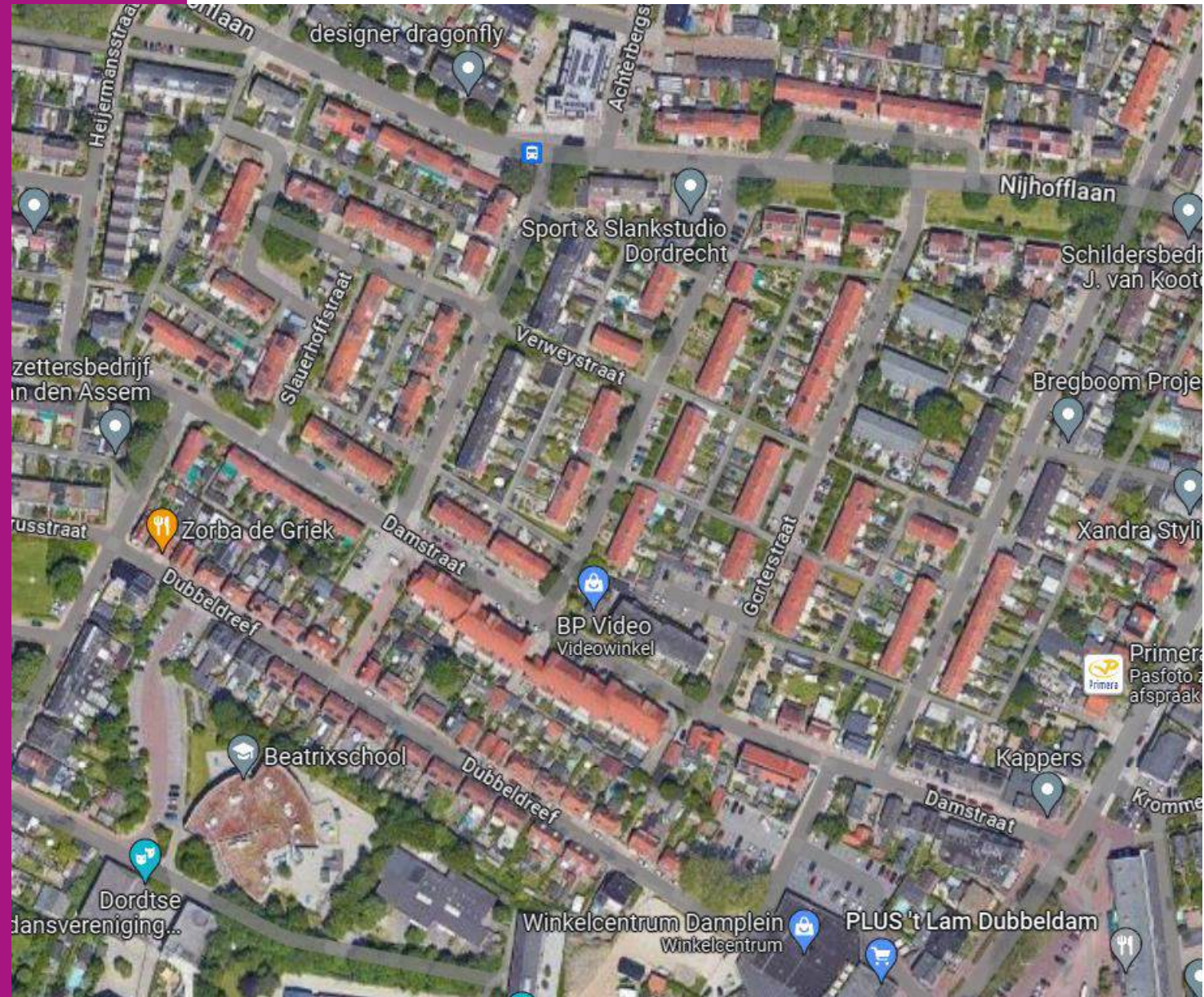
24 okt '23 toekomstige bewoners

➤ 40 van de 52 huishoudens

26 okt '23 omwonenden

➤ 42 van de ca 250 huishoudens

- 11 Dubbeldreef
- 9 Nijhofflaan
- 8 van Eedenstraat
- 6 van Deijsselstraat
- 5 Damstraat
- 1 De Mérode straat
- 1 Couperus straat
- 1 Rechte zandweg



INSTEEL OPBRENGST PARTICIPATIE

Zeer rijke opbrengst (kwantitatief en kwalitatief)

Balans tussen recht doen aan inbreng & hoofdlijnen vasthouden

Voorstel

- Highlights geven van het totaal
- Focus op stedenbouwkundig plan: goede weg & aandachtspunten
- Aparte verdieping op woningen & buitenruimte met ontwerp team
- Apart proces voor zorgen rondom bouw
- Totaal overzicht genoemde punten + inzicht in hoeverre overgenomen / toelichting
- Tijdige voorbereiding op terugkoppeling en vervolg participatie in januari



Referenties openbare ruimte (met positieve reacties

Tr(v(re

Bewoners & omwonenden

Hoofdpunten

- Veel behoefte aan groen/bloei en steun voor klimaatadaptatie, biodiversiteit, waterberging en afkoppeling
- Parkeren dichtbij maar niet direct op het huis. Auto's weg gewerkt in groen (deel vindt het nog teveel auto's)
- Kleine groene voortuin/strook voorkomt inkijk en versterkt groene beleving. Inrichting en beheer is aandachtspunt (geen containers)
- Groene buffer tussen stoep en straat is wenselijk en versterkt groene uitstraling
- Brede steun voor speelruimte voor kinderen. Ook gezien als ontmoetingsplek voor (groot)ouders. locatie is belangrijk: sociale controle voorkomt hangjeugd (zorg)



Referenties openbare ruimte met **gemengde** reacties $Tr(v(re$ **Bewoners & omwonenden**

Gras/aansluiting appartementen

- Positief is het groen, ruimtelijk, ruimte voor (gezamenlijke) activiteiten
- Negatief is dat het eentonig is, trekt honden en voetballende kinderen, wordt snel rommelig, past niet in Dubbeldam, te groot, verloren gevoel

NB: omwonenden zijn hier negatiever over



Hofje

- Positief zijn bankjes en opzet hofje dat ontmoeting en gezelligheid uit lokt. Vakantiegevoel Geschikt voor ouderen i.v.m. eenzaamheid en veilig spelende kinderen
- Zorgen over teveel sociale controle en hangjongeren, te donker/opgesloten



Referenties openbare ruimte
met overwegend **negatieve** $Tr(v(re$
reacties

Bewoners & omwonenden

Hoofdpunten

- Moestuין kan volgens bewoners leiden tot ontmoeting maar is te rommelig voor in de wijk Dubbeldam. Ook Pfas vaak genoemd
- Stedelijk, hoog en stenig past niet bij het dorpse van Dubbeldam. Het moet groener, dorpser en knusser
- Helemaal autoloos vinden sommigen fijn, anderen juist niet
- Een kleine, groene voortuin/strook is gewenst voor privacy
- Groen moet echt goed ingericht worden

CONCLUSIES WOONOMGEVING

Weinig inhoudelijke verschillen tussen bewoners en omwonenden

1. Veel behoefte aan groen & bloei
 - kleine groene voortuinen
 - groenstroken tussen stoep en straat
 - groene centrale ruimte wordt gewaardeerd
 - begrip en draagvlak voor belang biodiversiteit, waterberging, tegengaan hitte stress etc
2. Parkeren: zowel voldoende plekken als teveel blik op straat zijn issues
3. Verkeer: behoefte aan 30 km, eenrichting => auto te gast?
4. Draagvlak voor speelplek(ken)
5. Zorgen over mogelijke overlast => slim ontwerpen + goed beheerplan
6. Ruimtelijkheid is belangrijk
7. Ontwerpen voor ontmoeten vindt weerklank en hierover zijn veel ideeën => vervolgp participatie

CONCLUSIES WOONOMGEVING - 2

Impact op planvorming:

1. Lijn met maximaal groen in buitenruimte voortzetten
2. Niet te veel zorgen over tekort aan parkeer plekken
3. Extra aandacht voor vertragen verkeer, eenrichtingsverkeer
4. Bij presentatie plannen ook spelen mee nemen (mogelijk zonder locatie, maar wel bij impressies)
5. Bij presentatie plannen ook ontmoeten en gezondheid mee nemen
6. Voortuinen mee ontwerpen?
7. Ruimte in proces inbouwen om met bewoners buitenruimte verder te ontwerpen



Referenties wonen met positieve reacties

Tr(v(re

Bewoners

EGW's (bovenste rij)

- ✓ Netjes, modern, past in de wijk
- ✓ Ruimte voor groen bij het huis
- ✓ Wel een beetje saai, niet heel bijzonder

Appartementen

- ✓ Groen, klimaat, leuke omgeving, landelijk
- ✓ Ruimte
- ✓ Leuk voor ouderen
- ✓ Groot balkon



Dit is een voorbeeld



Referenties wonen ruimte $Tr(v(re$ met **positieve** reacties Omwonenden & bewoners

- ✓ Luxe uitstraling, lijkt niet op sociale woningbouw
- ✓ Mooi
- ✓ Speels, variantie
- ✓ Tegelijk een geheel daardoor rustig
- ✓ Dubbeldam waardig / iets te mooi voor Dubbeldam
- ✓ Omwonenden willen dit wel in de straat
- ✓ Omwonenden zouden er zelf wel willen wonen
- ✓ Groen bij de woningen



Referenties wonen met gemengde reacties omwonenden

$Tr(v(re$

- ✓ Baksteen kleur wordt gewaardeerd
 - ✓ Past in de wijk, huiselijk gevoel (mn baksteen)
 - ✓ Groen aan het huis en voor het huis
- Goedkoop
 - Saai, eentonig
 - Lichte stenen passen niet en zijn te druk



Referenties woningen $\text{Tr}(\text{v}(\text{re}$
met overwegend **negatieve**
reacties

Bewoners & omwonenden

Hoofdpunten

- Men wil geen strakke, moderne architectuur = “kil”
- Stijl moet aansluiten bij Dubbeldam / dorpse





Referenties woningen met overwegend **gematigde** reacties omwonenden

Totaal score =negatief

- Liever baksteen kleur
- Balkons moeten groter
- Liever 1 verdieping lager / locatie hoger gebouw is belangrijk
- Stedelijk, teveel een blok, niet Dubbeldams
- Zorgen om beheer van het groen

Maar ook:

- ✓ Leuk voor ouderen
- ✓ Fijne buitenruimte
- ✓ autovrij

CONCLUSIES WONEN

Zowel overeenkomsten als verschillen tussen bewoners & omwonenden

Overeenkomsten

1. Groot draagvlak voor meer woningen voor ouderen
2. Draagvlak voor verdichten
3. Architectuur en materialisatie laten aansluiten op (dorpse) karakter
4. Speelse architectuur met variatie (maar wel passend in een geheel)
5. Variatie in woningtypen en (daarmee) in mensen
6. Groen “aan de woning” past in de algemene wens voor meer groen
7. Gevoel van ruimtelijkheid is belangrijk
8. (sociale) huur, betaalbaarheid

CONCLUSIES WONEN - 2

Verschillende accenten

Bewoners:

- Hebben zorgen over dat nieuwbouw te lang gaat duren (procedures)
- Hebben zorgen dat men niet in de wijk kan blijven (deze kunnen we wegnemen)
- Bouwhoogte lijkt vrijwel geen issue te zijn
- Positiever over architectuur referentiebeelden
- Veel bruikbare input over woningplattegronden

Omwonenden:

- Zorgen over “inkijk” (van Deijsselstraat a.g.v. oriëntatie bouwblok)
- Zorgen over de hoogte bij appartementen (3 hoog voor een deel van de bewoners)
- Dubbeldreef heeft extra zorgen (bouwschade, hoogte, rooilijn, impact verspringen achterzijde)
- Kritischer over architectuur bij referentiebeelden

CONCLUSIES WONEN - 3

Impact op planvorming:

Bewoners:

- Input over woningplattegronden mee nemen (ontwerpteam)
- Vervolgparticipatie goed voorbereiden en invoelbaar voor bewoners (maquette, 3D, artist impressions, ware grote?)
- Aandacht voor “de achterkant”; tuinen en brandpoorten (ontwerpteam)
- Aandacht voor zonnepanelen, laadpalen en andere energie zaken (ontwerpteam)
- Aandacht voor vragen rondom zekerheid doorstroming (Trivire)
- Op de agenda houden: zorgen bewoners voor vertraging als wijk belang i.r.t. procedures (allen)

Omwonenden:

- Aandacht voor architectuur en materialisatie, met name voor appartementen blok (ontwerpteam)
- Locatie en opbouw appartementenblok op beoogde locatie gaat zorgen inkijk en hoogte waarschijnlijk weg nemen
- Bezonnings studie laten doen? (ontwerpteam)
- Inzoomen op aandachtspunten Dubbeldreef m.b.t. plan (ontwerpteam)
- Extra aandacht en contact bewoners Dubbeldreef m.b.t. zorgen planschade

Bijlage bij stap 7

Een bestemmingsplan met inbreng van bewoners

- 7.1 Terugkoppeling van wat er is gedaan met alle input die toekomstige bewoners en omwonenden hebben gegeven in oktober 2023

Terugkoppeling van de inbreng die bewoners en omwonenden hebben gegeven op 24 en 26 oktober 2023

Op twee inloop bijeenkomsten konden bewoners hun wensen, ideeën en zorgen kenbaar maken. Zo is er gevraagd naar:

- Dromen en nachtmerries op het gebied van wonen
- Dromen en nachtmerries op het gebied van de woonomgeving
- Wonen voor ouderen
- Verdichten
- Ontwerpen voor ontmoeten
- Zorgvuldig slopen en bouwen
- Herhuisvesting (alleen voor toekomstige bewoners)
- Plan en planning
- Leefbare wijk

Hiertoe was een groot aantal borden opgehangen waarbij mensen hun input konden opschrijven. Bij deze borden zijn we ook in gesprek gegaan met bewoners over deze onderwerpen. De uitkomsten hiervan zijn ook opgeschreven. Hiernaast hingen er ook referentiebeelden waar bewoners op konden reageren. Hiervan vindt u apart de foto's met reacties van bewoners.

De inbreng van bewoners is vervolgens mee genomen bij het maken van de plannen. Op de bijeenkomsten op 10 september 2024 hingen er vele borden met onderstaande informatie. Zo konden bewoners zien wat er met hun inbreng van de vorige bijeenkomst is gedaan, en wat nog aan bod komt bij het verder invullen van de plannen.

Hoe lees ik dit?

Groen = dit is meegenomen in het plan

Blauw = dit kan nog een plek krijgen in het plan, maar we zijn nog niet zo ver met het maken van de plannen (gaat vaak over de buitenruimte, waarvoor de een plan in de maak is)

Geel = dit weten we nog niet zeker, maar het kan zijn dat dit niet in het plan kan komen (met uitleg)

Rood = dit hebben we met een reden niet in het plan mee genomen (met uitleg)

Bewoners

De rechte letters zijn zaken die zijn genoemd door de bewoners van fase B. Als deze bewoners dat willen en kunnen, verhuizen zij door naar de nieuwbouw. Zij zijn daarmee de mogelijke toekomstige bewoners van de nieuwbouw.

Omwonenden

De schuine letters zijn gebruikt voor zaken die zijn genoemd door omwonenden van de nieuwbouw. Sommigen wonen vlak bij de nieuwbouw, anderen wat verder weg.

Wat is er gedaan met uw inbreng? - Wonen

Wat is er gezegd?	Toelichting
Eengezinswoningen	
Eengezinswoning met 3 slaapkamers,	
Grotere huizen met ruimere kamers voor families	
Wat	
Geen schuin dak op eerste verdieping, maar wel op de 3 ^e verdieping	
Kleine eengezinswoning met 2 slaapkamers, douche en kleine zolder	
Een gelijkvloerse woning met een kleine tuin	
Woonkamer achter aan de tuin, Keuken aan de voorkant	
Grotere keuken met meer kastruimte	
Geen wasmachine in de keuken	
Wasmachine op zolder voor gezinnen	
Ruimere badkamer	
2 ^e toilet boven	
Een zolder met een vaste trap naar zolder, zodat je daar echte ruimte hebt	
Berging of in woning beneden (geen voorkeur)	
Woning met tuin en schuur	
Grote schuur	De woningen krijgen een standaard schuur, maar geen extra grote schuur
Achtertuintje met privacy om lekker te zitten	
Brede brandpoort	Standaardbreedte
Klein voortuintje	
Voortuin niet zo belangrijk	Er komt wel een kleine voortuin
Geen donkere tuin	
Groen in de tuinen en aan de gevel	Dit past in beleid van Trivire maar hangt af van bouwkosten.
Appartementen	
Nieuwe appartement, Mooi betaalbaar appartement met groot balkon	
Balkon (aan kamer) waar je echt op kan zitten	
Geen loggia (buiten kunnen zitten)	
Appartementen graag laag	

Fietsen berging beneden	
Ruimte voor scootmobiel	
woningen in de wijk geschikt voor zorg, drempelloos	
Woning aanpasbaar voor fysieke beperking	Appartementen zijn rollator doorgankelijk en rolstoel toegankelijk. Is deels dus mogelijk, hangt af van de aanpassing
Opbergruimte voor ouderen	
Algemeen woning	
Genoeg opbergruimte, waaronder hoge inbouwkast voor stofzuiger en strijkplank	
Meer en grote (openslaande) ramen voor meer licht en ventilatie niet alleen op het zuiden, dat is te heet	
Goede isolatie	
Zo weinig mogelijk energielasten	
Airco	Geen echte airco, wel mogelijkheid om wat te koelen, afhankelijk van het te kiezen verwarmings-installatie systeem.
Eigen oplaadpaal	Dit is nergens het geval in Nederland (bij sociale huur)
Zonnepanelen	Is te duur vanwege nieuwe salderingsregeling
Geen overlast gevende burens	
Staatsloterij winnen	
<i>Dat de schoorstenen verdwijnen, behoudt mogelijk houden voor stoken met kachels</i>	Vanwege duurzaamheid worden de nieuwe woningen all electric en dus van het gas afgesloten. Hoe en met welke installatie we gaan verwarmen is nog in onderzoek.
Levensloopbestendige woningen	
Begane grond + gelijkvloers	
Geen mensen boven je in een bovenwoning	
Een eigen privé buitenruimte	
Minder gehorige woningen	
Algemeen totaal	
Differentiatie (gezinnen + kinderen + starters). Geen ouderenwijk	
Liefst niet alles hetzelfde: variatie	
Allerlei mensen die in de huizen komen, een echte mengeling van leeftijden en op elk gebied	
Betaalbare huurwoningen, (Sociale) huur	
Eén stijl, geen ratjetoe . Eensgezindheid in zowel architectuur als bewoning (mensen)	

Bouwstijl die past bij het dorpse, knusse karakter van Dubbeldam, bijvoorbeeld jaren '30 stijl. Sfeer nieuwbouw die past bij de omgeving. Hou het knusse en dorpse vast. Niet te modern	
Rode dakpannen. Jaren '30 stijl	
Geen blokkendoos, (te) strakke bouw	
Niet een koude, kille straat en geen strakke, moderne bouwstijl	
Wat meer moderne woningen. "Jaren '30 is op zich mooi, maar je ziet het nu te veel"	
Knusheid Dubbeldreef behouden	
Speelse bouw die verspringt	
Mooie kleur stenen op de gevel	
Gebruik hout	

Wat is er gedaan met uw inbreng? - Woonomgeving

Wat is er gezegd?	Toelichting
Behoudt het groene karakter van de wijk (wel bijhouden) (weids) groen behouden	
Klimaatbestendig en bio divers is belangrijk: schaduw, regenopvang,	
Oude sfeer terug	
Niet alleen maar steen, of heel weinig groen. Minder stenen,	
Veel groen. Meer groen	
Veel bomen, Hoge bomen	
Veel grasvelden (anderen vonden dit saai)	
Bomen Dubbeldreef	
Rustige omgeving	
Veel groen om op te kijken vanuit de appartementen	
Kleine, knusse plekjes	
Bankjes in de wijk. Straatmeubilair, zitgelegenheid	
Vuilcontainers in de achtertuin geplaatst	Hiervoor komt ruimte in de achtertuin, of mensen dit doen hangt af van het gedrag van bewoners
Prullenbakken (gewone en voor honden uitlaten)	
Goed verlicht, leuke oude lantaarn palen	
Ondergronds containersysteem	Dit past niet bij de manier waarop de gemeente Dordrecht het vuil ophaalt.
Wil geen speeltuin tegenover mijn huis	
Geen speeltuintjes, ik wil graag rust & veiligheid	
Wil graag speeltuintjes in het plan	

Natuurlijke speelplek voor kinderen, combinatie klimmen en glijden bos ontdekken (blaadjes en nootjes)	
Ruimte voor kinderen om te spelen/ speeltuin/ speeltoestellen, maar ook ontdekkingen/ natuurachtig zoals boomstammen	
Plantsoen voor honden uit te laten	
Oplossing voor (vracht) auto's die te hard door de straat rijden, dat is gevaarlijk voor de kinderen daarom mogen ze nu niet op straat spelen. Vrachtwagenvrij/ niet parkeren van vrachtwagens	
30 km zone en de drempels eruit	
Verkeersdrempels zijn nodig, maar ook irritant	
Wegversmalling	
Niet hard rijden (nu is dat zo in de van Deijsselstraat)	
Eenrichtingsverkeer behouden. Meer eenrichtingsverkeer door de straten	
Damstraat weer open, scheelt verkeer in zijstraten	
Meer ruimte op straat, zoals voorbeeld 1	
Geen voortuin in Dubbeldreef, rooilijn behouden	Er komen geen voortuinen maar de rooilijn gaat deels terug om meer ruimte te scheppen (maar dit is juist een wens)
Ik wil geen asfalt op de Dubbeldreef	
Voldoende parkeerplaatsen. Genoeg parkeerplaatsen	
Minder parkeren en meer groen	
Evenwicht van groen en het aantal parkeerplaatsen	
Nachtmerrie is teveel auto's en verkeer, overlast van geparkeerde auto, parkeren op de stoep	
Autoluwe delen in de wijk	
Auto bij de deur	Er komen voldoende parkeerplekken nabij de woningen. Er is net als nu geen garantie dat dit voor de deur is.
Parkeren dwars op zo'n manier dat de straat zo ver mogelijk weg is van het huis	Waar mogelijk is de straat verder van huis, langs en dwars parkeren wisselt.
Eigen parkeervak	Dit is nooit zo bij huurwoningen. Het plan voldoet aan de parkeernorm
Aandacht hoe de parkeerindeling kan zorgen voor verduurzaming	

Wat is er gedaan met uw inbreng? - Wonen voor ouderen

Wat is er gezegd?	Toelichting
<i>Er zijn veel ouderen die in de wijk willen blijven of terug willen, dat is echt heel belangrijk.</i>	
Er zijn veel ouderen in Dubbeldam, zorg voor meer appartementen voor ouderen (ook belangrijk voor de medemens als je zelf niet oud bent).	
Bouw levensloopbestendig, dat zorgt voor doorstroming	
Bekenden in de buurt zijn belangrijk (dus blijven wonen)	
We willen graag gemixt (jong en oud) zodat we elkaar ontmoeten, zien en helpen	
Zorgen voor elkaar, gemeenschappelijk wonen	Er zit geen echte gemeenschappelijke woonvorm in het plan, maar de opzet van het appartementen gebouw en de buurtkamer (in onderzoek) maken het wel mogelijk dat mensen elkaar kennen en elkaar helpen.
Bouw zo dat mensen zelfstandig kunnen wonen, anders wordt de buurt te veel aanpast en wordt het een bejaardentehuis	
Geen levendige buurt, rustig	
Dichtbij voorzieningen	
Zorg in de woning mogelijk	
Benedenwoning met een kleine zolder erop. Grondgebonden met tuin.	
Kleinere woningen	
2 slaapkamers, 1 voor hobby's en logees	
Mensen slapen zowel beneden als boven dus 2x Badkamer/douche en 2x wc	Dubbele badkamers kunnen niet in sociale huurwoningen. Ze zijn ook niet nodig want er komen appartementen en woningen waar alles gelijkvloers is
Appartementen	
Lift, geen trappen meer lopen, Gelijkvloers en lift bij hoogbouw	
Geen steile trap	
Toegankelijkheid, brede deuren (denk ook aan uitvaart)	
Scootmobiel toegankelijkheid, brede deuren	Wel het gebouw, niet in de woning (regels brandveiligheid)
Open keuken	
In de keuken geen onderkasten, maar lades	

Verhoogd toilet + inloop douche. Grote wc/douche rollator toegankelijkheid, beugels mogelijk	
Balkon, stukje buiten "de tuin ben ik onderhand wel zat"	
Klein tuintje waar stoel in past	
Schuur/berging	
Winkels in de buurt	
Geen hangjeugd, geen herrie maar meer rust	Dat kunnen we met het plan niet oplossen.
Ontmoetingsruimte	
Betaalbaar	

Wat is er gedaan met uw inbreng? - Verdichten (meer woningen terugbouwen i.v.m. de woningnood)

Wat is er gezegd?	Toelichting
Het woningtekort heeft prioriteit	
Dat vind ik goed, iedereen verdient een huis, of ze nou jong of oud zijn meer woningen zijn nodig	
Prima idee: zowel plek voor gezinnen en ouderen	
Voorbeeld Vleuten: jonge gezinnen wonen met 60+ in de wijk. Er is een mix.	
Ouderen kunnen wel met wat minder binnenruimte.	
Kinderen willen later ook een huis dat is best moeilijk	
Zoveel mogelijk woningen	
De ruimte is er in de wijk om te verdichten, Tuinen mogen kleiner	
Grote woning en kleinere tuin is een goed idee: ouderen kunnen de grote tuin niet meer aan en gezinnen hebben geen tijd.	
Geen mini-tuintje, tuin set/zwembad en schuur moeten passen. Voldoende ruimte voor huisdieren	
Tuin met voldoende ruimte voor beweging van ouderen door te tuinieren en kleinkinderen langskomen	
Voor een jong gezin is een tuin belangrijk, Tuinen niet te klein.	
Beetje dubbel: er moeten wel meer woningen komen, maar ik vind een grote tuin belangrijk voor kinderen. Het is wel een goede vervanging als er meer buitenruimte komt.	

Ik zal mijn fruitboom missen maar het is nodig	
Oppassen met te veel woningen op elkaar in verband met groen/klimaat adaptatie/hittestress	
Laagbouw naar hoogbouw	Er komt geen echte hoogbouw omdat dat niet past in Dubbeldam. Op sommige plekken wel iets hoger.
Geen flat met 3-hoog of meer	Op de meeste plekken hebben we hieraan voldaan. Alleen het appartementengebouw is op 1 plek 4 lagen. Dit is om te zorgen voor meer ouderenwoningen, waar grote behoefte aan is. De vier lagen zijn gelegen op de kop van het gebouw tegenover het groene middengebied. Dit is een plek waar het kan omdat er geen woningen in de directe omgeving. Zo neemt het geen licht of privacy weg. Ook zijn de 4 lagen niet dichtbij de huidige woningen
Verdichten is wel nodig, het mag de hoogte in 3 tot 4 hoog max	
We kunnen er niet omheen in deze tijd, maar hoe? Hoogbouw past niet in Dubbeldam. Uitdaging is: hoe hou je het ruimtelijk?	
De huizen moeten dan wel wat groter zijn (nu soms bergruimte in de tuin door kleinen huizen)	
Geen kippenhokken of 'schoenendozen'	
De zorg is: meer mensen = meer verkeer, parkeerproblemen?	
Straatprofiel hoeft niet smaller, nu al best krap	
Houdt rekening met ouderen (bijvoorbeeld als kinderen boven ouderen wonen)	
Geluidsisolatie is belangrijk bij verdichten: denk aan geluidsoverlast /privacy	

Wat is er gedaan met uw inbreng? - Ontwerpen voor ontmoeten, gezelligheid en gezondheid

Wat is er gezegd?	Toelichting
<i>Ontmoeten is belangrijk en tegelijk is ontmoeten ook belangrijk voor je gezondheid</i>	
<i>Doelgroepen bij elkaar, zoals ouderen</i>	Het appartementen complex krijgt als verhuurlabel "bij voorkeur 55+"
<i>Meer (jonge) gezinnen in de buurt zodat wij als gezin meer aansluiting hebben</i>	
<i>Jong en oud goed mixen</i>	
<i>Verbinding tussen sociale huurders en omwonenden te creëren</i>	De Buurtkamer (in onderzoek) biedt hiervoor mogelijkheden
<i>Knarrenhof met binnentuin</i>	Er komt geen officiële "Knarrenhof" maar wel appartementen met verhuurlabel "voorkeur 55+" met een gezamenlijke binnentuin (en mogelijk een buurtkamer)
<i>Wil graag hofjes principe, Woonerf idee met auto vrijeplekjes, Hofje(s)/ beschutte plek maken (in het dwarsstraatje)</i>	Hier is naar gekeken, maar overal echte hofjes passen niet in de stedenbouwkundige structuur. Wel is het appartementencomplex opgezet als een hofje
<i>Nachtmerrie is woonerven, zoals in Stadspolders</i>	
<i>Mogelijkheid voor zitgelegenheid voor de voordeur</i>	Er past een stoel maar geen uitgebreide zitgelegenheid
<i>Meer groen, dat trekt mensen aan, Meer groen</i>	
<i>Huidige planten/bloemen/ stoepen onderhouden (niet uitstellen tot over 3 jaar)</i>	
<i>Bankjes, zeker bij ouderen. Let op hang plek, als je zorgt voor zicht op zo'n plek/sociale controle, dan gaat het vaak goed (jongeren willen niet in zicht). Bankjes (liefst in de zon), ga je zitten en maak je snel een praatje. Niet van ijzer, maar gezellig van hout of een kleurtje</i>	
<i>Bankjes in leuke parkjes: lagere planten, licht, bloemen, bloei.</i>	

Speeltuintjes, want kinderen trekken elkaar aan en zo wordt het ook een ontmoetingsplekken voor volwassenen. Als de kinderen ergens gaan spelen dan gaan de ouders ook kletsen, in Dubbeldam is er niet zo veel op dit gebied	
Opfrissing van de speeltuin Couperusstraat	
Het moet leuk zijn voor ouderen om naar buiten te kijken	
Wel/geen Moestuin/Moestuin (meningen verdeeld)	
Fitness apparaten buiten, maar dan mooie (kijk naar wat er staat naast het zwembad in Zwijndrecht, daar werkt het). Kies een apparaat wat ook voor ouderen goed is	
Gelegenheid á la "de schuur": recreatieruimte voor diverse behoeften	De buurtkamer (in onderzoek) die in het plan zit, biedt deze mogelijkheid.
Gezellige activiteiten organiseren voor kinderen maar ook voor ouders, Buurtfeesten karaokeavond, BBQ vroeger gebeurde er meer in de buurt	Dit zit niet in het plan, maar de buurtkamer (in onderzoek) die in het plan zit, biedt wel deze mogelijkheid.
Vaker rommeldam organiseren	
"Toppie", organiseren kinderactiviteiten (parcours bijvoorbeeld)	
Horeca (op het damplein) er is niks in Dubbeldam	Dit valt buiten het plan.
Groeten en praatje als je elkaar tegenkomt	In het ontwerp wordt dit wel uitgelokt, maar uiteindelijk ligt dit aan de mensen die samenwonen in de wijk
Geen hangjeugd/hangouderen	Zie hierboven
Prettige wijk om in te wonen + leven	

Wat is er gedaan met uw inbreng? - Plan, proces, planning en zorgvuldig bouwen

Wat is er gezegd?	Toelichting
Proces	
Houdt rekening met ouderen die jarenlang op renoveren/sloop/nieuwbouw moeten wachten	
Zorgen dat bouw te lang duurt	
We willen in de buurt blijven wonen	
Betrek belanghebbenden bij de vorming van de plannen	
Zorgen dat bouw te lang duurt	
We willen in de buurt blijven wonen	
Meer nieuwbouw op korte termijn zodat we snel kunnen verhuizen	Er is wat vertraging opgetreden maar voor nu lijkt de planning haalbaar
Heb zorg voor de huidige flora & fauna: mussen en vleermuizen!	
Meldpunt vragen/klachten voor bewoners/omwonenden met vaste contactpersonen	
Inzet tuin-momentjes of goede buur bij inrichting tuinen nieuwbouw	
Totaal plan	
Evenredige woonverdeling leeftijden	
Goede balans tussen groen en stenen	
Hou en maak het groen(er). Veel groen (in de buitenruimte, rondom het huis (privé tuin), nachtmerrie is een wijk zonder/ met te weinig groen.	
Verduurzaming met het oog op klimaatverandering, Groen voor waterbeheer	
Ontmoetingsplekken/speeltuinen Veel groen, rust plekjes/bankjes	
Donkere hoekjes / overlast van jongeren / geen veilige omgeving	
Zorg over tegen hoogbouw aankijken + niet genoeg ruimte om de woning	
Dat het niet ruimtelijk is, maar dat alles hutje mutje op en in elkaar staat	
Niet te dicht op bestaande bouw. Ruimte tussen de woningblokken.	
Meer ruimte tussen koopwoning en huurwoningen	Op de Dubbeldreef is dit gelukt, verder niet van toepassing.
Drielaagse ouderenwoningen passen niet in Dubbeldreef	

<i>Plaatsbepaling woningen zoals deze nu is</i>	Een deel van de woningen staat op dezelfde plek, een deel niet. Anders waren appartementen niet mogelijk en dit past in het stedenbouwkundige opzet.
<i>Geen hoogbouw (in de Dubbeldreef), Niet hoger dan 3 lagen/12 meter</i>	Op de meeste plekken hebben we hieraan voldaan. Alleen het appartementengebouw is op 1 plek 4 lagen. Dit is om te zorgen voor meer ouderenwoningen, waar grote behoefte aan is. De vier lagen zijn gelegen op de kop van het gebouw tegenover het groene middengebied. Dit is een plek waar het kan omdat er geen woningen in de directe omgeving. Zo neemt het geen licht of privacy weg. Ook zijn de 4 lagen niet dichtbij de huidige woningen
<i>Zorg dat het uitzicht verdwijnt</i>	
<i>Genoeg zon/ bezonning</i>	
<i>Een groot park met Tiny houses</i>	Daarmee kunnen niet genoeg woningen worden gebouwd
<i>Ik hoop dat het project niet doorgaat</i>	Zie boven
<i>Alles slopen maar niks terugbouwen, ruimte voor waterberging en bebossing</i>	Zie boven
<i>Geen inkijk in je tuin (eigenaren Deyssel)</i>	Door langs de straat te bouwen komen er meer woningen (woningnood) en dwars bouwen past niet in het stedenbouwkundig beleid.

Breder profiel Dubbeldreef, meer licht en lucht, dus de nieuwe woningen naar achter plaatsen	
Dubbeldreef zorg over groen uitzicht (opstelling van woningen, niet naar achter)	Deze wens is niet gelukt vanwege de stedenbouwkundige keuzes. We gaan hierover in gesprek met bewoners om wie het gaat.
Zorg is dat er een kale wijk komt waar alles hetzelfde is, eenheidsworst	
Dat de spar achter m'n huis blijft staan (1e blok Deyssel vanaf Nijhoff)	
Niet afgesloten brandgang	
Bouw	
Zorgen over overlast/schades eigen woning tijdens sloop/ nieuwbouw door trilling en zwaar verkeer (ook gevolgschades), hierdoor kapitaalvernietiging van mijn huis	
Opnames bij sloop voor/na sloop voor nieuwbouw/na nieuwbouw, ook bij garages	
Wie doet de nulmeting/keuring van de woningen vooraf? We willen niet dat de slager zijn eigen vlees keurt!	Dit wordt door een erkend en onafhankelijk bureau gedaan volgens een protocol.
Waar moeten we parkeren tijdens de bouw?	
Overlast aanvoer materiaal en bouwverkeer door de smalle Dubbeldreef (en andere straten)	
Route bouw/sloopverkeer in verband met schoolgaande kinderen, supermarkten/parkeren	
Straten afdekken met stalenplaten om schades te voorkomen	
Stofproblemen tijdens bouw	
Asbestverwijdering in schuurtjes en woningen	
Zorg dat bouw te lang duurt	
Zorgen over ongedierte (veel ratten en muizen)	
Riolering en leidingen	
Nieuwe riolering & nuts: tot hoever worden de nieuwe leidingen aangelegd, ook in de van Edenstraat?	
Goede communicatie over infra./ nuts/ straten open etc.	

Afwatering Dubbeldreef, de huidige koopwoningen moeten hierdoor niet in problemen komen	
Dubbeldreef: zorgen om staat van huisaansluiting, meerdere woningen op één buis grensbuizen en verkeersbelasting	
Wateroverlast schuur loopt onder bij hoosbui	

Wat is er gedaan met uw inbreng? - Herhuisvesting

Wat is er gezegd?	Toelichting
Alle "oude" bewoners bij elkaar in een complex	Waar mensen komen te wonen hangt af van wat hoe zij zelf willen en kunnen (passend toewijzen) wonen. De kans is wel groot dat een deel van de bewoners dicht bij elkaar gaan wonen, maar niet allemaal samen in 1 complex. Niet iedereen wil dat ook.
Wonen in de straat van huidige burens	Zie hierboven. We proberen hier rekening mee te houden binnen de regels die er zijn.
Zorgen over huurverhoging van 400€ naar 700€	De huren zijn voor sommige mensen hoger dan nu. Maar dit zijn normale huren voor sociale huurwoningen die nu verhuurd worden. Wel blijven het sociale woningen waar huurtoeslag mogelijk is (afhankelijk van het inkomen). Ook zijn de nieuwe woningen goed geïsoleerd waardoor de energierekening lager kan zijn.

Bijlage bij stap 8

In gesprek over het bestemmingplan met bewoners en omwonenden

- 8.1 Nieuwsbrief augustus 2024 bewoners fase B met uitnodiging bewoners avond
- 8.2 Nieuwsbrief augustus 2024 omwonenden met uitnodiging bewoners avond
- 8.3 verslag bijeenkomst 10 september met daarin foto's van het inrichtingsplan



Trivire

augustus 2024

Fase B plannen Dubbeldam

In deze editie:

- De voorlopige planning
- Wat we gaan bouwen op de plek van fase A
- Verhuizen bewoners fase B
- Wat krijgt u te zien op de bijeenkomst van 10 september 2024?
- Zorgvuldig slopen en bouwen

Deze nieuwsbrief is bedoeld voor de bewoners van het project Dubbeldam fase B:

De Merodestraat 4 t/m 10

(even), 16, 23, 25, 33

Couperusstraat 33 en 35

Gorterstraat 34, 38 t/m 48 (even)

Damstraat 31, 33, 35, 39, 43

Damstraat 52 t/m 66 (even)

Dubbeldreef 15 t/m 23 (oneven), 27,

29, 31, 35, 41 t/m 53 (oneven)

Dubbeldreef 28

*) LET OP: de inhoud is alleen bedoeld voor huurders van Trivire met een normaal huurcontract, niet voor huurders die tijdelijk een woning huren via Gapph.



Vragen?

Heeft u na het lezen van deze nieuwsbrief vragen? Dan kunt u contact opnemen met gebiedsregisseur Jikke Vergragt. Zij is bereikbaar via telefoonnummer 078 633 16 00 of per e-mail j.vergragt@trivire.nl

Uitnodiging

De plannen voor de nieuwbouw in uw buurt zijn klaar! Voordat deze openbaar worden, bespreken we ze graag als eerste met u als bewoner van fase B. Komt u ook? U bent welkom op:

Dinsdag 10 september 2024 tussen 16.30 - 18.30 uur
in de Rank, Dubbelsteynlaan West 70, Dordrecht.

Dit is een inloopbijeenkomst. U hoeft zich niet aan te melden en u kunt komen wanneer het u uitkomt tussen 16.30 en 18.30 uur.

Wat leest u in deze nieuwsbrief?

Op 24 oktober 2023 was er een meedenkbijeenkomst. Bewoners werden uitgenodigd mee te denken over de nieuwbouw in de buurt. U was misschien ook bij deze bijeenkomst. Daarna maakten Trivire, de gemeente Dordrecht en aannemer Trebbe het plan voor de nieuwbouw. Zij namen de opmerkingen en ideeën van bewoners hierin mee. In deze nieuwsbrief leest u meer over:

- De voorlopige planning
- Wat we gaan bouwen op de plek van fase A
- Verhuizen bewoners fase B
- Wat krijgt u te zien op de bijeenkomst van 10 september 2024?
- Zorgvuldig slopen en bouwen

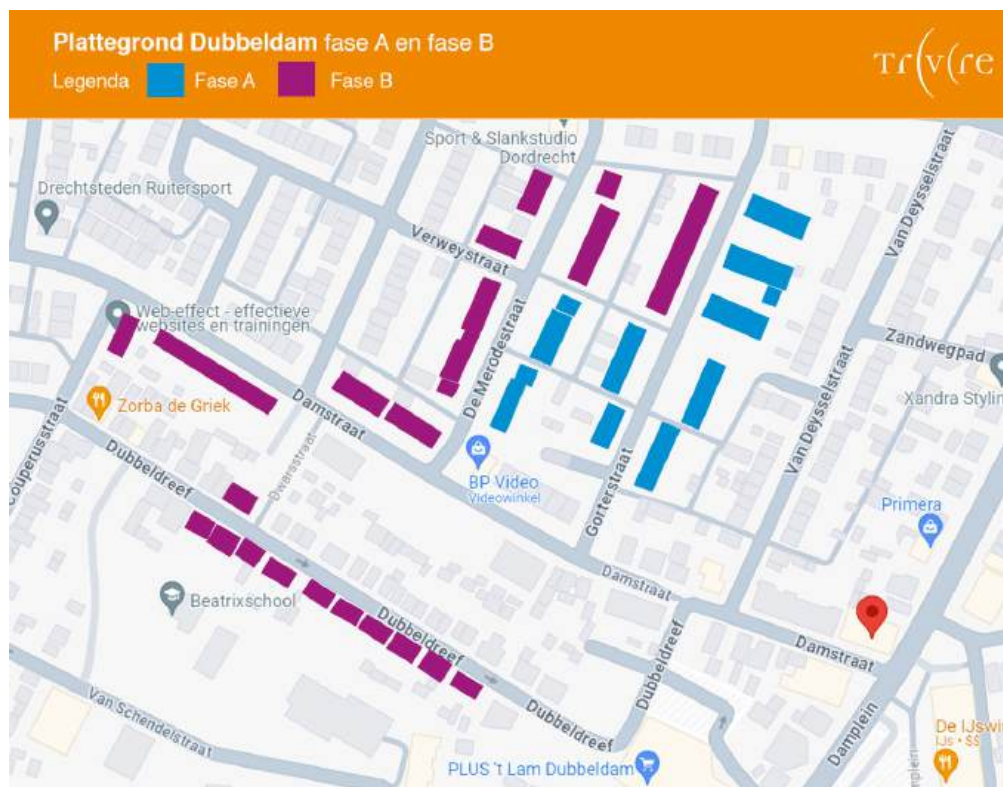
Dit is veel informatie. We kunnen ons voorstellen dat dit vragen bij u oproept. Tijdens de bijeenkomst op 10 september 2024 staan wij voor u klaar om al uw vragen te beantwoorden. En na deze bijeenkomst komen onze medewerkers van het herhuisvestingsteam bij u op huisbezoek. Ook dan nemen wij de tijd om uw vragen te beantwoorden. Wij vinden het belangrijk dat u uw vragen en zorgen met ons deelt. Onze tip is om alle vragen die u heeft alvast op te schrijven en deze aan ons te stellen tijdens de bijeenkomst of het huisbezoek. Zo vergeet u geen vraag te stellen.

Vragen?

Heeft u na het lezen van deze nieuwsbrief vragen? Dan kunt u contact opnemen met gebiedsregisseur Jikke Vergragt. Zij is bereikbaar via telefoonnummer 078 633 16 00 of per e-mail j.vergragt@trivire.nl

Fase A en fase B

In deze nieuwsbrief leest u vaak over fase A en fase B. U woont in fase B. Op onderstaande plaatjes ziet u wat wij bedoelen met fase A en met fase B.



Welke woningen worden er gebouwd?

Het plan is om in totaal 159 sociale huurwoningen en één Buurtkamer terug te bouwen in uw buurt. We bouwen in twee fases. Wij beginnen met slopen en bouwen in fase A. Als fase A klaar is, volgt de sloop en nieuwbouw van fase B.

In fase A is het plan om te bouwen:

- 45 appartementen waarvan:
 - 38 met een geplande huur van € 650,-/maand (excl. servicekosten)
 - 6 met een geplande huur van € 697,-/maand (excl. servicekosten)
 - 1 Buurtkamer. Een Buurtkamer is een ruimte waar bewoners samen gezellige activiteiten kunnen organiseren. Deze is nog in onderzoek en u kunt hier nog over mee denken. Dit kan ook nog een appartement worden.
- 15 kleinere eengezinswoning (2-3 slaapkamers) met een geplande huur van € 697,-/maand (excl. servicekosten)
- 11 grotere eengezinswoningen (2-3 slaapkamers) met een geplande huur van € 879,-/maand (excl. servicekosten)

In fase B is het plan om te bouwen:

- 22 grondgebonden seniorenwoningen (geplande huur, onder voorbehoud) € 879,-/maand.
Dit zijn kleine eengezinswoningen met tuin, een slaapkamer en een badkamer op de begane grond.
- 48 kleinere eengezinswoningen met een geplande huur van € 697,-/maand (excl. servicekosten)
- 19 grotere eengezinswoningen met een geplande huur van € 879,-/maand (excl. servicekosten)

LET OP:

Alle huren die staan genoemd zijn een indicatie en prijspeil 2024. Dit betekent dat de prijzen die er nu staan nog iets kunnen veranderen. Trivire is afhankelijk van het landelijk huurbeleid. Dat wordt jaarlijks bijgesteld. Als het landelijk huurbeleid verandert, kunnen de genoemde prijzen ook veranderen.

Wanneer gaat het gebeuren?

De woningen uit fase A zijn nu allemaal leeg. Op de meedenkbijeenkomst vertelden wij u dat de woningen worden gesloopt rond de zomer van 2025. De verwachting was dat de nieuwbouw klaar zou zijn rond de zomer van 2026. Helaas heeft de planning een klein jaar vertraging opgelopen. Dit komt doordat het maken van een goed stedenbouwkundigplan ingewikkeld is en meer tijd kostte dan verwacht. Daarnaast heeft Trivire ervoor gekozen om de huidige woningen te slopen en nieuw terug te bouwen in twee fases. De reden voor deze keuze is dat zo een deel van de bewoners binnen hun vertrouwde buurt kan doorverhuizen. Veel mensen zijn namelijk erg gehecht aan de buurt en daar hebben wij als Trivire naar geluisterd. Maar een plan in twee fases uitvoeren is wel moeilijker waar te maken. Zeker als ook de riolering en andere leidingen vervangen moeten worden. Gelukkig hebben de gemeente Dordrecht, Trivire, Trebbe en de nutsbedrijven hun best gedaan om de vertraging zo klein mogelijk te houden.



De planning is op dit moment:

Sloop fase A: september 2025- februari 2026

Bouw fase A: maart 2026- mei 2027

Bewoners verhuizen in april-mei 2027 naar de nieuwe woningen op fase A

Sloop fase B: mei 2027 – november 2027

Bouw fase B: december 2027- december 2028

Bewoners verhuizen ongeveer in december 2028 naar de nieuwe woningen in fase B

Hoe zeker is de planning en waar hangt dat van af?

Trivire, de gemeente Dordrecht en Trebbe gaan ervan uit dat de bovenstaande planning haalbaar is. Toch kunnen er altijd zaken zijn die de planning mogelijk verstoren:

1. We zijn afhankelijk van de nutsbedrijven. Kunnen zij op tijd alle kabels en leidingen leggen?
2. We moeten de Wet Natuurbescherming volgen. De wet zegt dat wij rekening moeten houden met planten en dieren in de buurt, zoals egels en vleermuizen. Hiervoor is een plan gemaakt en ingediend. We wachten nu op het antwoord van de Omgevingsdienst.
3. Als bewoners en omwonenden het niet eens zijn met de plannen en bezwaar maken, dan kan dit leiden tot vertraging.

Wij vertrouwen erop dat we de planning kunnen halen. Ook omdat we goed hebben geluisterd naar de vragen, wensen en zorgen van de bewoners en omwonenden. Als er nieuws is over wijzigingen in de planning, dan laten wij u dat weten.

Kan ik doorverhuizen naar de nieuwbouw?

De meeste bewoners die nu nog in fase B wonen, gaven aan dat ze graag willen doorverhuizen naar de nieuwbouw. Wij hebben u verteld dat het de bedoeling is dat dat voor iedereen lukt. Op dit moment wonen er nog 47 huishoudens in fase B, waar u er één van bent. Op de plek van fase A gaan we 70 woningen terugbouwen. Er zijn dus 23 woningen meer dan dat er huishoudens zijn. Alle woningen zijn sociale huurwoningen in verschillende prijsklassen.

Wel hebben wij u verteld dat uw inkomen en het aantal personen in uw huishouden bepalen op welke woning u recht heeft. We noemen dit passend toewijzen. Bij het passend toewijzen gaat het om (wettelijke) regels en afspraken met de gemeente Dordrecht waar Trivire zich aan moet houden. U mag bijvoorbeeld met een laag inkomen niet in een dure sociale huurwoning gaan wonen. Ook kunt u met een 1 of 2 persoons huishouden niet in een te grote eengezinswoning wonen (wel in een kleine).

Daarnaast is uw woonwens en die van de andere bewoners van fase B van belang. Wilt u graag weer gaan wonen in een eengezinswoning? Of verhuist u liever naar een appartement? Met vijf verschillende soorten woningen hebben we voldoende keus. Als echter alle 47 huishoudens in een eengezinswoning willen en kunnen wonen, of juist iedereen in een appartement wil en kan wonen, dan gaat het niet lukken om iedereen naar zijn of haar eerste voorkeur te herhuisvesten in de nieuwbouw. In de afgelopen jaren hebben wij met bijna iedereen gesproken en we weten dat er belangstelling is voor zowel de appartementen als de eengezinswoningen. We hebben er vertrouwen in dat iedereen een woning kan vinden van zijn/haar eerste of tweede voorkeur. We kunnen dit alleen pas met zekerheid zeggen als we alle informatie op een rij hebben. Daarover leest u hieronder meer.

Wat zijn de spelregels?

Er is een verschil tussen de regels voor herhuisvesting en wensen van u als bewoner. Om het eerlijk te houden, volgt Trivire natuurlijk de regels die er zijn. Daarnaast hebben u en de andere bewoners van fase B misschien wel wensen. Zo willen sommige mensen graag boven in het appartementengebouw wonen en blijven anderen juist liever op de begane grond. Er zijn een aantal bureaus die ons hebben verteld dat ze graag naast elkaar willen blijven wonen of dicht bij elkaar in de buurt. Ook heeft een enkeling een bijzondere (medische) situatie die om maatwerk vraagt. Binnen de regels doet Trivire haar best om de toewijzing van de woningen netjes te laten verlopen en waar mogelijk rekening te houden met noodzakelijke behoeften en wensen van bewoners. In elk geval gaan wij de woningen direct bemiddelen, zodat we zeker weten dat de nieuwbouwwoningen als eerste beschikbaar komen voor u en de andere bewoners van fase B.

Een persoonlijk gesprek over uw woonwensen en mogelijkheden

Na de bijeenkomst op 10 september 2024 krijgen alle bewoners van fase B een persoonlijk huisbezoek. Deze huisbezoeken zijn voor de kerst 2024 afgerond. We vragen naar de gezinssamenstelling, het bruto jaarinkomen en uw woonwens voor de toekomst. Ook is er tijd en ruimte om uw persoonlijke situatie te bespreken. Heeft u een steuntje in de rug nodig? Dan kijken we samen met u hoe u daarmee verder geholpen kunt worden.

Hoe gaat het verder met het toewijzen van de nieuwbouwwoningen?

Na de huisbezoeken hebben we een eerste indruk van wie in welk woningtype wil en kan wonen. Zoals gezegd is dat een combinatie van woonwensen en wat er mag binnen de regels van passend toewijzen. Op dat moment duurt het nog een behoorlijke tijd voordat de woningen er staan (ongeveer 2,5 jaar). In die tijd kan er veel veranderen in uw situatie en die van andere bewoners uit fase B. Het inkomen kan dalen of juist stijgen, er kan zich een medische situatie voor doen of het aantal mensen in een huishouden verandert waardoor een grote eengezinswoning ineens niet meer passend is maar juist een appartement, of andersom. Daarom maakt Trivire een goed plan over wanneer de woningtoewijzing plaatsvindt en hoe u daarin op tijd de goede informatie krijgt. Hoe we de woningtoewijzing gaan aanpakken, vertellen we u in het voorjaar van 2025.

Niet naar de nieuwbouw verhuizen

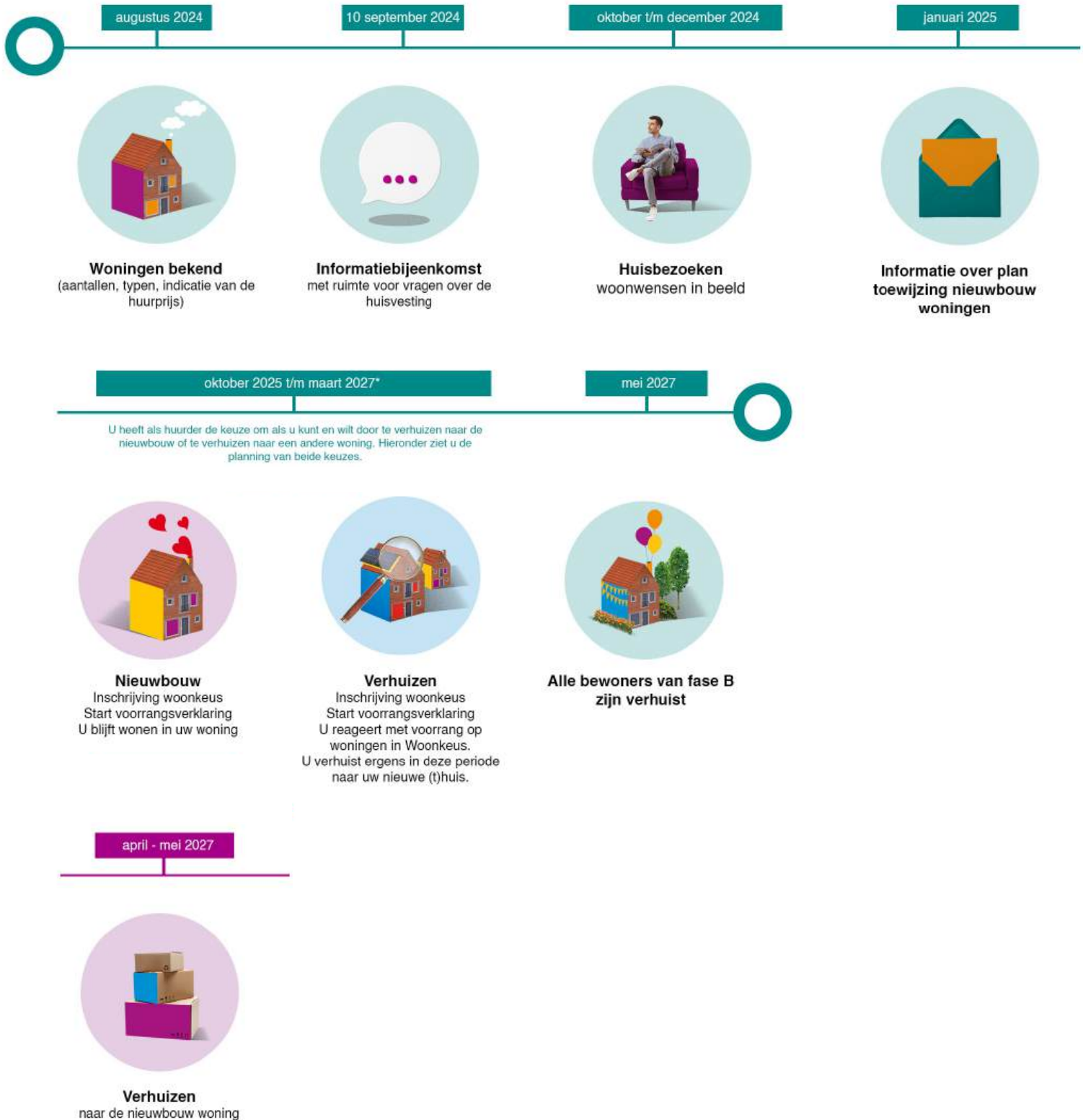
Heeft u een andere wens dan doorverhuizen naar de nieuwbouw? Dat kan! U krijgt voorrang voor alle woningen die passen bij uw inkomen en huishouden binnen de Drechtsteden die vallen onder Woonkeus. Vanaf het moment dat u stadsvernieuwingsurgentie krijgt, heeft u 1,5 jaar de tijd om een passende nieuwe woning te zoeken binnen Drechtsteden.

Als u niet naar de nieuwbouw wil verhuizen, dan start de periode van herhuisvesten uiterlijk in oktober 2025 en loopt tot maart 2027. Mogelijk kan deze herhuisvesting nog iets eerder starten. U wordt daarover op de hoogte gehouden.

Planning herhuisvesting

Hieronder ziet u de planning voor de herhuisvesting. **LET OP:** deze planning hangt af van de sloop- en bouwplanning. Als er veranderingen zijn, dan laten wij dat aan u weten.

*) deze periode kan ook eerder beginnen



Eerder verhuizen?

Wij hebben u al laten weten dat u recht heeft op een verhuiskostenvergoeding als u eerder verhuist. De hoogte van deze vergoeding wordt elk jaar door de overheid bepaald. Voor 2024 is dat €7.428. U kunt hier gebruik van maken als u zelf via Woonkeus een andere woning heeft gevonden. Maar ook als u een woning gaat kopen, gaat samenwonen of gaat emigreren.

Soms kan het zo zijn dat wonen in uw huidige woning niet meer gaat. Bijvoorbeeld omdat u niet meer kunt traplopen. Bel ons dan via telefoonnummer 078 633 16 00 en vraag naar Jeannet van den Oever. Zij bespreekt uw situatie en kijkt wat er nodig en mogelijk is om uw situatie te verbeteren. Eerder verhuizen is mogelijk na gesprek met Trivire.



Wat krijgt u te zien op de bijeenkomst van 10 september 2024?

U en de andere bewoners van fase B, en ook omwonenden uit de wijk, hebben op twee bijeenkomsten in oktober 2023 wensen, zorgen en ideeën over het nieuw te bouwen buurtje in Dubbeldam met ons gedeeld. Hiermee zijn Trivire, de gemeente Dordrecht en Trebbe aan de slag gegaan. De eerste stap die gemaakt wordt bij het maken van een plan is bekijken hoe de nieuwe woningen, straten en buitenruimten samen een zo goed mogelijk geheel vormen en recht doen aan alle wensen. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de buurt zelf, maar zeker ook hoe dit past in de rest van de wijk. Naast het meenemen van wensen, moet er ook rekening worden gehouden met allerlei regels. En er zijn ook technische beperkingen. Zo zorgen riolen, kabels en leidingen er bijvoorbeeld voor dat er niet overal gebouwd kan worden of nieuwe bomen geplant kunnen worden. In het algemeen is terugbouwen van woningen op dezelfde plek daarom makkelijker. Alleen als alles teruggebouwd wordt zoals het was, dan kunnen er geen appartementen voor senioren komen, waar zoveel mensen in de wijk om vragen. Daarom gaat u op 10 september 2024 een plan zien waarin u veel van het oude herkent, maar ook nieuwe woningen en meer buitenruimte.

De bewoners hebben duidelijk meegegeven dat ze graag het dorpse karakter van Dubbeldam in de nieuwbouw terugzien. Op de bijeenkomst ziet u welk type woningen er worden gebouwd (bijvoorbeeld eengezinswoningen met een puntdak), hoeveel van elk type woningen er komen en waar en hoe hoog de woningen worden. De steensoort, ramen, deuren, oftewel het precieze uiterlijk van de woningen wordt later bedacht. Wel ziet u een paar eerste indrukken van hoe de woningen er ongeveer uit kunnen gaan zien. De architect moet dit nog verder uittekenen en is benieuwd naar uw reactie op deze eerste tekeningen.

Inrichting van de buitenruimte

Op de bijeenkomsten in oktober 2023 hebben veel bewoners aangegeven dat ze een groene, bloemige en biodiverse buitenruimte belangrijk vinden. Ook werd aandacht voor ontmoeten, spelen en bewegen vaak genoemd, zonder dat dit overlast veroorzaakt. Een andere veelgehoorde wens is dat de nieuwe buurt wel een “ruimtelijk” gevoel moet houden. Op de bijeenkomst van 10 september 2024 kunt u zien dat deze wensen de ruimte krijgen in het plan. Wel is het zo dat de precieze inrichting van de buitenruimte nog moet worden bedacht en verder uitgewerkt. Dus u ziet nog niet in het plan waar welke soorten planten, bloemen, bankjes komen. Dit inrichtingsplan wordt later met u besproken. Op 10 september 2024 kunt u wel zien waar de straten en stoepen lopen en waar en hoeveel groen en steen er is bedacht voor de buitenruimte.

Riolering en leidingen

Op de bijeenkomsten in oktober 2023 vertelden sommige eigen-woningbezitters van de Dubbeldreef aan medewerkers van de gemeente Dordrecht dat zij zich zorgen maken over het bouwverkeer dat straks door de straat moet rijden. Ze zijn bang voor schade aan hun huisaansluiting op het riool in de straat. Vooral omdat eigenaren in principe zelf het herstel van eventuele schade aan hun eigen huisaansluiting zouden moeten betalen. Ook vertelden deze bewoners dat het riool vaak moeite heeft om al het water goed af te voeren. Ook enkele huurders van woningen gaven aan dat zij merken dat de riolen zwak zijn. Deze klachten komen o.a. doordat vuil afvalwater en relatief schoon regenwater allemaal door een klein buisje naar het hoofdriool in de straat gaan. Door klimaatverandering hebben we vaker te maken met stortbuien wat een snelle afvoer van al het water moeilijk maakt.

De gemeente Dordrecht heeft geluisterd naar deze signalen. Het riool hoeft nu eigenlijk nog niet vervangen te worden. Maar binnen een paar jaar, nadat nieuwbouw net klaar is, de straat weer openbreken om een nieuw riool aan te leggen zou raar zijn. Daarom heeft de gemeente Dordrecht onderzocht of het riool toch kan worden vervangen en wat een goede oplossing kan zijn voor de huisaansluitingen. Er is besloten dat de riolering in de Dubbeldreef eerder dan gepland te vervangen. Er komt een gescheiden riool. Dat betekent dat regenwater en vuil afvalwater apart worden afgevoerd. Dat scheelt onnodige reiniging van relatief schoon regenwater en is beter voor het milieu. Verder moeten Stedin en Evides al hun oude kabels en leidingen vervangen in de buurt. Al deze werkzaamheden worden nu gecombineerd.

Zorgvuldig en veilig slopen en bouwen

Over ruim een jaar gaan we beginnen met de sloop en daarna de bouw van de nieuwe woningen. Dat duurt nog een tijd maar het kan zijn dat u graag meer wilt weten over deze periode. Sloop en bouw zorgen natuurlijk altijd voor wat overlast, maar Trebbe en Trivire doen er alles aan om rekening te houden met u als omwonenden van de bouwplaats. Vooraf worden er plannen gemaakt voor de veiligheid, bereikbaarheid, leefbaarheid en hoe we daarover met u als bewoner communiceren. De exacte routes van het sloop- en bouwverkeer zijn nu nog niet bekend.

Voorzichtig heien

Sommige bewoners hebben ons verteld dat ze zich zorgen maken over schade aan hun woning door het heien. Om deze reden maakt Trebbe in de wijk Dubbeldam gebruik van een ander hei-systeem. De heipalen worden de grond in geboord in plaats van geslagen. Deze methode vermindert de kans op geluidsoverlast en trillingen sterk. Deze techniek is eerder met groot succes ingezet bij andere sloop-nieuwbouwprojecten van Trivire. De omwonenden gaven aan hierdoor nauwelijks overlast te ervaren.

Sloop- en bouwverkeer

Omdat we weten dat er in de wijk overlast is van gewoon vrachtverkeer, zijn we extra voorzichtig. We doen er alles aan om overlast zoals trillingen, stof en geluid zoveel als mogelijk te voorkomen. Op dit moment wordt onderzocht met welk materiaal de bouwweg het beste kan worden aangelegd.

Stof- en trillingsmeters

Er worden tijdens de sloop stof- en trillingsmeters opgehangen die regelmatig worden uitgelezen. Ook tijdens de bouw worden de trillingen gemeten. Als blijkt dat de hoeveelheid stof en/of trillingen de norm overschrijdt, nemen we maatregelen. Denk bijvoorbeeld aan het vernevelen met water tijdens de sloopwerkzaamheden.

Overleg en vast aanspreekpunt

Het duurt nog even voordat er gesloopt en gebouwd gaat worden. Op dit moment is nog niet alles bekend. Tegen de tijd dat we meer weten en de sloop en bouw dichterbij komt, komt er vaker informatie voor en overleg met de omwonenden. Tijdens de bouw krijgt u een vast aanspreekpunt waar u terecht kunt met vragen en signalen over mogelijk bouwoverlast.

Leefbaar en veilig

Juist in een buurt als die van u waar veel mensen verhuizen, en u de tijdelijke huurders niet meer allemaal kent, is het extra belangrijk om samen te werken aan de leefbaarheid en de veiligheid. Wij hebben u daarvoor nodig! Gaan er zaken niet goed of heeft u klachten? Belt u dan met het Klant Contactcentrum van Trivire via telefoonnummer 078 633 16 00. Ook als het om gedrag van tijdelijke huurders gaat, want ook voor deze huurders gelden dezelfde afspraken en regels als voor u.

We wensen u een fijne zomer en zien u graag op 10 september 2024 tussen 16.30 en 18.30 uur!



Tr(v(re

augustus 2024

Uitnodiging

De plannen voor de nieuwbouw in uw buurt zijn klaar! Voordat deze openbaar worden, bespreken we ze graag als eerste met u als omwonende. Komt u ook? U bent welkom op:

**Dinsdag 10 september 2024 tussen 19.00 - 21.00 uur
in de Rank, Dubbelsteynlaan West 70, Dordrecht.**

Dit is een inloopbijeenkomst. U hoeft zich niet aan te melden en u kunt komen wanneer het u uitkomt tussen 19.00 en 21.00 uur.

Wat leest u in deze nieuwsbrief?

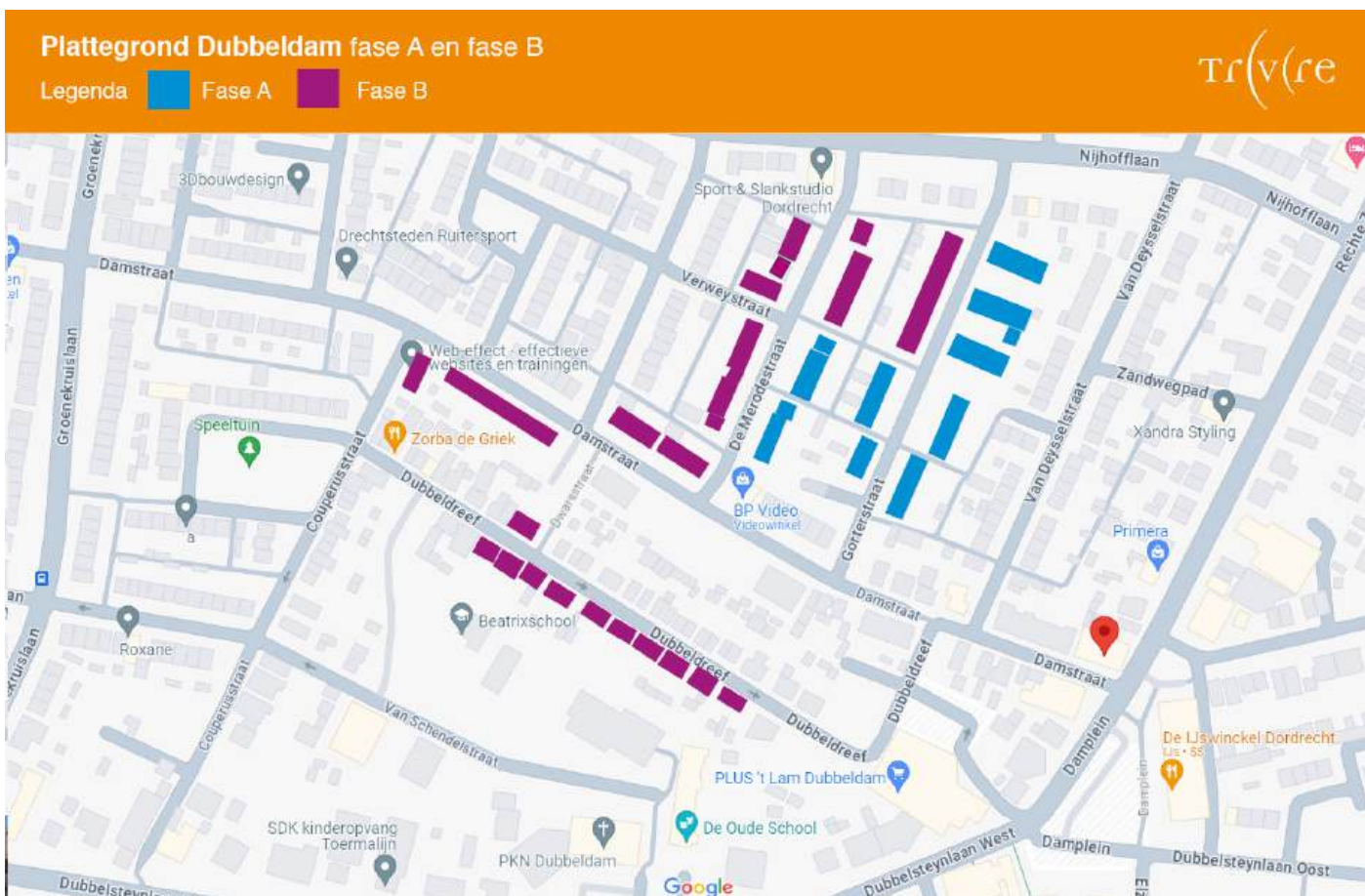
Op 24 oktober 2023 was er een meedenkbijeenkomst. Bewoners werden uitgenodigd mee te denken over de nieuwbouw in de buurt. U was misschien ook bij deze bijeenkomst. Daarna maakten Trivire, de gemeente Dordrecht en aannemer Trebbe het plan voor de nieuwbouw. Zij namen de opmerkingen en ideeën van bewoners hierin mee. In deze nieuwsbrief leest u meer over:

- De voorlopige planning
- Wat we gaan bouwen op de plek van fase A
- Wat krijgt u te zien op de bijeenkomst van 10 september 2024?
- Zorgvuldig slopen en bouwen

Dit is veel informatie. We kunnen ons voorstellen dat dit vragen bij u oproept. Tijdens de bijeenkomst op 10 september 2024 staan wij voor u klaar om al uw vragen te beantwoorden. Wij vinden het belangrijk dat u uw vragen en zorgen met ons deelt. Onze tip is om alle vragen die u heeft alvast op te schrijven en deze aan ons te stellen tijdens de bijeenkomst. Zo vergeet u geen vraag te stellen.

Fase A en fase B

In deze nieuwsbrief leest u vaak over fase A en fase B. Op onderstaande plaatjes ziet u wat wij bedoelen met fase A en met fase B.



Welke woningen worden er gebouwd?

Het plan is om in totaal 159 sociale huurwoningen en één Buurtkamer terug te bouwen in uw buurt. We bouwen in twee fases. Wij beginnen met slopen en bouwen in fase A. Als fase A klaar is, volgt de sloop en nieuwbouw van fase B.

In fase A is het plan om te bouwen:

- Een appartementencomplex met lift met daarin:
 - 44 gelijkvloerse appartementen
 - 1 Buurtkamer. Een Buurtkamer is een ruimte waar bewoners samen gezellige activiteiten kunnen organiseren. Deze is nog in onderzoek.
- 15 kleinere eengezinswoning
- 11 grotere eengezinswoningen

In fase B is het plan om te bouwen:

- 22 grondgebonden seniorenwoningen. Dit zijn kleine eengezinswoningen met tuin, een slaapkamer en een badkamer op de begane grond.
- 48 kleinere eengezinswoningen
- 19 grotere eengezinswoningen

Wanneer gaat het gebeuren?

De woningen uit fase A zijn nu allemaal leeg. Op de meedenkbijeenkomst vertelden wij u dat de woningen worden gesloopt rond de zomer van 2025. De verwachting was dat de nieuwbouw klaar zou zijn rond de zomer van 2026. Helaas heeft de planning een klein jaar vertraging opgelopen. Dit komt doordat het maken van een goed stedenbouwkundigplan ingewikkeld is en meer tijd kostte dan verwacht. Daarnaast heeft Trivire ervoor gekozen om de huidige woningen te slopen en nieuw terug te bouwen in twee fases. De reden voor deze keuze is dat zo een deel van de bewoners binnen hun vertrouwde buurt kan doorverhuizen. Veel mensen zijn namelijk erg gehecht aan de buurt en daar hebben wij als Trivire naar geluisterd. Maar een plan in twee fases uitvoeren is wel moeilijker waar te maken. Zeker als ook de riolering en andere leidingen vervangen moeten worden. Gelukkig hebben de gemeente Dordrecht, Trivire, Trebbe en de nutsbedrijven hun best gedaan om de vertraging zo klein mogelijk te houden.



De planning is op dit moment:

Sloop fase A: september 2025- februari 2026
Bouw fase A: maart 2026- mei 2027
Bewoners verhuizen in april-mei 2027 naar de nieuwe woningen op fase A

Sloop fase B: mei 2027 – november 2027
Bouw fase B: december 2027- december 2028
Bewoners verhuizen ongeveer in december 2028 naar de nieuwe woningen in fase B

Hoe zeker is de planning en waar hangt dat van af?

Trivire, de gemeente Dordrecht en Trebbe gaan ervan uit dat de bovenstaande planning haalbaar is. Toch kunnen er altijd zaken zijn die de planning mogelijk verstoren:

1. We zijn afhankelijk van de nutsbedrijven. Kunnen zij op tijd alle kabels en leidingen leggen?
2. We moeten de Wet Natuurbescherming volgen. De wet zegt dat wij rekening moeten houden met planten en dieren in de buurt, zoals egels en vleermuizen. Hiervoor is een plan gemaakt en ingediend. We wachten nu op het antwoord van de Omgevingsdienst.
3. Als bewoners en omwonenden het niet eens zijn met de plannen en bezwaar maken, dan kan dit leiden tot vertraging. De meeste bewoners die nu nog in fase B wonen, willen graag doorverhuizen naar de nieuwbouw. Veel van hen zijn op leeftijd en zouden graag gelijkvloers wonen in een appartement met lift. Voor hen zou het fijn zijn als zij niet langer hoeven te wachten op een nieuw thuis.

Wij vertrouwen erop dat we de planning kunnen halen. Ook omdat we goed hebben geluisterd naar de vragen, wensen en zorgen van de bewoners en omwonenden. Als er nieuws is over wijzigingen in de planning, dan laten wij u dat weten.

Wat krijgt u te zien op de bijeenkomst van 10 september 2024?

Omwonenden van de nieuwbouw en bewoners van fase B hebben op twee bijeenkomsten in oktober 2023 wensen, zorgen en ideeën over het nieuw te bouwen buurtje in Dubbeldam met ons gedeeld. Hiermee zijn Trivire, de gemeente Dordrecht en Trebbe aan de slag gegaan. De eerste stap die gemaakt wordt bij het maken van een plan is bekijken hoe de nieuwe woningen, straten en buitenruimten samen een zo goed mogelijk geheel vormen en recht doen aan alle wensen. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de buurt zelf, maar zeker ook hoe dit past in de rest van de wijk. Naast het meenemen van wensen, moet er ook rekening worden gehouden met allerlei regels. En er zijn ook technische beperkingen. Zo zorgen riolen, kabels en leidingen er bijvoorbeeld voor dat er niet overal gebouwd kan worden of nieuwe bomen geplant kunnen worden. In het algemeen is terugbouwen van woningen op dezelfde plek daarom makkelijker. Alleen als alles teruggebouwd wordt zoals het was, dan kunnen er geen appartementen voor senioren komen, waar zoveel mensen in de wijk om vragen. Daarom gaat u op 10 september 2024 een plan zien waarin u veel van het oude herkent, maar ook nieuwe woningen en meer buitenruimte.

De bewoners hebben duidelijk meegegeven dat ze graag het dorpse karakter van Dubbeldam in de nieuwbouw terugzien. Op de bijeenkomst ziet u welk type woningen er worden gebouwd (bijvoorbeeld eengezinswoningen met een puntdak), hoeveel van elk type woningen er komen en waar en hoe hoog de woningen worden. De steensoort, ramen, deuren, oftewel het precieze uiterlijk van de woningen wordt later bedacht. Wel ziet u een paar eerste indrukken van hoe de woningen er ongeveer uit kunnen gaan zien. De architect moet dit nog verder uittekenen en is benieuwd naar uw reactie op deze eerste tekeningen.

Inrichting van de buitenruimte

Op de bijeenkomsten in oktober 2023 hebben veel bewoners aangegeven dat ze een groene, bloemige en biodiverse buitenruimte belangrijk vinden. Ook werd aandacht voor ontmoeten, spelen en bewegen vaak genoemd, zonder dat dit overlast veroorzaakt. Een andere veelgehoorde wens is dat de nieuwe buurt wel een “ruimtelijk” gevoel moet houden. Op de bijeenkomst van 10 september 2024 kunt u zien dat deze wensen de ruimte krijgen in het plan. Wel is het zo dat de precieze inrichting van de buitenruimte nog moet worden bedacht en verder uitgewerkt. Dus u ziet nog niet in het plan waar welke soorten planten, bloemen, bankjes komen. Dit inrichtingsplan wordt later met u besproken. Op 10 september 2024 kunt u wel zien waar de straten en stoepen lopen en waar en hoeveel groen en steen er is bedacht voor de buitenruimte.

Riolering en leidingen

Op de bijeenkomsten in oktober 2023 vertelden sommige woningeigenaren van de Dubbeldreef aan medewerkers van de gemeente Dordrecht dat zij zich zorgen maken over het bouwverkeer dat straks door de straat moet rijden. Ze zijn bang voor schade aan hun huisaansluiting op het riool in de straat. Vooral omdat eigenaren in principe zelf het herstel van eventuele schade aan hun eigen huisaansluiting zouden moeten betalen. Ook vertelden deze bewoners dat het riool vaak moeite heeft om al het water goed af te voeren. Ook enkele huurders van woningen gaven aan dat zij merken dat de riolen zwak zijn. Deze klachten komen o.a. doordat vuil afvalwater en relatief schoon regenwater allemaal door een klein buisje naar het hoofdriool in de straat gaan. Door klimaatverandering hebben we vaker te maken met stortbuien wat een snelle afvoer van al het water moeilijk maakt.

De gemeente Dordrecht heeft geluisterd naar deze signalen. Het riool hoeft nu eigenlijk nog niet vervangen te worden. Maar binnen een paar jaar, nadat nieuwbouw net klaar is, de straat weer openbreken om een nieuw riool aan te leggen zou raar zijn. Daarom heeft de gemeente Dordrecht onderzocht of het riool toch kan worden vervangen en wat een goede oplossing kan zijn voor de huisaansluitingen. Er is besloten dat de riolering in de Dubbeldreef eerder dan gepland te vervangen. Er komt een gescheiden riool. Dat betekent dat regenwater en vuil afvalwater apart worden afgevoerd. Dat scheelt onnodige reiniging van relatief schoon regenwater en is beter voor het milieu. Verder moeten Stedin en Evides al hun oude kabels en leidingen vervangen in de buurt. Al deze werkzaamheden worden nu gecombineerd.

Zorgvuldig en veilig slopen en bouwen

Over ruim een jaar gaan we beginnen met de sloop en daarna de bouw van de nieuwe woningen. Dat duurt nog een tijd maar het kan zijn dat u graag meer wilt weten over deze periode. Sloop en bouw zorgen natuurlijk altijd voor wat overlast, maar Trebbe en Trivire doen er alles aan om rekening te houden met u als omwonenden van de bouwplaats. Vooraf worden er plannen gemaakt voor de veiligheid, bereikbaarheid, leefbaarheid en hoe we daarover met u als bewoner communiceren. De exacte routes van het sloop- en bouwverkeer zijn nu nog niet bekend.

Voorzichtig heien

Sommige bewoners hebben ons verteld dat ze zich zorgen maken over schade aan hun woning door het heien. Om deze reden maakt Trebbe in de wijk Dubbeldam gebruik van een ander hei-systeem. De heipalen worden de grond in geboord in plaats van geslagen. Deze methode vermindert de kans op geluidsoverlast en trillingen sterk. Deze techniek is eerder met groot succes ingezet bij andere sloop-nieuwbouwprojecten van Trivire. De omwonenden gaven aan hierdoor nauwelijks overlast te ervaren.

Sloop- en bouwverkeer

Omdat we weten dat er in de wijk overlast is van gewoon vrachtverkeer, zijn we extra voorzichtig. We doen er alles aan om overlast zoals trillingen, stof en geluid zoveel als mogelijk te voorkomen. Op dit moment wordt onderzocht met welk materiaal de bouwweg het beste kan worden aangelegd.

Stof- en trillingsmeters

Er worden tijdens de sloop stof- en trillingsmeters opgehangen die regelmatig worden uitgelezen. Ook tijdens de bouw worden de trillingen gemeten. Als blijkt dat de hoeveelheid stof en/of trillingen de norm overschrijdt, nemen we maatregelen. Denk bijvoorbeeld aan het vernevelen met water tijdens de sloopwerkzaamheden.

Overleg en vast aanspreekpunt

Het duurt nog even voordat er gesloopt en gebouwd gaat worden. Op dit moment is nog niet alles bekend. Tegen de tijd dat we meer weten en de sloop en bouw dichterbij komt, komt er vaker informatie voor en overleg met de omwonenden. Tijdens de bouw krijgt u een vast aanspreekpunt waar u terecht kunt met vragen en signalen over mogelijk bouwoverlast.

Leefbaar en veilig

Juist in een buurt als die van u waar veel mensen verhuizen, en u de tijdelijke huurders niet meer allemaal kent, is het extra belangrijk om samen te werken aan de leefbaarheid en de veiligheid. Wij hebben u daarvoor nodig! Gaan er zaken niet goed of heeft u klachten? Belt u dan met het Klant Contactcentrum van Trivire via telefoonnummer 078 633 16 00. Ook als het om gedrag van tijdelijke huurders gaat, want ook voor deze huurders gelden afspraken en regels.

We wensen u een fijne zomer en zien u graag op 10 september 2024 tussen 19.00 en 21.00 uur!



Tr(v(re

Verslag

Inloop bijeenkomsten plan Oranjekwartier voor toekomstige bewoners en omwonenden

10 sept 2024 de Rank te Dubbeldam

Inleiding

Op 10 september 2024 werden de concept plannen voor het Oranjekwartier in Dubbeldam als eerste getoond aan de toekomstige bewoners (nu wonend in fase B, beoogde huurders voor nieuwbouw in fase A) en omwonenden. De toekomstige bewoners waren uitgenodigd in de middag en de omwonenden in de avond. Zo kon elke groep de aandacht krijgen die zij verdiende.

De bijeenkomsten hadden het karakter van een inloopbijeenkomst. In de voor bewoners vertrouwende en nabij geleiden kerkzaal van de Rank waren thema tafels ingericht met daarop een maquette, kaarten, en veel informatie borden. Bij elk bord stonden meerdere medewerkers van de gemeente, Trebbe, Trivire om vragen te beantwoorden en om reacties van bewoners op te schrijven. Deze medewerkers hadden verstand van zaken op het betreffende onderwerp zodat bewoners ook echt een inhoudelijk antwoord konden krijgen.

Alle 43 huishoudens van fase B waren uitgenodigd als toekomstige bewoner, 32 huishoudens zijn komen op de bijeenkomst. Van de bijna 250 omwonenden die waren uitgenodigd uit de Dubbeldreef Van Eedenstraat, Couperusstraat, Damstraat, Gorterplaats, Gorterstraat, De Mérodestraat, Nijhofflaan, Rechte Zandweg, Van Deysselstraat, zijn 37 huishoudens op de bijeenkomst geweest. NB: niet alle omwonenden stemden in met hun registratie op de aanwezigenlijst dus in werkelijkheid zijn er meer bewoners gekomen.

Thema: wat is er gedaan met uw inbreng?

Op de bijeenkomsten in oktober 2023 gaven toekomstige bewoners en omwonenden veel zaken mee als input voor de plannen. Trivire, gemeente Dordrecht en Trebbe hebben het meeste van deze inbreng een plek kunnen geven in de plannen, of dit kan nog gebeuren als de inbreng gaat over een later stadium van de planvorming. Om een eerlijk beeld te geven van wat er is gedaan met de inbreng van toekomstige bewoners en omwonenden is deze vrijwel 1 op 1 weergegeven op borden die bij binnenkomst aan de muur hingen. Vanwege de vele zaken die bewoners ons hebben meegegeven, hingen er ongeveer 30 borden die gingen over de eengezinswoningen, appartementen, groen, openbare omgeving, verdichten, wonen voor ouderen, ontwerpen voor ontmoeten, herhuisvesting, het proces, de planning en zorgvuldig slopen en bouwen.

Bewoners konden precies zien welke inbreng door toekomstige bewoners is gedaan en welke door omwonenden (zie bijlage). Ook gaf een kleur aan wat er met de inbreng gedaan was bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan.

- Groen: inbreng is overgenomen in het plan
- Blauw: inbreng kan een plek krijgen in de verdere uitwerking maar deze wordt pas in een latere fase gemaakt (en de kans dat deze inbreng een plek krijgt is aannemelijk)
- Rood: deze inbreng is niet overgenomen. Hierbij stond ook een onderbouwing.

Op de borden werd ook duidelijk dat niet alle toekomstige bewoners en omwonenden dezelfde wensen hebben.

De borden werden bekeken door de bewoners maar waren zo duidelijk dat deze verder geen vragen opriepen bij dit thema. En als er inhoudelijke vragen waren, dan kwamen deze aan de orde bij de andere thema tafels (zie onder).



Thema: Stedenbouwkundig plan / bestemmingsplan

Het stedenbouwkundige plan was een centraal thema op de inloopbijeenkomsten. Bewoners konden dit op 3 manieren bekijken:

1. Het officiële bestemmingsplan (concept)
2. Een kaart van het concept inrichtingsplan van de Gemeente
3. Een 3D Maquette van het concept inrichtingsplan

Bij deze kaarten en de maquette stonden medewerkers van de gemeente Dordrecht, Trebbe en Trivire om vragen te beantwoorden en uitleg te geven over waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt.

Afbeelding van de 3D Maquette die was te zien op de bijeenkomst



Afbeelding van het stedenbouwkundig plan (concept) dat te zien was op de bijeenkomst



Vooral de maquette werd druk bezocht. De maquette maakte toekomstige bewoners en omwonenden veel duidelijk, over bouwhoogtes, type woningen, achterpaden, aansluitingen met de burens, parkeren. Bewoners keken vooral wat er op de plaats van hun huidige woning komt. Ook keken ze naar een goede toekomstige woonlocatie: Welk type woning wil ik hebben? Welke straat wil ik wonen? Wil ik wonen aan de groene zone, zodat ik mijn kind kan zien spelen en in de gaten houden? De ene persoon had vooral interesse in een gelijkvloers appartement in het groen, de ander was op zoek naar een huis met een kleine tuin. De sociale cohesie tussen de Dubbeldammers kwam duidelijk naar voren: *“Wij wonen nu met z’n vieren naast elkaar in de Gorterstraat en willen straks met z’n vieren naast elkaar wonen in het appartementengebouw.”* Over het algemeen was er veel enthousiasme over de plannen.

Omwonenden zochten vooral hun eigen woning op. Tijdens de gesprekken kwamen soms ook vragen en zorgen naar voren. Zo gaven sommige bewoners aan dat door verzakkingen enkele achtertuinen van omwonenden laag liggen, soms zelfs lager dan het achterpad. Men heeft als zorg dat als het nieuwe achterpad niet de juiste hoogte krijgt en de tuinen van omwonenden het afvoerputje van het regenwater kunnen worden. Deze omwonenden is verteld dat dit als aandachtspunt wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan. Een andere zorg van sommige omwonenden is of er voldoende parkeerplaatsen terugkomen. Hier kon gelukkig worden toegelicht dat er goede studies zijn gedaan naar de parkeerdruk in het nieuwe plan en dat het aantal parkeerplaatsen voldoet aan alle regels. Ook waren er vragen over hoe de gasloze nieuwbouwwoningen verwarmd gaan worden en over de omheining van de tuinen, juist ook waar deze de tuinen grenzen aan de bestaande bouw. Deze zaken moeten nog worden uitgewerkt in het plan maar staan nu wel op de lijst van aandachtspunten. Over de hoogtes van de bouwblokken hoorden we verschillende geluiden. De

meeste omwonenden vonden het meevallen en vonden de hoogtes goed passen in de wijk. De maquette liet duidelijk zien dat het grootste deel van de woningen bestaat uit eengezinswoningen van 1 of 2 lagen met een kap, zoals er nu ook in de wijk staan. Deze woningen worden 10 meter hoog (hoogte punt van het dak) en zijn iets hoger dan de bestaande woningen. Ook de appartementen werden niet te hoog gevonden. Aan de andere kant kwamen sommige omwonenden naar ons toe omdat zij nog steeds zorgen hebben over of zij inkijk of schaduw zullen krijgen van het appartementen gebouw. Aan de hand van de maquette konden we laten zien dat dit in de meeste gevallen mee valt. De hoogte van het appartementengebouw wordt bij 3 lagen tussen de 9,50 en 10 meter (dus gelijk aan de eengezinswoningen) en aan de zijde van het groengebied 4 lagen wat betekent dat deze 12,50 meter tot 13 meter hoog wordt. De reden waarom is gekozen voor 4 lagen is omdat het grenzend aan het groengebied ook kan maar ook omdat er zo voldoende van de door bewoners zeer gewenste 55+ appartementen gebouw kunnen worden gebouwd. Voldoende voor de wijk én naar verwachting voldoende voor de bewoners van fase B uit het plan om door te kunnen verhuizen naar de nieuwbouw als hun woning gesloopt wordt. Deze enige zijde met 4 lagen is bewust gesitueerd tegen over het grote groene gebied. Hierdoor staan er niet direct woningen tegen over en houdt de buurt haar ruimtelijkheid. Ook is deze hogere zijde zo ver als mogelijk af van de bestaande bebouwing. Zo is een balans gevonden tussen de wens van voldoende appartementen van de andere wens geen last te hebben van bouwhoogtes.

Over het algemeen waren de meeste omwonenden positief over het plan. Zeker de toevoeging van appartementen grondgebonden senioren werden zeer gewaardeerd.

Thema openbare ruimte en verkeer

Het conceptinrichtingsplan liet naast de stedenbouwkundige opzet ook meer zien over de inrichting openbare ruimte: waar komen straten, stoepen, parkeervakken, groenstroken en wat groter gemeenschappelijke groene zone. Bewoners is verteld dat de precieze inrichting van het groen gebied later in het plan wordt gemaakt. Hierbij worden ook de ideeën van bewoners meegenomen die vorig jaar zijn opgehaald. Ook wordt dit plan als het af is later nog gepresenteerd aan bewoners.

Het groene karakter van het ontwerp van de openbare ruimte in het plangebied wordt door toekomstige bewoners als positief ervaren. De omwonenden van het plangebied hebben niet heel actief feedback gegeven op dit aspect maar over het algemeen werd het groene karakter wel goed bevonden. Wel heeft een bewoner van de Van Eedenstraat gevraagd of de autovrije groenzone tussen de Mérodestraat en Gorterstraat niet kon worden ingericht als parkeerplaats, zodat de haakse parkeerplaatsen in de Mérodestraat kunnen vervallen. Zo zouden de nieuwe woningen op de positie van de te slopen woningen teruggebouwd kunnen worden en niet dicht bij de woningen van de Van Eedenstraat. Aan deze bewoner is aangegeven dat het vergroenen van de wijk t.b.v. klimaatadaptatie, vergroten van de biodiversiteit en het ruimte maken voor verblijf, ontmoeting en beweging een belangrijke doelstelling is van de gemeente.

Een deel van de bewoners en omwonenden gaf aan dat ze blij zijn dat de wens voor eenrichtingsverkeer die zij op de vorige bijeenkomst hadden geuit, is overgenomen. Dit omdat eenrichtingsverkeer volgens hen kan bijdragen aan de door hun gewenste verkeersveiligheid. Deze wens is overgenomen in de Mérodestraat en de Gorterstraat, in de Dubbeldreef is eenrichtingsverkeer gehandhaafd.

Thema: doorverhuizen naar de nieuwbouw, hoe gaat dat?

Op de inloop bijeenkomst was er bij het middag gedeelte voor toekomstige bewoners ook een herhuisvestingstafel. Hier gingen we met bewoners in gesprek over de herhuisvestingsplanning en passend toewijzen. Een bord liet zien wat de route en planning is voor de toekomstige bewoners die nu wonen in fase B en die kunnen doorverhuizen naar een passende woning de nieuwbouw in fase A. Of, indien gewenst, naar een woning buiten de wijk. Op de bijeenkomst werd ons eerdere beeld bevestigd dat nog steeds vrijwel alle bewoners van fase B heel graag willen doorverhuizen naar de nieuwbouw. De toekomstige bewoners kunnen niet wachten tot de woningen klaar zijn. Vooral de oudere bewoners willen graag naar een appartement met lift.

Naast informatie over de verhuismogelijkheden kregen bewoners ook de mogelijkheid om een afspraak te maken voor een persoonlijk huisbezoek. We merkten dat veel bewoners vragen hadden over hun persoonlijke situatie. Dit waren bijvoorbeeld vragen over de samenstelling van het huishouden, een veranderend inkomen of zorgen dat zij niet kunnen verhuizen naar de plek waar ze graag zouden willen. Een deel van de vragen konden direct beantwoord worden. Andere, individuele vragen zullen we tijdens de huisbezoeken bespreken.

De bewoners waren positief, en vooral ook nieuwsgierig naar de mogelijkheden en hoe het passend toewijzen eruit zal gaan zien. Ook waren bewoners zeer geïnteresseerd in de plattegronden. Deze zijn echter nog niet definitief. Dus ook bij de huisbezoeken zullen wij een conceptplattegrond meenemen, zodat bewoners alvast een indruk kunnen krijgen. Tijdens deze bezoeken brengen we ook de woonwensen in kaart. De bewoners weten dat het een puzzel wordt om te bepalen wie waar terecht komt en wat het beste past. Dit zorgt bij sommige bewoners voor zorgen. We gaan er echter vanuit dat we veel van deze zorgen tijdens het huisbezoek kunnen wegnemen, omdat we dan op individuele, inhoudelijke vragen antwoord kunnen geven.

De toekomstige bewoners vonden het fijn om op de bijeenkomst te horen dat het herhuisvestingsteam snel (nov-dec 2024) thuis langskomt voor een persoonlijk gesprek. Zij werden geïnformeerd dat ze bij de bevestigingsmail van de afspraak ook een beschrijving krijgen van hoe zij zich kunnen voorbereiden op het huisbezoek. De bewoners die niet op de inloopavond aanwezig waren, zijn gebeld en hebben telefonisch een afspraak kunnen inplannen.

Thema: Planning en Proces

Bij dit thema waren borden te zien met daarop de planning van planvorming, slopen en bouwen van fase A en daarna de sloop en bouw van fase B. We ontvingen weinig reacties bij het thema planning en proces. De ene bewoner vond het een mooi plan, de andere bewoner wilde vooral zo snel mogelijk verhuizen naar een nieuwbouwwoning. Meerdere toekomstige bewoners op leeftijd maken zich zorgen dat het plan te lang gaat duren en dat zij al die tijd in een verouderde eengezinswoning moeten wachten op een gelijkvloers appartement. "Ik hoop echt dat ik het nog mag meemaken". Ook waren er enkele bezoekers die opzagen tegen de overlast die met sloop- nieuwbouw gepaard gaat. Zij gaven ook als feedback dat het totale proces wel erg lang duurde.

Thema: Werk in uitvoering, hoe blijft het veilig en leefbaar tijdens de bouw

Dit thema had vrijwel alleen de aandacht van de omwonenden. De toekomstige bewoners gaan uiteraard ook wat merken van de bouw, maar bij de toekomstige bewoners ligt de nadruk sterk op hun nieuwe woning waar zij zich op verheugen. Op de bijeenkomst van oktober 2023 hadden meerdere

omwonenden zorgen geuit over de overlast van het bouwverkeer en vooral over de kans dat er schade zou kunnen ontstaan aan de woningen. Vooral een aantal eigenaar-bewoners maakte hier zich zorgen over. Ook waren er bij sommige mensen zorgen over de duur van de periode waarin er overlast zal worden ervaren. Daarom was er bij dit thema veel informatie te vinden over wat er wordt gedaan om deze zorgen weg te nemen.

Zo is de geplande route van het bouwverkeer aangepast na het gesprek in oktober 2023 met bewoners van de Dubbeldreef. Deze zal nu achter de nieuwbouwblokken langs lopen. Ook zal er niet worden geheid maar wordend de funderingspalen geboord. Beide maatregelen zorgen voor aanzienlijk minder trillingen, waarmee we een antwoord hebben op de zorgen van woningeigenaren over mogelijke bouwschade.

Enkele omwonende maakt zich echter nog steeds zorgen. De ene omwonende maakt zich vooral zorgen over het sloop- en bouwverkeer, de andere omwonende is bang voor scheuren door de bouwwerkzaamheden. Met deze bewoners is afgesproken dat we hierover in gesprek blijven en we nog meer laten zien hoe we veilig en zorgvuldig bouwen.

Over het algemeen waren omwonenden tevreden over de keuzes die gemaakt zijn. Zo zijn ze tevreden over de bouwroutes die zijn aangepast na en het gekozen heisysteem. Maar ze vinden het vooral fijn dat hun zorgen serieus genomen zijn. Ook de bouwkundige opnames en trillingsmeters werden goed ontvangen.

Enkele bewoners vroegen ook aandacht voor de leefbaarheid tijdens deze fase: sommige tuinen van de tijdelijke huurders inde woningen die al leeg zijn, staan er niet netjes bij en hier en daar hangen geen normale gordijnen voor de ramen. De omwonende die dit aangaf, wil graag het gevoel blijven houden dat de hierin genoeg aandacht krijgt. Trivire heeft aangegeven dat het goed is dat dit soort zaken worden gemeld en dat zij de huismeester extra zal laten inspecteren en de tijdelijke verhuurder gaat aanspreken.

Thema: De buurtkamer: wat is het idee en wat is uw eerste reactie?

Bij deze tafel lag de plattegrond van de begane grond van het appartementencomplex, met daarin ingetekend een gemeenschappelijke buurthuiskamer. Deze buurtkamer is op dit moment nog in onderzoek. We hebben de bewoners en omwonenden gevraagd naar hoe zij staan tegenover een huiskamer voor de buurt om elkaar te ontmoeten en activiteiten te doen (al ging de interesse soms meer uit naar de plattegronden van de appartementen). Er was matige belangstelling en de reacties waren wisselend.

De meeste mensen vinden het een leuk idee, maar niet per sé voor zichzelf. Ze zien het vooral als waardevol voor bewoners die alleen zijn, en waar eenzaamheid op de loer ligt. Ze denken dus vooral aan de ander. Niet iets waar ze gezamenlijk met hun partner actief in willen zijn of gebruik van willen maken. Misschien wel voor "later", als de actieradius kleiner wordt en men meer afhankelijk is van voorzieningen nabij en naaste burens. Het geeft sommige bewoners een gevoel van een bejaardentehuis. Anderen beoordeelden de buurtkamer positiever door dit als veilige haven te omschrijven.

Op de vraag: "wat zou u willen dat er georganiseerd wordt?", geven mensen aan dat ze wel gezellig koffie willen drinken en samen eten, meedoen aan leuke activiteiten zoals yoga, biljart of bierdrinken. Het valt op dat bewoners verwachten dat dit gefaciliteerd wordt: ze willen wel meedoen, maar er lijkt niet veel organisatiebereidheid te zijn om zelf iets te organiseren in de ruimte. Als zorg werd benoemd dat er straks misschien wel andere mensen komen te wonen van buiten Dubbeldam, en het de vraag is of dat goed mengt met elkaar. Al met al werd duidelijk dat het goed is om samen met bewoners verder te onderzoeken of en hoe een Buurtkamer zo kunnen passen in de nieuw te bouwen buurt.

Thema: Plattegronden, gevels, woningtypes en huren van de woningen

Bij het thema plattegronden waren een aantal A3 panelen te zien, waarop bewoners plattegronden en gevelaanzichten van de woningen konden zien. Zowel de plattegronden als de gevelaanzichten betroffen nog niet vastgestelde tekeningen, maar concepten. Deze geven echter wel een goede indruk van de woningen, zoals ze straks gerealiseerd gaan worden. Bewoners kregen informatie over de indeling van de woningen, de materialisering van de gevels en de huursegmenten waarin de woningen straks verhuurd gaan worden. Omwonenden kregen met name informatie over de woninggrootte, woning hoogte en materialisering van de woningen.

Vanuit de bewoners was er zeer veel belangstelling voor de woningen. Alle bewoners die de bijeenkomst bezochten hebben ook informatie opgehaald over de woningen. Vanuit de omwonenden was er vooral veel interesse vanuit de bewoners van de Dubbeldreef, die zeer benieuwd waren naar de invulling van de woningen tegen over hen. De sfeer was bij beide groepen kritisch positief. Dat wil zeggen dat de bewoners en omwonenden de plannen kritisch bekeken en daarover goede vragen stelden, maar dat hun conclusie op de voorgestelde plattegronden en gevels vooral positief was.

De toekomstige bewoners vonden de volgende zaken vooral positief:

- Mooie ruime plattegronden, vooral meer ruimte beneden
- Fijn dat er keus is tussen twee types eengezinswoningen
- De architectuur past erg mooi in Dubbeldam
- De groene entreezones en groen elementen naast de entrees

De vragen die gesteld werden waren vooral praktisch van aard, zoals:

- Kan er in de kleine eengezinswoning standaard een derde slaapkamer komen?
- Komt er ruimte voor een vaatwasser in de keuken van de appartementen?
- Kan er mogelijk meer bergruimte in de appartementen worden gerealiseerd?
- Eenlaagswoning met kap (levensloopbestendig) is op de liberalisatiegrens erg duur, kunnen mensen dat wel betalen?
- Komen er ook appartementen met een lagere huur dan € 650
- Kunnen we een brochure ontvangen, zodat we thuis de plattegronden nogmaals kunnen bekijken?
- Kunnen jullie bij de plattegronden duidelijke maten zetten, zodat deze te vergelijken zijn met de huidige woning?

Deze vragen komen aan de orde tijdens de huisbezoeken. Er waren vanuit de bewoners vooral zorgen over de betaalbaarheid. Veel bewoners wonen al lange tijd in hun huidige eengezinswoning en betalen een lage huurprijs. Alle nieuwbouwwoningen zijn sociale huurwoningen. Daarbinnen zijn wel verschillende prijscategorieën. Voor huurders met een laag inkomen zijn de nieuwbouwappartementen betaalbaar, en vaak ook gewenst omdat ze levensloopbestendig zijn. Eengezinswoningen in de nieuwbouw zijn vanwege de huurprijs niet voor iedereen passend. Het inkomen en grootte van het huishouden zijn bepalend voor de mogelijkheden om in aanmerking te komen voor de nieuw te bouwen eengezinswoningen. Trivire bespreekt de wensen en mogelijkheden van ieder huishouden persoonlijk tijdens een huisbezoek in de maanden oktober en november '24. Bewoners is verteld dat we er van uit gaan dat er ook voor de mensen met het laagste inkomen een woning beschikbaar is.

De omwonenden vonden de volgende zaken vooral positief:

- De woningen aan de Dubbeldreef passen goed in het straatbeeld
- Er is goed geluisterd naar zorgen van bewoners
- De architectuur is passend binnen de wijk
- Het ziet er vriendelijk uit en er is aandacht voor details
- De verkleining van de voortuinen in ruil voor openbaar groen

Zij hadden niet veel vragen over de woningen, alleen of zij ook in aanmerking zouden kunnen komen voor de mooie levensloopbestendige woningen aan de Dubbeldreef. Hier is op geantwoord dat dit nog moet worden bepaald tegen de tijd dat deze woning er komen te staan. Dit gaat nog een paar jaar duren aangezien deze woningen in fase B worden gebouwd.

Thema: Riolering en Nuts

Bij dit thema konden bewoners in gesprek over de riolering en de nuts die ook op de schop gaan in het gebied. Op de bijeenkomst van oktober 2023 uitten meerdere omwonenden van vooral de Dubbeldreef hun zorgen over de kwaliteit van de riolering. Bij dit thema konden we vertellen dat de inbreng van bewoners aan de Dubbeldreef ertoe heeft geleid dat de gemeente de rioolvervanging (incl. huisaansluiting) in deze straat eerder gaat uitvoeren dan gepland. Dat heeft financiële en organisatorische gevolgen, maar de ervaringen die bewoners hebben meegegeven gaven hier de doorslag. Ook hebben we oor gehad voor de zorg dat zwaar bouwverkeer de huisaansluiting kapot zou kunnen rijden waarvan anders de herstelkosten volgens de regels bij de eigenaren zouden komen.

Tijdens de bijeenkomst uitten enkele bewoners van de Dubbeldreef zorgen omdat de riolering en het hemelwater aan de achterkant van het huis geïnstalleerd worden en de buis onder het gangetje tussen de woningen loopt. De vraag was of dit goed komt als de gemeente alleen van gevel tot gevel aanlegt. De gemeente kon deze bewoners geruststellen. Als de huisaansluiting van het riool tussen twee woningen in het gangetje ligt, dan wordt de overgang van het gangetje naar de stoep de erfgrens. De gemeente sluit de nieuwe huisaansluiting vanaf het hoofdriool keurig aan op die grens; de bewoner/eigenaar is zelf verantwoordelijk voor dat deel van het riool dat op eigen terrein en in de woning ligt.

Bewoners zijn gewezen op een speciale avond die nog wordt georganiseerd de komende periode over de aanpak van riolering en nuts.