



Goes-West

...thuis best



Informatieblad

Goes-West, noordelijk deel



In dit informatieblad praten wij u bij over de plannen voor het noordelijk deel van Goes-West.

Participatie: drie klankbordgroepen

Voor dit project werken bewoners, gemeente Goes, Huurdersvereniging de Bevelanden en Beveland Wonen samen in klankbordgroepen. De bewoners die deelnemen aan een klankbordgroep komen op voor de belangen van huurders en omwonenden uit de wijk.

Bewoners hebben veel kennis van de eigen wijk en woning. De informatie die zij delen leidt tot andere inzichten en zorgt voor betere projectplannen. Bij iedere vorm van participatie maakt Beveland Wonen een duidelijk kader. Binnen dit kader kan meegedacht of besloten worden. Andere partijen, zoals architecten en aannemers, geven ook informatie en helpen in het maken van plannen. Samen willen we zo veel mogelijk bereiken. Hieronder een update per klankbordgroep:

1. Klankbordgroep 'Sociaal plan'

De klankbordgroep sociaal plan is al diverse keren bijeengekomen. Huurdersvereniging de Bevelanden heeft een adviseur van de Woonbond gevraagd om te ondersteunen. Samen met de Woonbond is gekeken naar het reglement sloop, renovatie en dringende werkzaamheden van Beveland Wonen. Ook is gekeken naar sociale plannen uit andere wijken. Huurders hebben aangegeven welke zorgen er leven in de wijk. Er wordt besproken welk maatwerk er nodig is voor deze wijk.

Het eindproduct van deze klankbordgroep is het sociaal plan voor Goes-West (noordelijk plandeel). In het sociaal plan staat uitleg over de fasering, voorrang, diensten en vergoedingen. In overleg met de deelnemende bewoners zijn extra afspraken, voorzieningen en maatwerk opgenomen.

We hadden gehoopt het sociaal plan in januari gereed te hebben. De verwachting is nu dat deze in maart gereed zal zijn. Zodra het sociaal plan gereed is, ontvangen huurders hierover bericht.

2. Klankbordgroep 'Omgeving'

Op 14 december 2022 is de klankbordgroep over de woonomgeving voor het eerst bij elkaar gekomen. Een groep van huurders en omwonenden hebben het samen gehad over de ambitie en uitstraling voor het Noordelijk Plandeel. Aan de hand van eerdere nieuwbouwprojecten in Goes-West hebben we samen met de aanwezigen gekeken wat men mooi vond en wat beter zou kunnen. Perry Zijlema, de stedenbouwkundige van de gemeente Goes, vertelt hierover meer in onderstaand interview.

Op 9 maart 2023 heeft de tweede bijeenkomst plaatsgevonden. De klankbordgroep is aan de slag gegaan met het beeldkwaliteitsplan voor het Noordelijk plandeel.

3. Klankbordgroep 'Woning'

Deze klankbordgroep is nog niet gestart. Eerst moet er een definitief stedenbouwkundig plan zijn. Dit stedenbouwkundig plan wordt o.a. in overleg met de klankbordgroep omgeving gemaakt.

Fijn wonen en leven in Goes-West

Net als bij het zuidelijke deel, gaat ook de indeling van het noordelijke deel van de wijk veranderen. De huizen gaan er anders uit zien, er komen andere soort tuintjes en de indeling van het groen en het parkeren in de wijk verandert. Al deze onderdelen voor de indeling van een wijk of dorp komen samen in een stedenbouwkundig plan. Perry Zijlema is stedenbouwkundige en nauw betrokken bij het stedenbouwkundig plan voor Goes-West.

Je bent stedenbouwkundige, wat houdt dat in?

“Als stedenbouwkundige bij de gemeente Goes, werk ik aan de indeling van een wijk of dorp. Ook geef ik vorm aan de openbare ruimte in die wijk. Ik maak tekeningen en ik overleg veel met collega's van de afdelingen verkeer en groen. Onder de openbare ruimte vallen bijvoorbeeld de straten, pleintjes, parkeerplekken en de groenstroken. We willen natuurlijk dat dit allemaal goed op elkaar aansluit.”



Wat is jouw rol voor Goes-West?

“Sinds 2010 ben ik al betrokken bij het masterplan Goes-West. We zijn nu bezig om een definitief stedenbouwkundig plan voor het noordelijk plandeel te maken. Het is daarbij belangrijk om goed rekening te houden met het karakter en de uitstraling van de wijk. Dat willen we zoveel mogelijk vasthouden of zelfs nog beter maken. Zodat Goes-West voor iedereen leuk en fijn is om te wonen en te leven. In de klankbordgroep ‘omgeving’ denken bewoners mee over de indeling van het noordelijk deel. We halen informatie op om mee te nemen in het stedenbouwkundig plan.”

Waar hebben jullie het over in de klankbordgroep ‘omgeving’?

“In de klankbordgroep ‘omgeving’ kijken we naar de verschillende woningtypes die in de wijk gaan komen. Maar ook naar de verdeling van de woningen over de wijk, naar de grootte van de tuinen en de locaties voor het groen en de parkeerplekken. Willen we bijvoorbeeld aan de straat parkeren of parkeerhofjes maken en wat is daarvoor dan een goede plek? Welke plekken maken we autoluw? Hoe groot maken we de tuintjes? En waar zorgen we voor meer openbare stukken groen om elkaar te ontmoeten?”

Groen in de wijk, gaat dat er meer komen?

“We willen de kwaliteit van de wijk verbeteren en meer groen maken. We zorgen ervoor dat er meer onderhoudsvriendelijke tuinen komen. Het groen in de wijk geven we een goede plek waar ruimte is om elkaar te ontmoeten en om te spelen en te bewegen. Maar het groen zorgt er ook voor dat er genoeg schaduwplekken zijn zodat het zomers niet zo heet wordt en dat we wateroverlast voorkomen. Het klimaat verandert en daar passen we de omgeving op aan zodat deze weer een poos mee kan. Dat noemen we klimaatadaptatie.”

Meedenken?

“We vinden het belangrijk dat bewoners meedenken over de plannen. Bewoners hebben veel kennis van de eigen wijk en woning. De informatie die zij delen geeft andere inzichten en zorgt voor betere plannen. Samen willen we zo veel mogelijk bereiken.” Wil jij ook meedenken in de klankbordgroep ‘omgeving’ voor Goes-West? Neem dan contact op met Perry via het e-mailadres: p.zijlema@goes.nl



Levensloopwoningen in de Abel Tasmanstraat

De zes woningen aan de Abel Tasmanstraat (nr. 17 t/m 27) zijn aan vervanging toe. Woningcorporatie Beveland Wonen heeft het besluit genomen dat deze woning gesloopt gaan worden. Hiervoor in de plaats komen zes nieuwe levensloopbestendige woningen.

Wat is een levensloopbestendige woning?

Dit is een woning waarbij het volledige woonprogramma zich op de begane grond bevindt. Dat houdt in dat u kunt slapen, koken, douchen en wassen op de begane grond. Pas nadat een marktpartij (aannemer) is gevonden, kunnen we u plattegronden en ontwerpen van deze nieuwe woningen laten zien. Op de volgende pagina ziet u een voorbeeld van een levensloopbestendige woning.

Wat is de voorlopige planning?

Dit jaar wordt bij verschillende marktpartijen een uitvraag gedaan. In de uitvraag zit de bouw van deze 6 levensloopbestendige woningen. Beveland Wonen kiest de meest geschikte marktpartij om de zes woningen in 2024 te bouwen. We verwachten deze woningen in de eerste helft van 2024 aan te kunnen bieden. We verwachten dat de sleuteluitgiftes voor eind 2024 plaats kunnen vinden. Er wordt voor gezorgd dat bewoners van fase 1 minimaal één maand hebben om te verhuizen.

Wie komt in aanmerking voor deze nieuwe woningen?

De huurders uit de Abel Tasmanstraat die willen terugkeren op de eigen plek hebben de eerste keuze. Vier bewoners hebben al gekozen voor huurwoningen in andere wijken. Twee bewoners zijn nog aan het zoeken, hiervoor krijgen ze hulp van Beveland Wonen. Als de huidige bewoners niet terug willen keren op de eigen plek, zullen alle 6 nieuwbouw woningen aangeboden worden aan huurders uit fase 1. De langstzittende huurders uit fase 1 krijgen de woningen eerst aangeboden. Daarna de één-na-langst zittende huurder, en zo verder tot alle 6 de woningen zijn verhuurd.

Woningtypen in de wijk

In Goes-West willen we drie type woningen bouwen: levensloopwoningen (nultreden) en eengezinswoningen met twee of drie slaapkamers. Elke woning krijgt een berging.

De exacte indeling van de woningen staat nog niet vast. Pas nadat een aannemer en architect zijn betrokken bij het project zal dit duidelijk worden. Om alvast een indruk te geven hoe deze type woningen er qua indeling ongeveer uit zullen zien, volgen hieronder een aantal voorbeelden van andere projecten.

Let op! De indeling zal dus nog veranderen!

Huurprijzen

De nieuwe huurprijzen zijn nog niet vastgesteld. U kunt er van uit gaan dat de kale huurprijs hoger is dan wat u nu betaalt. Heeft u huurtoeslag? Dan gaat deze ook omhoog. De woning is veel energiezuiniger. Door de energiezuinigheid en huurtoeslag zorgen we dat de woning voor iedereen betaalbaar is. Ook voor mensen met een minimum inkomen.

Klankbordgroep woning

In de nog op te starten klankbordgroep Woning gaan we samen kijken naar de indeling van de woning en de tuin.



Levensloopwoning

Een levensloopwoning heeft een volledig woonprogramma op de begane grond. Op de begane grond zit een woonkamer en een open keuken. Op de begane grond bevinden zich ook een slaapkamer en een badkamer.

In bovenstaande tekening is de verdieping getekend als open ruimte, wat voor Beveland Wonen de standaard is. Beveland Wonen moet nog onderzoeken en beslissen of de verdieping ingedeeld zal worden als open ruimte, met één of met twee slaapkamers. Of dit mogelijk is hangt af van bouwkosten en de puntenwaardering van de woning. Meer slaapkamers betekent een hogere puntenwaardering. Een hogere puntenwaardering betekent doorgaans een hogere huur.

Een levensloopbestendige woning klinkt als een seniorenwoning. De woning is echter niet alleen voor mensen van oudere leeftijd gebouwd. Ook als je jonger bent, of je voelt je nog niet oud, kun je deze woning huren. Wij gebruiken daarom de term 'levensloopbestendig'. Een levensloopbestendig huis bouw je met het oog op morgen.

Eengezinswoning met twee slaapkamers

Een eengezinswoning met twee slaapkamers is geschikt voor de kleinere huishoudens. Op de verdieping bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer.



Eengezinswoning met drie slaapkamers

Een eengezinswoning met drie slaapkamers is geschikt voor de grotere huishoudens. Op de verdieping bevinden zich dan ook drie slaapkamers en de badkamer. Deze woning is qua leefruimte ook iets groter dan de kleinere eengezinswoning.



Flora en faunaonderzoek

In januari dit jaar is door Ecoresult het veldonderzoek voor de quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze quickscan heeft een eerste beeld gegeven van de aanwezige flora en fauna in de wijk. Zoals verwacht zijn er behoorlijk wat diersoorten in de wijk gesignaleerd.

Om inzichtelijk te maken bij welke woningen of achtertuinen deze zich bevinden is aanvullend onderzoek nodig. Ecoresult zal daarom dit jaar in de verschillende jaargetijden meerdere veldonderzoeken uitvoeren.



Wat kunt u verwachten van het veldonderzoek?

De veldonderzoeken worden op verschillende momenten van de dag uitgevoerd. Zo kan het ook voorkomen dat deze s'nachts uitgevoerd worden. Dit heeft bijvoorbeeld te maken met de nachtelijke activiteit van de vleermuis. Het veldonderzoek wordt uitgevoerd door één of meerdere ecologen welke herkenbaar zijn door de bedrijfskleding van Ecoresult.

Tijdens de quickscan zijn geen locaties aangetroffen waar de Japanse Duizendknoop groeit (hierboven afgebeeld).

Weet u toch een locatie in de wijk waar de Japanse Duizendknoop aanwezig is?

Wij horen het heel graag van u. U kunt dit melden bij: Ruben Goethals van Beveland Wonen. Mail naar: r.goethals@bevelandwonen.nl.

Uw contactpersonen van Beveland Wonen

Klankbordgroepleden hebben verteld dat sommige bewoners zich veel zorgen maken over hun persoonlijke situatie. Ze vragen zich af of ze straks wel een nieuwe woning kunnen krijgen. Of er is angst dat ze een andere woning niet kunnen betalen. Beveland Wonen zorgt dat u straks met voorrang naar nieuwbouw of een bestaande woning kunt verhuizen. Ook de nieuwbouw is betaalbaar voor mensen met een minimum inkomen.

Maakt u zich toch veel zorgen? Neem dan contact met ons op. We kijken samen naar uw persoonlijke situatie. Neem contact op met:



Ruben Goethals
Sociaal projectleider Beveland Wonen
r.goethals@bevelandwonen.nl
06 - 52 07 71 43 (ook WhatsApp)



Wilt u contact met de huurdersvereniging over dit project? Neem dan contact op met:

Huurdersvereniging De Bevelanden: info@dehvdb.nl