

Nota van Uitgangspunten

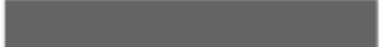
50-er jaren buurt
Versie 3
06-10-2020



Colofon

Titel: Nota van uitgangspunten 50-er jaren buurt
Documentnummer:
Datum: 6 oktober 2020
Versie: Versie 4 – Definitief concept voor besluitvorming

Projectcode: I-MD-1
Projectnaam: 50-er jaren buurt

Bestuurlijk opdrachtgever: Jan Hordijk
Ambtelijk opdrachtgever: 
Projectleider: 

Voorzitter ambtelijke projectgroep:  senior projectleider Ruimte

Ambtelijke Projectgroep:  beleidsadviseur verkeer
projectleider Openbare Werken
stedenbouwkundige
beleidsadviseur volkshuisvesting
beleidsadviseur RO
planeconoom

Projectontwikkelaar:  Mozaïek wonen
Mozaïek wonen

Externe adviseurs:  BDP-stedenbouw

Overige betrokken partijen:
Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
Provincie Zuid-Holland
Rijkswaterstaat West Nederland Zuid
Stedin
Veiligheidsregio Hollands Midden
Oase Drinkwaterbedrijf

1. Inleiding

De Gemeente Zuidplas en Mozaïek Wonen (voorheen Woonmaat) zijn reeds enkele jaren in overleg over de herstructurering van de locatie "Vijftiger jaren buurt" in Moordrecht.

Het bestuur van de Woonmaat heeft in 2011 besloten voor de herontwikkeling van het 50er jaren gebied in Moordrecht. Uitgangspunt was om de bestaande 175 woningen en 34 garages in het 50er jaren gebied in drie fasen te herontwikkelen (slopen en nieuwbouw) en te kiezen voor een nieuw plan met meer woningen. De bestaande woningen hebben funderingsproblemen, zijn energetisch matig, zijn van een matige technische kwaliteit en hebben diverse details die het renoveren van deze bestaande woningen tot geen reëel scenario maken.

Mozaïek Wonen heeft de intentie het Plangebied voor woningbouwdoeleinden te herstructureren door gefaseerde sloop van de bestaande 175 sociale huurwoningen en nieuwbouw van circa 185 sociale huurwoningen uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan.

Mozaïek heeft het sociaal plan in werking gesteld en is met haar bewoners in het gebied afspraken aan het maken. Deze inventarisatie wordt per projectfase uitgevoerd.

De Gemeente Zuidplas heeft in de notitie "Randvoorwaarden herontwikkeling 50-er jaren buurt Moordrecht, d.d. 10-7-2019" daarvoor haar ambtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden voor een herstructurering kenbaar gemaakt.

Mozaïek Wonen heeft het stedenbouwkundige ontwerpbureau BDP-opdracht heeft gegeven tot het opstellen van een concept stedenbouwkundig plan voor de herstructurering. Dit concept stedenbouwkundig plan is gebaseerd op de randvoorwaarden en de uitgangspunten in deze notitie.

Partijen hebben het concept plan d.m.v. een informatieavond op 8 september 2020 aan de bewoners en omwonenden gepresenteerd. De bewoners en omwonenden zijn hiermee geïnformeerd over de laatste stand van zaken en overeenstemming die met de gemeente is bereikt betreffende het stedenbouwkundig plan. Op 26 november 2020 volgt een volgende bewonersavond waarop onder andere de besluitvorming omtrent de Nota van Uitgangspunten zal worden toegelicht.

Partijen hebben deze nota opgesteld om de uitgangspunten voor de bestemmingsplanwijziging definitief vast te stellen.

- 2. Inhoud**
 - 3. 50-er jaren buurt**
 - 4. Plangebied**
 - 5. Beleidskader**
 - 6. Randvoorwaarden en ruimtelijke kaders**
 - 7. Uitgangspunten voor Wonen**
 - 8. Ruimtelijke opzet**
 - 9. Project risico's**
 - 10. Financiën**
 - 11. Verdere ontwikkeling**

3. 50-er jaren buurt

De jaren 50 wijk is een gebied in Moordrecht wat direct tegen de dorpskern aan ligt. De opstallen zijn in de naoorlogse wederopbouwperiode gebouwd. De woningen hebben op verschillende plaatsen funderingsproblemen en zijn al enkele malen door middel van groot onderhoud hersteld. Daarnaast is de energetische kwaliteit en het wooncomfort matig en niet meer van deze tijd.



Op dit moment kent de 50-er jaren buurt een verscheidenheid aan woningtypen, namelijk: rijwoningen, beneden/bovenwoningen, maisonnettes en portiekflats. In totaal betreft het 175 sociale huurwoningen, waarvan 112 meergezinswoningen en 63 eengezinswoningen.

Straat	Nummers	Type woning	Aantal
Sluisstraat	1-27 (oneven)	rijwoning	14
Koningin Julianastraat	7-11 (oneven)	rijwoning	5
Schielandstraat	2-68 (even)	beneden/bovenwoning en maisonnettes	34
Schielandstraat	1-23 (oneven)	rijwoning	12
Schielandstraat	25-29a (oneven)	beneden/bovenwoning	6
Graaf Willemstraat	1-32 (even en oneven)	rijwoningen	32
Drost IJsermanstraat	9-14a (even en oneven)	beneden/bovenwoning	12
Koningin Julianastraat	17-70 (even en oneven)	portiekwoningen	36
Oost Waalstraat	14-60 (even)	portiekwoningen	24
Totaal			175

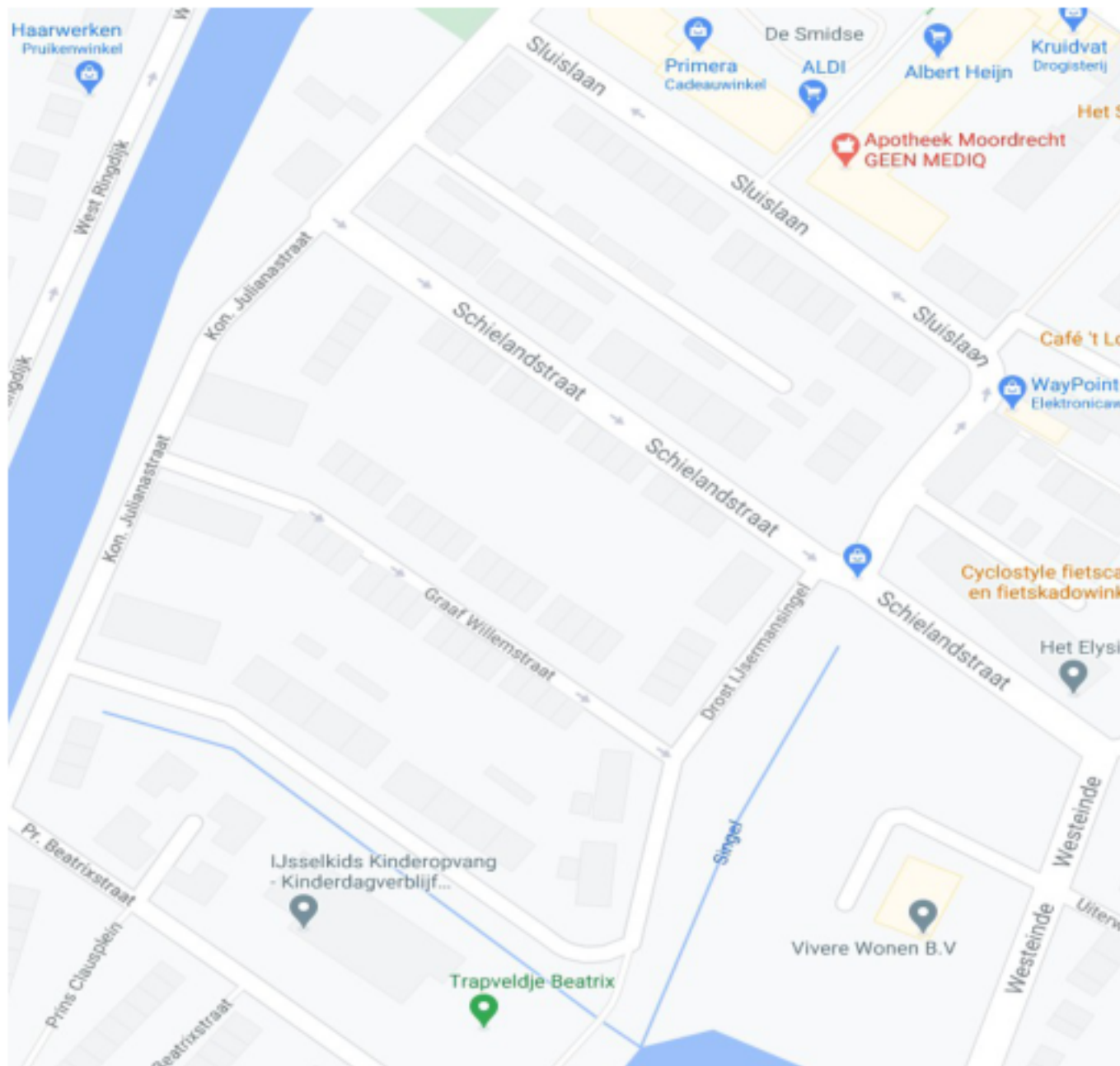
De meeste van deze woningen hebben een relatief lage huurprijs en zijn daarom vooral in trek bij woningzoekenden met een kleine beurs. Bij uitstek de doelgroep voor woningbouwcorporaties.

De 50-er jaren buurt bestaat uit een 3 tal gesloten woonblokken. Ten opzichte van vergelijkbare wijken in Moordrecht zijn de parkeerplaatsen op de openbare weg beperkt. Door die beperking wordt ook op een informele wijze aan de binnenzijde van de woonblokken geparkeerd (op plaatsen waar dat niet de bedoeling is). De indruk is dat er een grotere vraag naar parkeerplaatsen is dan in de huidige situatie beschikbaar zijn.

De Sluislaan en de Schielandstraat maken onderdeel uit van de doorgaande kruip-door-sluip-door verbinding tussen het Westeinde en de Kerklaan. Dit gegeven zorgt ervoor dat de voertuigintensiteit in de Sluislaan hoger ligt dan in vergelijkbare straten met alleen een verblijfsfunctie. Een ander kenmerk is dat grote vrachtwagens via de Schielandstraat en de Vlietstraat rijden om de supermarkten in De Smidse te bevoorraden.

Al enige jaren is het groot onderhoud aan straten en infrastructuur aangehouden i.v.m. de ontwikkel plannen voor deze wijk. De gronden zijn op verschillende plaatsen verzakt, zoals alle gronden in Moordrecht en omgeving. De peilniveau 's van de in het plangebied liggende straten zouden verbeterd

kunnen worden zodat er betere aansluitingen tussen het gebouwde en de terreinen in de plan kunnen ontstaan.



Straatnamen 50-er jaren buurt

4. Plangebied

Het plangebied bestaat voor het grootste deel uit eigendommen van Mozaïek Wonen. De eigendommen zijn kadastraal bekend als gemeente Moordrecht, sectie C, nummers 5551 (ged.), 6063 (ged.), 3603, 3536, 2792, 3131, 2921, 2799, 2370, 2798, 2924, 2794, 5963, 2793, 2584, 2583, 2581.

Op de onderstaande kaart is het plangebied en de eigendomssituatie ingetekend. In het plangebied zijn tevens eigendommen van individuele huiseigenaren en de gemeente. Aan de noordzijde grenst het plan aan het appartementencomplex 'de Smidse', aan de zuid- en westzijde grenst het aan een watergang met aan de overzijde o.a. een park en kinderdagverblijf. Zij allen maken gebruik van het gebied.

Gemeente Zuidplas beheert alle openbare ruimten in dit gebied.

In het gebied is tevens een trafo van Stedin aanwezig.



Het plangebied (alles binnen de rode kaderlijn) heeft een totaal oppervlak van 33.525 m².

Voor het realiseren van het plan dient er een grondtransactie plaats te vinden. Gemeente Zuidplas en Mozaïek hebben op hoofdlijnen overeenstemming betreffende de uitgangspunten van de grondtransactie.

Mozaïek stoot zo'n 7337 m² af en koopt 1362 m² terug van gemeente Zuidplas. De fiscale consequenties van de transactie moet nog nader worden onderzocht, de kosten en financiële gevolgen daarvan zijn voor de ontwikkelaar.

5. Beleidskader

De gemeentelijke kaders:

De gemeente heeft tijdens de voorbereiding van het project in de periode 2008 – 2010 de volgende specifieke beleidskaders voor de planvorming opgesteld:

- Richtlijnen voor de beeldkwaliteit

Het huidige plan wordt in goed overleg binnen de aangegeven kaders ontwikkeld. Partijen stellen gezamenlijk een beeldkwaliteitsplan op en richten een q-team in dat de beoogde kwaliteit borgt. Het is welstandsvrij gebied met randen die er wel/niet invallen.

- Structuurvisie Zuidplas 2030

Zuidplas is een gemeente van dorpen en buurtschappen in een aantrekkelijk buitengebied. De dorpse identiteit staat voorop, in een dorp van Zuidplas voel je je thuis. De vier dorpen bieden een aangename leefomgeving en goede basisvoorzieningen op het gebied van dienstverlening, onderwijs, sport, welzijn en zorg.

Het huidige plan ondersteund deze visie.

- Woonvisie

Sinds begin 2019 heeft de gemeente Zuidplas een nieuwe woonvisie. Deze woonvisie gaat uit van 28% sociale huur. Dit plan betreft 100% sociale huur. De woningen worden in aanleg (uitzonderingen daargelaten) appartementen (woningen en woongebouwen) levensloopbestendig opgezet indachtig het Woonkeur.

De herontwikkeling van de 50-er jaren buurt past daarmee binnen de bovengenoemde visie.

- Beleidsnota Parkeernormen

Het parkeren vormt een lastig onderwerp in het kader van dit herstructureringsproject en er zijn afspraken gemaakt over de norm. Er komt meer ruimte voor parkeren beschikbaar dan nu het geval is. De huidige/ nieuwe parkeernormen zijn hoger dan momenteel in de 50-er jaren buurt aanwezig hoeveelheid parkeerplaatsen.

Het huidige parkeerbeleid is omschreven in de nota parkeernormen (2019) Gemeente Zuidplas. Voor een nieuwbouw sociale huurwoning is 2,0 parkeerplaatsen per woning.

Voorgesteld wordt om de informele wijze van parkeren met de herstructurering te formaliseren, zodat de openbare ruimte minder wordt belast met geparkeerde voertuigen. Een belangrijke voorwaarde voor een goed woon- en leefklimaat vormt de aanleg van voldoende parkeerplaatsen.

De gemeente Zuidplas wordt gekenmerkt door een hoge autodichtheid. De autodichtheid ligt hier zo'n 10 procent boven het landelijk gemiddelde. Te weinig parkeerplaatsen leidt tot een aanzienlijk minder aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Het is dan ook om die reden dat het gemeentelijk beleid uitgaat van de bovenkant binnen de door CROW, op basis van ervaringscijfers, vastgestelde bandbreedte voor parkeernormen.

Voor de herstructurering van de 50-er jaren buurt betekent dit een norm van 1,8 parkeerplaatsen per woning voor sociale huurappartementen en een norm van 2 parkeerplaatsen per woning voor sociale grondgebonden woningen.

Bij een parkeerdrukmeting uitgevoerd in september 2014 en in maart 2018 is vastgesteld dat de parkeerdruk in de 50-er jaren buurt in de omgeving van de Smidse erg hoog is. Deze hoge parkeerdruk in het openbaar gebied is deels te verklaren doordat niet alle bewoners van de Smidse een betaalde parkeerplaats hebben gekocht bij aankoop van hun woning, waardoor deze parkeergarage niet optimaal wordt benut en deze bewoners ook gebruik maken van een parkeerplaats in het openbaar gebied. Door middel van dit parkeeronderzoek is aangetoond dat een lagere norm gehanteerd kan worden.

Op grond van landelijk beleid wordt geadviseerd om met betrekking tot het vaststellen van parkeernormen per vast te stellen bestemmingsplan meer maatwerk te leveren. Burgemeester en wethouders kunnen gemotiveerd besluiten tot een lagere parkeernorm.

Vooruitlopend op nieuw beleid wordt voorgesteld om voor de herstructureringslocatie meer maatwerk te leveren. De door de woningcorporatie voorgestelde parkeernorm van 1,4 wordt als te laag gewaardeerd. Hantering van de bovenzijde van de bandbreedte in de CROW-normering wordt als te hoog geschouwd. Voorgesteld wordt om 1,4 parkeerplaats per woning in de parkeerhoven binnen de bouwblokken op te lossen en de rest van de parkeerplaatsen in de omliggende straten aan te leggen. De parkeernorm voor de totale herstructurering dient afhankelijk van het uiteindelijke programma uit te komen tussen 1,5 en 1,7 parkeerplaats per woning.

Voor 184 de nieuwbouwwoningen worden 295 stuks parkeerplaatsen in het gebied ontwikkeld. Bij de informatieavond is de ontwikkeling van de extra 154 parkeerplaatsen door bewoners en omwonenden zeer positief ontvangen.

- Openbare ruimte

Leidend bij de invulling van de openbare ruimte is de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR). De gemeente is eindverantwoordelijk voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. Om bewuster en gericht om te gaan met ruimtelijke kwaliteit is een document opgesteld waarin de kwaliteitseisen met betrekking tot de openbare ruimte gebundeld zijn. Dat document is de 'Leidraad Inrichting Openbare Ruimte' (LIOR) en is op 18 juni 2013 door burgemeester en wethouders geaccordeerd.

Aanpassingen in het openbaar gebied als gevolg van een herontwikkeling zullen aan de LIOR worden getoetst. De eisen in de LIOR zijn kader stellend en de hardheid is per eis aangegeven.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt in:

W = Wettelijke eisen: hiervan kan niet worden afgeweken;

R = Richtlijnen: hiervan kan niet worden afgeweken, tenzij het college de afwijking goedkeurt;

A = Aanbevelingen: hiervan kan in overleg met de gemeente worden afgeweken.

Voor deze locatie zal een passend ambitieniveau na worden gestreefd dat gelijk staat aan de omliggende centrumgebieden. Op basis van het schetsplan (augustus 2020) is de verwachting dat de in het plan aangegeven inrichting past binnen de LIOR. Het huidige straatbeeld zal daarbij ingrijpend worden verbeterd.

6. Randvoorwaarden en ruimtelijke kaders

Voor de herstructurering zijn 2 bestemmingsplannen relevant, namelijk:

Bestemmingsplan Dorpskern Moordrecht (Sluislaan en Schielandstraat even nummers). Dit plan is op 07-07-2015 vastgesteld en dus nog actueel. De bestaande situatie is hierin conserverend bestemd.

Hier geldt een Beheersverordening Moordrecht waar Moordrecht West onderdeel vanuit maakt. Op 6 maart 2018 is deze Beheersverordening door de raad vastgesteld. De actualisatieplicht van 10 jaar is komen te vervallen.

Bestemmingsplan Moordrecht West (Schielandstraat oneven nummers, Graaf Willemstraat, Drost IJsermansingel, Oost Waalstraat, Koningin Julianastraat). Dit plan is op 16 januari 2007 door Gedeputeerde staten goedgekeurd. De bestaande situatie is hierin conserverend bestemd, ware het niet dat voor de portiek flats aan de Oost Waalstraat maximaal 2 bouwlagen is opgenomen in het bestemmingsplan en dit niet overeenkomst met de bestaande situatie.

Vanwege de gedetailleerdheid van de bestaande plannen zal naar verwachting de nieuwbouw in het kader van de herstructurering niet passen binnen de kaders van de vastgestelde bestemmingsplannen en dient een nieuw bestemmingsplan of omgevingsplan te worden opgesteld.

In de toelichting bij een bestemmingsplan moeten de belangrijkste elementen van het project worden beschreven. De toelichting vormt de goede ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt ingegaan op het doel van het bestemmingsplan, het relevante beleid, een beschrijving van het plangebied/ de planontwikkeling, de relevante omgevingsaspecten (m.e.r., geluid, lucht, externe veiligheid, bodem, flora en fauna, water, archeologie, etc.) en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ook bevat de toelichting een uitleg van de regels. Daarbij moet (voor zover relevant) worden ingegaan op de een aantal zaken, zie de 15 sub paragrafen onder:

6.1 Archeologie en cultuurhistorie

Het Nederlandse bodemarchief is middels de Erfgoedwet beschermd, om de archeologische en Cultuurhistorische waarden te beschermen. In september 2016 is voor het 50-er jaren gebied een Cultuurhistorische inventarisatie uitgevoerd in opdracht van Mozaïek Wonen. Het huizenblok ten noorden van de Schielandstraat heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Hiervoor zal archeologisch onderzoek nodig zijn. Hier kan echter van af geweken worden wanneer de geplande activiteiten ter vervanging, vernieuwing of verandering zijn van de bestaande bebouwing, waarbij niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwing. Dit zal moeten worden afgestemd met de betrokken partijen.

Een deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Het is verboden om groundbewerkingen uit te voeren van dieper dan drie meter en wanneer er heiwerkzaamheden Plaatsvinden dient een inventariserend veldonderzoek door middel van een verkennend booronderzoek plaats te vinden.

6.2 Bodem/ milieukwaliteit landbodem

Als gevolg van de wet- en regelgeving zal onderbouwd moeten worden dat de gewenste ontwikkeling niet wordt belemmerd door bodemverontreiniging. Vanwege het feit dat de bestemming 'Wonen' als een gevoelige functie wordt gezien, zal in dit geval een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk zijn. Uit bureauonderzoek blijkt dat de Omgevingsdienst Midden-Holland heeft vastgesteld dat voor de grond bij de Koningin Julianastraat 8 tot en met 10 een oriënterend bodemonderzoek benodigd zal zijn naar de aard en ernst van de (mogelijke) verontreiniging. In oktober 2016 is in het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Conclusie in dit onderzoek is dat de gronden geschikt zijn voor het toekomstige gebruik.

6.3 Water

Een waterparagraaf is een verplicht onderdeel bij het afwijken van een bestemmingsplan. Het gebied ligt buiten de primaire waterkering. De gemeente zal een rapportage over de effecten van hoogwater aanleveren. In oktober 2016 is reeds een Watertoets uitgevoerd. Deze resultaten zijn kortgesloten met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK). Echter is in 2018 het

stedenbouwkundig plan aangepast en veranderd. Dit heeft tot gevolg dat er een nieuwe watertoets zal moeten worden uitgevoerd. Er wordt vanuit gegaan dat er geen aanpassingen aan de hoeveelheid oppervlaktewater in het gebied noodzakelijk zijn. De afwatering van hemelwater zal via een aparte regenwaterleiding op de omliggende watergangen zal afvloeien. Er worden geen risico's verwacht omtrent het thema water.

6.4 Flora en fauna

De natuurbescherming is in Nederland per 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming. De wet omvat de gebiedsbescherming en soortenbescherming in Nederland. Schadelijke effecten ten aanzien van mogelijk aanwezige beschermde planten en dieren dienen te worden voorkomen.

De gemeente geeft aan in het bestemmingsplan 'Dorpskern Moordrecht' dat er een aantal beschermde soorten, zoals vogels (gierzwaluw en huismus) en vleermuizen (vooral gewone dwergvleermuis) zeer waarschijnlijk aanwezig kunnen zijn in het plangebied.

In oktober 2016 is ecologisch onderzoek gedaan in het plangebied door Watersnip Advies. Door wijzigingen in de bouwfasen en de geldigheid van drie jaar zal dit onderzoek moeten worden geactualiseerd (uitvoering heden sept 2020). Het onderzoek naar de Dwergvleermuis kan enkel worden uitgevoerd in het voorjaar. De definitieve rapportage is al opgestart maar i.v.m. uitvoerings- en detectie (rapportage vleermuizenonderzoek van voorjaar 2020) termijnen nog niet beschikbaar. Mozaïek zal zorgdragen voor eventuele te nemen maatregelen om de aanwezige flora en fauna te beschermen.

6.4.1 Flora en Fauna - Stikstof depositie

Op 29 mei 2019 heeft de raad van state geoordeeld dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt. Het rapport van de commissie Remkes aangeeft is voor het bepalen van de effectiviteit van maatregelpakketten meer studie nodig en daarover kunnen we in deze notitie geen definitieve uitspraken doen. Effectieve reductie van de stikstofdepositie zal zowel generieke als gebiedsgerichte aanpakken moeten combineren. Gezien de internationale dimensie van de problematiek m.b.t. grensoverschrijdende bijdragen aan de depositie biedt een gezamenlijke aanpak met de buurlanden meerwaarde. Voor Nederland ligt de focus op de reductie van ammoniakemissies voor de hand omdat een reductie van een eenheid ammoniak meer winst oplevert binnen Nederland dan die van een eenheid stikstofoxiden. Om de zogenaamde 'stikstofproblematiek' goed te begrijpen, zijn drie termen belangrijk:

- Concentratie (hoeveel zit er in de lucht)
- Emissie (hoe komt het in de lucht)
- Depositie (hoe komt het op/in de grond)

Daarnaast zal een stikstofdepositieberekening worden uitgevoerd met de AERIUS Calculator. Mocht hieruit blijken dat ten gevolge van de ontwikkeling stikstofdepositie op Natura 2000-gebied plaats vindt, dan zal er in overleg een actieplan worden voorgelegd. Dit kan gebeuren wanneer het stedenbouwkundigplan definitief is. Door de kleinschaligheid van het project, het gasvrij maken van de woningen en de grote afstand tot een natura 2000 gebied worden geen negatieve invloeden verwacht.

6.5 Verkeer en parkeren

Bij de onderbouwing van de gewenste ontwikkeling zal aandacht worden besteed aan verkeer en parkeren.

Parkeren:

De huidige parkeereis conform de nota parkeernormen (2019) Gemeente Zuidplas voor een nieuwbouw sociale huurwoning is 2,0 parkeerplaatsen per woning. Voor 185 nieuwbouwwoningen zou dit een totaal aantal van 370 parkeerplaatsen betekenen. Dit is in de ruimtelijke opzet en binnen de beschikbare kaders in deze wijk niet haalbaar.

Op basis van parkeertellingen (8 stuks) heeft men vastgesteld dat er momenteel in de wijk, maximaal 142 auto's parkeren. Die plaatsen zijn niet voldoende in het gebied aanwezig maar samen met de garageboxen en de achter gebieden (wild parkeren) kunnen er toch nog dit aantal voertuigen staan. Op basis van de 175 aanwezige woningen is dat 0,81 parkeerplaats per woning.

In eerdere overleggen met gemeente Zuidplas is afgesproken te kijken naar een parkeernorm tussen 1,5 en 1,7. De gemeente Zuidplas heeft toegezegd dat zij zich hierin konden vinden, maar dit is nog niet vastgelegd. Bij een parkeeronderzoek in een vergelijkbare buurt wordt een parkeereis van 1,6 geadviseerd (P-onderzoek Moordrecht Schielandsestraat d.d. 24-4-2018). In april 2018 is er een parkeeronderzoek uitgevoerd door BRO bij een nieuwbouwwijk rond de Stevensstraat. De woningen zijn iets groter dan de woningen die mogelijk worden ontwikkeld in de 50-er jaren buurt, waardoor de parkeerdruk iets hoger ligt. De parkeernorm aldaar is vastgesteld op 1,5 parkeerplekken per woning. Mozaïek verwacht dat een norm van 1 parkeerplaats per woning al ruim voldoende zal zijn.

De totale in het plan aangegeven hoeveelheid te realiseren plaatsen is 295 stuks.

De parkeernorm komt op basis van deze 295 parkeerplaatsen en 184 woningen op 1,6 plaats per woning. Dat is zo'n 154 parkeerplaatsen extra ten opzichte van het huidige aantal ofschoon er maar 9 woningen extra ontwikkeld worden.

Er komt een duidelijk parkeerregime met parkeren in grote parkeerkoffers tussen de woningen en haaks-parkeren op straat. Hierdoor ontstaat een goed te handhaven situatie wat bijdraagt aan ruimtelijke kwaliteit.

Van het maximale aantal (295) worden initieel 260 parkeerplaatsen gerealiseerd en de overige 35 parkeerplaatsen worden gereserveerd in het gebied.

Er zal rekening worden gehouden met parkeerplekken ten behoeve van het opladen van elektrische auto's en miva plaatsen.

6.6 Verkeersonderzoek:

Er is een verkeersonderzoek uitgevoerd in 2019 in de 50-er jaren buurt. De resultaten van het onderzoek zijn dat er geen grote verkeerskundige obstakels in de wijk aanwezig zijn. Aandachtpunten liggen in de details van de uitwerking.

6.7 Geluid / Verkeerslawaaï:

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones (met uitzondering van woonerven en 30 km/h gebieden). Omdat de gevoelige functie (wonen) blijft bestaan en er in het gehele gebied 30 km wegen zijn, in de omgeving geen geluidszones zijn, geen industrieterreinen of andere objecten die binnen de Wgh vallen, zal er geen akoestisch onderzoek nodig zijn. Er wordt geen geluidsoverlast door verkeer verwacht.

6.8 Geur

Geur moet worden meegewogen bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan. De verwachting is dat er geen geuronderzoek benodigd zal zijn gezien de omliggende functies en de passendheid van deze eis op de huidige functie.

6.9 Luchtkwaliteit

In de wetgeving is aangegeven dat onderbouwd moet worden of de luchtkwaliteit passend is bij de voorgenomen functie. Daarnaast zal onderbouwd moeten worden welke bijdrage het voornemen levert aan de (afname van de) luchtkwaliteit. Bepaald is dat kleine projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit, niet meer getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In het beoogde plan zal het aantal woningen met negen woningen toenemen naar 185 woningen. Ondanks deze groei blijft het plan onder de gestelde drempelwaarde waardoor er geen extra onderzoek zal moeten worden gedaan naar de luchtkwaliteit.

6.10 Hinder bedrijvigheid

Er dient te worden nagegaan of het initiatief wordt belemmerd door milieuhindercirkels van bedrijven in en rondom het plangebied. Anderzijds zal nagegaan moeten worden of de gewenste uitbreiding hinder veroorzaakt voor gevoelige functies, zoals omliggende woningen. Het initiatief wordt niet belemmerd

door milieuhindercirkels van bedrijven. Ook zal er geen hinder worden veroorzaakt voor omliggende gevoelige functies.

6.11 Milieueffectrapportage

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben, is het in sommige gevallen verplicht om een milieueffectrapportage (m.e.r.) op te stellen. De activiteiten vallen onder de drempelwaarde en zijn dus is de beoordeling vormvrij. Er moet wel een mer-notitie worden opgesteld. Deze mag ook in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt zijn. Op basis hiervan besluit het college om geen mer op te stellen,

6.12 Externe veiligheid

In het kader van externe veiligheid dient te worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling niet wordt belemmerd door inrichtingen in de nabije omgeving. Anderzijds moet worden aangetoond dat de nieuwe functies geen belemmeringen opleveren voor gevoelige functies in de omgeving. De externe veiligheid komt niet in het geding omdat omliggende functies (voornamelijk wonen) geen invloed hebben op de veiligheid in het plangebied.

6.13 Ladder duurzame verstedelijking

Bij dit project is er sprake van duurzame verstedelijking. De vraag naar duurzame, energiezuinige, goedkope woningen, op een goede plek in het centrum van Moordrecht is hoog. Omdat het hier gaat om een binnenstedelijk sloop - nieuwbouwproject waar effectief (helaas) maar een paar woningen worden toegevoegd, is de verwachting dat de behoefte het aanbod ruim zal overtreffen.

6.14 Waterkwaliteit

In het plangebied worden geen wijzigingen aan watersystemen of waterwegen verwacht. Woningen zullen wel worden voorzien van een gescheiden vuil/ regenwater afvoersysteem waardoor de waterkwaliteit kan verbeteren.

6.15 Brandveiligheid

In het plangebied worden geen wijzigingen verwacht aan de aanwezige structuur t.b.v. brandveiligheid. De toegankelijkheid van het gebied zal door de ruimere opzet van wegen en de lagere parkeerbelasting in de straten verbeteren.

7. Uitgangspunten voor Wonen

Analyse bestaande toestand

De bestaande 175 sociale huurwoningen moeten gezien de technische staat van met name de funderingen, binnen nu en tien jaar worden vervangen. De vraag is welke doelgroep(en) we na sloop van de woningen willen bedienen in de nieuwbouw, welk type woning(en) past bij de te bedienen doelgroep(en) en hoe wordt deze woningbouw ruimtelijk ingepast en ontsloten.

Huidige bewoners

Een deel van de verouderde woningen wordt nu verhuurd aan (her)starters. Een belangrijke leeftijdsgroep om vast te houden in het dorp om een evenwichtige bevolkingssamenstelling in stand te houden. Bovendien zijn deze starters op de woningmarkt ook degenen die actief zijn in het verenigingsleven en hiermee bijdragen aan een levendige gemeenschap.

De 50-er jaren buurt telt 35 grondgebonden woningen voor ouderen, namelijk 8 woningen in de Oost Waalstraat, 9 woningen in de Drost IJsermansingel en 18 woningen in de Schielandstraat. 15 van deze woningen in de Schielandstraat zijn vanwege de hoge opstap minder geschikt geacht voor ouderen en om die reden niet meer exclusief aangeboden aan ouderen.

Woningbehoefte in Moordrecht

Lange-termijneffecten aanvullende woningbehoefte (2013-2020)

huur	egw	15
	mgw	135
koop	egw	75
	mgw	15
totaal		240

Bron: Actualisatie Woningbehoefte Zuidplas 2013 (Questan)

Uit bovenstaande tabel is af te lezen dat er in de periode 2013-2020 met name een grote behoefte bestond aan meergezins huurwoningen (appartementen). Het gaat hier om toevoegingen om in de lokale woningbehoefte te voorzien.

De behoefte aan sociale huurwoningen is nog verder toegenomen doordat in de jaren 2013 tot en met medio 2015 door De Woonmaat ¹nog ruim 30 ééngesins huurwoningen zijn verkocht. Na het opstellen van bovenstaand onderzoek hebben geen toevoegingen aan sociale huurwoningen plaatsgevonden. De vraag naar sociale huurwoningen is de afgelopen jaren verder toegenomen, omdat als gevolg van de economische crisis veel woningzoekenden een inkomensdaling kenden of in elk geval geen inkomensvoortgang hebben gerealiseerd en daardoor niet konden doorstromen. Hier staat tegenover dat 35 sociale koopappartementen en 35 sociale huurappartementen zijn gerealiseerd in de nieuwbouwwijk De Brinkhorst.

Corporatietaken

Met de Woonmaat is afgesproken dat zij binnen de looptijd (2016 – 2020) van de prestatieafspraken de planontwikkeling ter hand zal worden genomen. Hiermee is zij dus nu gestart. Gezien het zorgvuldige traject dat zal worden doorlopen voor herhuisvesting van de huidige bewoners, neemt dit proces enkele jaren in beslag om van plan tot start uitvoering te komen.

Omgevingskenmerken van de locatie

Een omgeving met veel voorzieningen (dorpscentrum) is met name zeer geschikt voor ouderen. Het is daarom wenselijk om nabij het winkelcentrum De Smidse woningen geschikt voor ouderen te bouwen. Het is een omgeving die zich minder leent voor huisvesting van gezinnen. Op dit moment is er geen speelruimte voor (kleine) kinderen aanwezig. In het nieuwe plan is een kleine ruimtereservering voor een speelruimte opgenomen. Daarnaast is het plan omgeven door wegen wat het ook minder geschikt

¹ Stichting De Woonmaat is per 1-1-2017 gefuseerd met Stichting [REDACTED] Bij de fusie van de stichtingen zijn afspraken gemaakt met gemeente en huurdersorganisaties over de herstructurering van de 50-er jaren buurt. Deze afspraken zijn vastgelegd in

maakt voor huishoudens met kleine kinderen. Dit maakt de locatie minder geschikt als voorkeurslocatie voor grote aantallen vier kamer eengezinswoningen.

Zijn er relevante trends op de woningmarkt?

Ter verbetering van hun financiële positie hebben corporaties de afgelopen jaren sociale huurwoningen verkocht. Dit gebeurde juist in een tijd waarin vanwege de crisis de vraag naar sociale huurwoningen steeg. Ook Woonmaat heeft de afgelopen jaren sociale huurwoningen (11 per jaar) verkocht. Dit maakt de behoefte aan nieuwe sociale huurwoningen groot, terwijl er slechts een beperkt aantal nieuwbouwlocaties zijn in Moordrecht. Mede hierdoor is de behoefte ontstaan om per saldo meer sociale huurwoningen terug te bouwen dan dat er worden gesloopt (9 stuks).

Mutaties 2010/2015

Jaar	2010		2011		2012		2013		2014		2015	
	m	b	m	b	m	b	m	b	m	b	m	b
Straat												
Schielandstraat	2	1	3	3	3	1	4	3	3	2	2	2
Oost Waalstraat		1		1	3		4		1		1	2
Graaf Willemstraat	1			1	5	1	1	1	1		1	1
Oost Waalstraat		1		1	3		4		1		1	2
Koningin Julianastraat	2		1	3	5	1	1	5	2	1	2	2
Totaal	5	3	4	8	19	3	14	9	8	3	7	9

m = Moordrecht, b = buiten Moordrecht.

Uit de tabel blijkt dat bijna 60% van de bewoners die tot 2015 zijn vertrokken uit de 50-er jaren buurt een andere woning binnen Moordrecht hebben betrokken. De grotere aantallen mutaties in 2012 en 2013 naar een andere woning binnen Moordrecht heeft vooral te maken met de oplevering van de sloop/nieuwbouwwoningen aan de Stevensstraat.

Aantallen

Er worden totaal 175 woningen gesloopt. Gezien het tekort aan sociale huurwoningen in Moordrecht is het gewenst op deze locatie, meer dan 175 nieuwe woningen te realiseren om daarmee tekorten tegen te gaan. Minder bouwen dan het aantal te slopen wonen, is economisch niet acceptabel. De verdichting vindt met name plaats door het realiseren van meer gestapelde woningen.

Huurprijzen

Huurprijzen worden gedifferentieerd, met een nadruk op huurprijzen onder de eerste aftoppingsgrens. De appartementen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens zijn met name geschikt voor kleine (1-2 persoons) huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag. Bij de eengezinswoningen kunnen huurprijzen worden gehanteerd tot de liberalisatiegrens. Hiermee wordt voorzien in de behoefte van ook andere woningzoekenden.

Doelgroepen

Het sociaal plan omschrijft dat Mozaïek de huidige bewoners van de wijk een passende woning moet aanbieden en dat deze bewoners terug mogen keren in de nieuwe jaren 50 wijk. In de wijk wonen nu veel verschillende doelgroepen als starters, gezinnen, alleenstaanden en senioren. De gesprekken met deze bewoners betreffende de woonwensen zijn gaande en zullen samen met de mogelijkheden van die die bewoners hebben, aan sluiten bij de nu in het plan aanwezige producten. Er zal op een aantal plaatsen maatwerk geleverd moeten worden.

Zo is het grootste deel van de doelgroep bepaald als sociaal te verhuren woningen (DAEB) aan de bestaande jaren 50 wijkbewoners. Het plan geeft ook ruimte aan een klein aantal nieuwe bewoners in de wijk. Waarbij het waarschijnlijk is het de doelgroep senioren die op die woningen zal reageren. Dicht tegen het centrum, een gelijkvloerse woning met balkon en bereikbaar met een lift. Dergelijke producten zijn in Moordrecht niet in grote getalen beschikbaar en zeer gewenst. Het beschikbaar zijn van deze woningen kan een doorstroming in Moordrecht op gang brengen.

Door verschillende type woningen kunnen door verschillende doelgroepen bewoond worden:

Senioren	mgw en de beneden woningen met tuin
Starters	mgw en beneden/boven woningen
Gezinnen	de egw in het gebied
Alleenstaanden	mgw en beneden/boven woningen

Mozaïek stelt voor geen expliciete doelgroep voor deze woningen te beschrijven anders als DAEB te verhuren woningen.

Uitgangspunten woningprogramma

Door de spanning tussen de ruimtevraag van wonen en parkeren is er op de locatie voor compacte bouw in een gestapelde vorm gekozen. De bouw van alleen grondgebonden woonvormen ligt hier minder voor de hand.

Het is ook belangrijk om aan te sluiten bij de bouwhoogtes en ruimtes rond de locatie. Er is een getraptheid in die bouwhoogtes aanwezig verspreid over het hele plangebied. Deze verloopt van 2 bouwlagen met een kap (klein en groot), via 2 bouwlagen met een opbouw naar 3 bouwlagen met een terug gelegen opbouw op de vierde bouwlaag tot aan vijf bouwlagen ter plaatse van de Koningin Julianastraat.

De bestaande diversiteit betekent dat er op beperkte schaal ook boven de 5 bouwlagen kan worden gebouwd (een accent). Op bijvoorbeeld de hoek van Oost Waalstraat en Drost IJsermanstraat kan in de vorm van een hoger gestapeld bouwvolume, sterkere verankeren van het plan in zijn omgeving ontstaan.

De wijk hoeft niet noodzakelijkerwijs uit enkel woningen met een kap te bestaan. De sfeer wordt positief beïnvloed door een wisseling van platte daken (hoogbouw) en kappen in het middengebied. Deze opbouw is momenteel in het plan verwerkt.

De bestaande wijk kent smalle straten en relatief grote achter gebieden. Om meer kwaliteit aan het openbare gebied te kunnen geven zijn de rooilijnen van de bebouwing van elkaar en van de bestaande omgeving afgeschoven. Bewoners en omwonenden krijgen daardoor een grotere zichthoek, meer zicht en zon.

De woningen van de hoogbouw aan de Smitse hebben nu van af de 3^e verdieping een relatief vrij uitzicht welk door het plan wordt gehinderd i.v.m. de MGW die op de hoek koningin Julianastraat. Het aldaar geplande blok was in eerdere studies geheel 5 lagen met een kap maar dat is in overleg door partijen aangepast. Doordat dit blok ook verder van de koningin Julianastraat is gepland is getracht aan het verminderde uitzicht van de aldaar wonende mensen tegemoet te komen.

Op basis van het vorenstaande kunnen de volgende uitgangspunten ten aanzien van het woningbouwprogramma worden geformuleerd:

- Meer woningen terugbouwen dan dat er worden gesloopt (*9 extra 184 woningen*).
- Appartementen voor ouderen met lift bouwen in de omgeving van De Smidse, de overige appartementen of beneden/ bovenwoningen kunnen (vanuit bouwkosten overwegingen) ook gelijk aan de huidige situatie zonder lift worden gebouwd.
- Terugbouwen van circa 35 grondgebonden gelijkvloerse woningen voor ouderen. Hierop kan worden gestapeld (portiek) met bovenop de grondgebonden woningen één of meer woonlagen voor andere doelgroepen.
- Eengezinswoningen, met nadruk op vierkamerwoningen.
- Huurprijzen grotendeels onder de eerste en tweede aftoppingsgrens.
- In de appartementen en portiekwoningen, zowel twee- als driekamerappartementen met privé buitenruimte.
- Conform gemeentelijk beleid levensloopbestendig en met toepassing van Woonkeur en Politiekeurmerk Veilig Wonen overeenkomstig de bepalingen, zoals vastgelegd in de prestatieafspraken tussen de gemeente en de betrokkenen.

Woningtypologie aantallen

Voor de herontwikkeling worden hoge ambities op het gebied van duurzaamheid behaald. Het plan zal

volgens het standaard programma van eisen van Mozaïek worden ontwikkeld waarbij alle woningen gas-loos worden en zeer energiezuinig zijn.

111 stuks 3 kamer appartementen, groen gekleurd,

4 -5 tot 7 lagen hoog,
70-75 m2 GBO
levensloop bestendig
privé buitenruimte balkon
centrale tuin
met lift

27 stuks 3 kamer beneden boven woningen, blauw gekleurd,

3 lagen
70-75 m2 GBO
met plat dak of kap
begane-grond is levensloop bestendig
tuin of balkon

46 eensgezinds 4-5 kamer rijtjes woningen, bruin geel en grijs gekleurd,

2 lagen
95 m2 GBO
met kap
voor tuin of plaatsje
achtertuin
berging

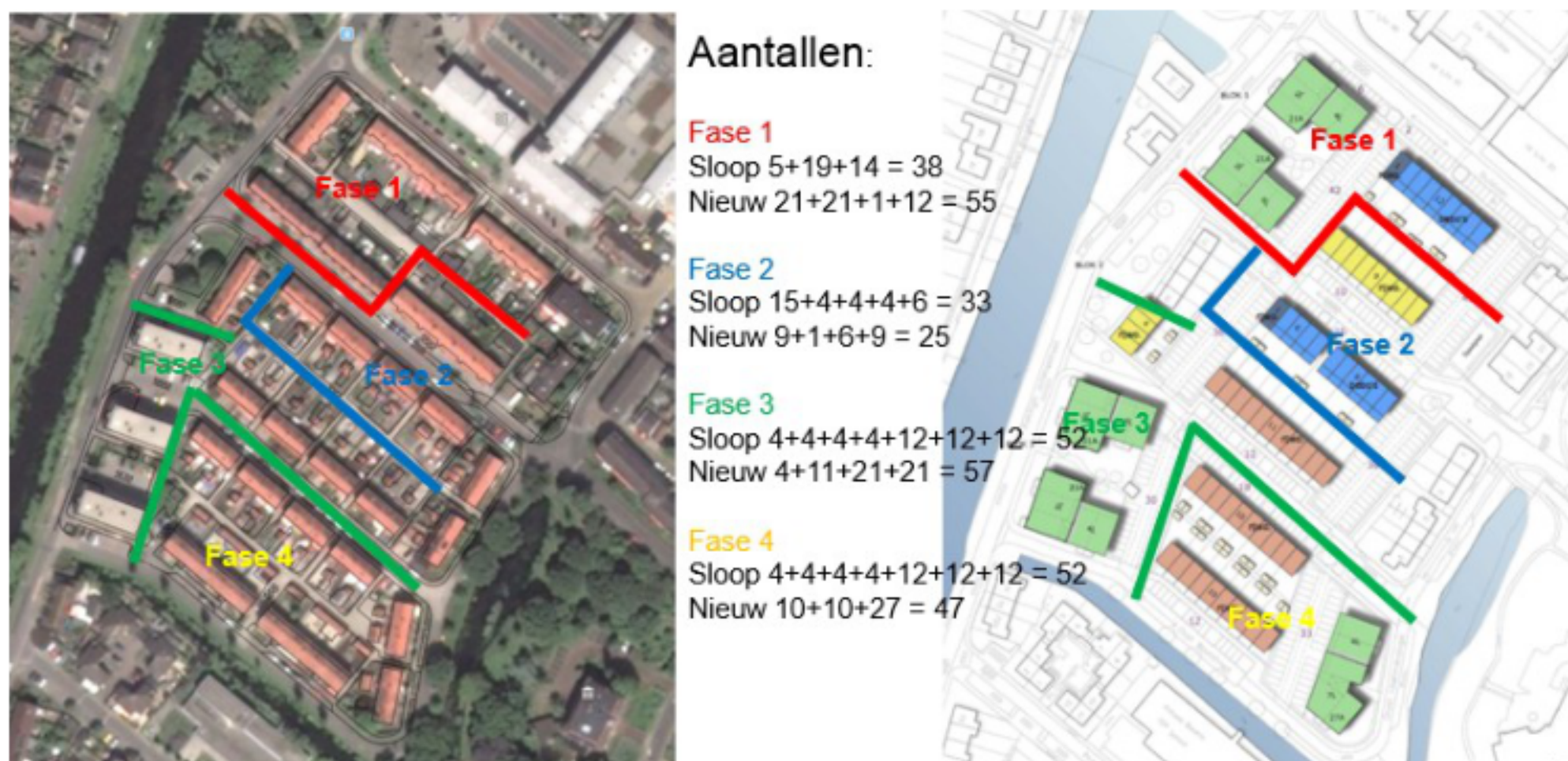


Situatietekening van de nieuwe toestand met woning typen.

In totaal 184 woningen

Uitgangspunten Fasering

Aangezien de bestaande woningen gesloopt worden, dienen de bewoner te worden te verhuizen. Helaas zijn er in Moordrecht maar een beperkt aantal woningen beschikbaar om deze verhuisbewegingen mogelijk te maken. Het project is daarom in samenspraak met de bewoners in een aantal fasen opgedeeld. Hierdoor heeft slechts een beperkt aantal bewoners (vooral uit de eerste fase van het project) wellicht moeilijkheden om huisvesting te vinden. Door deze opzet wordt er echter ruimte gemaakt om bewoners uit de 2^e 3^e en 4^e fase in de eerder gebouwde woningen te gaan huisvesten. De bewoners uit de 1^e fase kunnen tijdens de werkzaamheden naar alle waarschijnlijkheid niet in de wijk blijven. Afspraken met de bewoners zijn vastgelegd in het sociaal plan. Door deze fasering ent het gehele project een lange doorlooptijd. Mozaïek zoekt naar manieren om wellicht door de combinatie van fases of door fasegrenzen te verschuiven nog een optimalisatie te vinden.



Fasering van het plangebied

8. Ruimtelijke opzet

In deze paragraaf worden de uitgangspunten voor de herontwikkeling van de ruimte om de woningen nader geformuleerd.

Ruimtelijke kwaliteit

Het project betreft een herstructurering waarbij het nieuwe stedenbouwkundig plan het huidige stratenpatroon volgt. Dat maakt daarmee de wijk direct herkenbaar voor de bewoners. De straatnamen zullen niet wijzigen.

Het plan laat het tuindorpachtige karakter zien met aandacht voor meer groen in de openbare ruimte.

In plan komen drie, qua maat en schaal min of meer vergelijkbare, bouwblokken. Bestaande koopwoningen in het gebied worden in het plan opgenomen. Op stedenbouwkundig en ruimtelijk verantwoorde plekken aan de randen van de buurten wordt de bebouwing geaccentueerd met hogere bebouwing met appartementen.

Dit gebeurt aan de kant van De Smidse, langs de Koningin Julianastraat en nabij het oude gemeentehuis. Een hoger gebouw is hier vanwege de ruimte er omheen goed in te passen.

Een aantal woningen in het gebied zijn grondgebonden met twee lagen en een kap. Een kap is een verbindend thema voor de woningen aan de binnenkant van de blokken. Appartementen voorzien van een plat dak omzomen het geheel.

De woningen liggen aan een zo groen mogelijke woonstraat. De intimiteit van de buurten wordt in het nieuwe plan versterkt. Woningen zijn gericht op de straat en het buurtleven (buiten in de zon, aan de straat, zien en gezien worden, praatje maken) blijft behouden.

Door het parkeren te clusteren in hoven tussen de bebouwing, ontstaat de mogelijkheid de openbare ruimte groener in te richten. Ook om de omringende gebieden (het centrum) goed bereikbaar te maken.

Uitgangspunten en aanbevelingen ruimtelijke kwaliteit:

- Parkeren in parkeerhoven is een goed uitgangspunt om de kwaliteit van de openbare ruimte op orde te houden.
- Gezien de benodigde parkeerplaatsen ontkomen we niet aan parkeren op straat, dat is niet erg als dit goed wordt ingepast in het straatprofiel.
- Een loop en fietsroute van de Smidse door alle blokken heen klinkt sympathiek, maar belangrijker is de aanleg van extra verblijfskwaliteit in de straten.

- Door wat meer over de grenzen van het eigendom te kijken kan middels slimme uitruil van grond tussen gemeente en Mozaïek Wonen tot een beter plan worden gekomen;
- Beschouw een wat ruimer gebied, het park van het voormalig gemeentehuis heeft bijzondere kwaliteit die nu niet worden meegenomen;
- We moeten goed nadenken over wat we in de openbare ruimte willen, er ligt nu een kans zaken te verbeteren, het terugnemen van de voortuintjes en daar fatsoenlijk openbaar groen maken geeft de straten meer smoel, één rij met bomen per straat zou mooi zijn;

Onderscheid tussen verkeersgebieden en verblijfsgebieden maakt het mogelijk om de doorgaande stromen meer geschikt te maken voor verkeer en de woonstraten in te richten als verkeersluwe plaatsen waar de auto te gast is.

Het primaat ligt dan bij de voetganger en de fietser.

Voor het plangebied betekent dit dat de Koningin Julianastraat dient te worden ingericht als de 30 km per uur gebiedsontsluitingsweg en de overige wegen in het gebied het karakter van een verbindingsstraat/ erftoegangsweg kunnen krijgen ook 30 km en met meer verblijfskwaliteit in de vorm van groen.

Bij de inrichting van het openbaar gebied dient rekening te worden gehouden met de buslijn die via de Koningin Julianastraat loopt en de bevoorrading van de winkels in de Smidse via de Schielandstraat en Vlietstraat.

De verbindingswegen in het plangebied hebben op dit moment grotendeels een éénrichtingsverkeer profiel. In het plan kan in samenhang met de gewenste parkeeroplossingen en de genoemde logistieke randvoorwaarden (bus en vrachtverkeer) worden overwogen om dit geheel of gedeeltelijk op te heffen en een tweerichtingenprofiel te realiseren. De knelpunten in de Sluislaan en de Vlietstraat kunnen wellicht worden verminderd door op andere plaatsen 2 richting verkeer te realiseren zodat er meerdere routes zijn van de Koningin Julianastraat naar de Schielandstraat en visa versa.

Gezamenlijk met de vakgroep verkeer van gemeente Zuidplas wordt de optimalisatie van de wegenstructuur verder uitgewerkt.

a. Bereikbaarheid 50-er jaren buurt

De 50-er jaren buurt is goed bereikbaar. De verschillende ontsluitingswegen zijn 30 km wegen en de verkeersdruk is laag. De toegevoegde 9 woningen zullen zo goed als geen invloed hebben op de bereikbaarheid in het gebied. Er dient aandacht te zijn voor de aanwezige en wellicht aan te passen snelheid remmende voorzieningen.

b. Bereikbaarheid tijdens realisatie

Het plangebied is goed bereikbaar vanaf de Koningin Julianastraat. Overige ingangen zijn voor zwaar bouwverkeer niet geschikt. Door de gefaseerde uitvoering van het plan dient er per fase te worden afgestemd/ gezien hoe en welke wegen er als bouw weg worden aangemerkt en hoe de uit te voeren infrastructurele werken daarbij gefaseerd kunnen worden. De overlast voor bewoners en omwonenden zal niet kunnen worden voorkomen maar dient te worden geminimaliseerd.

c. Parkeren

In het plan zijn 295 stuks parkeerplaatsen aangegeven. De parkeernorm komt op basis van deze 296 parkeerplaatsen en 185 woningen op 1,6 plaats per woning. Dat is zo'n 154 parkeerplaatsen extra ten opzichte van het huidige aantal.

Er komt een duidelijk parkeerregime met parkeren in grote parkeerkoffers tussen de woningen en haaks-parkeren op straat. Hierdoor ontstaat een goed te handhaven situatie wat bijdraagt aan

ruimtelijke kwaliteit. Om de woonstraten beperkt te belasten met geparkeerde voertuigen, is een ruimtelijke oplossing gekozen met parkeerkoffers tussen de bebouwing.

Van het maximale aantal (295) worden initieel 260 parkeerplaatsen (185 x 1,4) gerealiseerd en de overige 35 parkeerplaatsen (185 x 0,2) worden gereserveerd in het openbaar gebied.

Hierbij kan wanneer gewenst rekening worden gehouden met parkeerplekken ten behoeve van het opladen van elektrische auto's.



Parkeerkoffers en haaks parkeren langs de straat

d. Straatprofiel

Het straatbeeld zal op een aantal plaatsen, door tweemaal haaks te gaan parkeren, in de basis beheerst worden door auto's. Er is echter voldoende ruimte in het straatprofiel om daartussen ook een robuuste groene invulling te maken zodanig dat er wel een prettige veel ruimere woonstraat ontstaat. De parkeerkoffers tussen de woningen zullen bij voorkeur bij de entree door groen worden vormgegeven zodat de geparkeerde auto's minder in beeld zijn.

Het huidige beeld in de wijk wijzigt ook aangezien de nieuwe CROW-normen voor de breedte van de rijbaan (2 x haaks parkeren = 6 meter) en breedte van een parkeervak van 2,5m en diepte van 5 m als omschreven in de LIOR in het plan zullen moeten worden meegenomen.

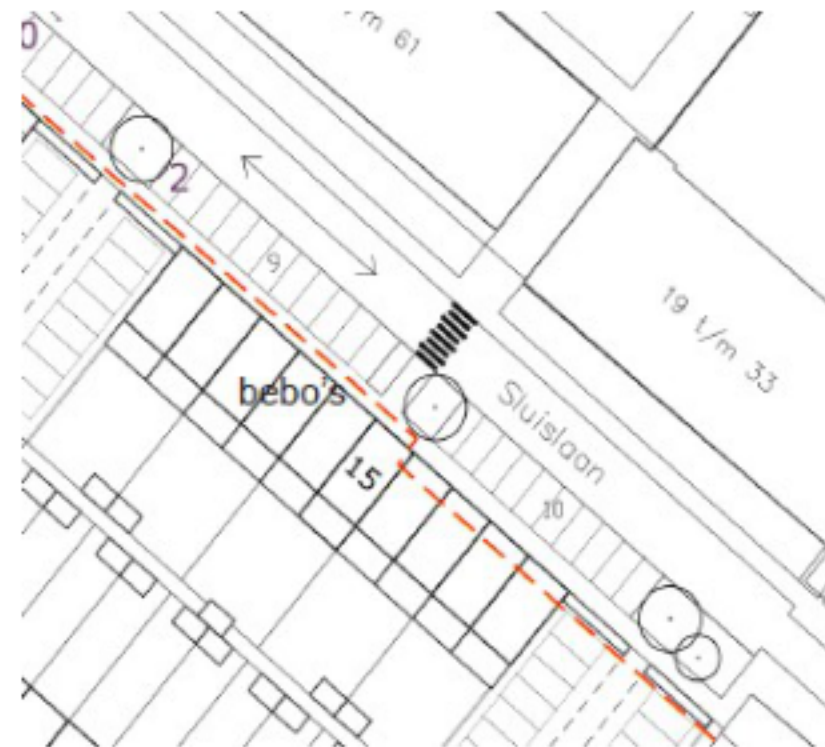
Het straatprofiel wat grofweg ontstaat is als volgt:

- woning,
- voortuintje op het zuiden (4 m.),
- stoep (1.8 m.),
- haaks parkeervak (5 m.) ingebed met hagen en bomen,
- rijbaan (6 m.),
- haaks (5 m.) parkeervak ingebed met hagen en bomen,
- stoep (1.80 m.) of

Delftse stoep/geveltuin op het noorden (1.50 m.),
woning.

Tussen de woningen ontstaat een ruimte van rond de 20 meter waardoor zicht en uitzicht en bezonning in het plangebied verbeterd. Door het verkleinen van de tuinen en achter gebieden van de woningen, kan deze ruimte geruimd worden voor openbaar gebied en zo veel kwaliteit aan dit gebied worden toegevoegd.

Voor de Sluislaan wordt een inrichting voorgesteld met haaksparkeren aan 1 zijde van de straat. Langs de gevels van de woningen (Bebo's) zal een overgang tussen privé en openbaar moeten worden gerealiseerd als beschreven. Dit kan door het blok wat compacter te maken (daar lijkt ruimte voor). Dit geldt dan voor de Sluislaan en mogelijk de Schielandstraat en Graaf Willemstraat, als de maatvoering van het blok het toelaat.



De entrees van de parkeerkoffers tot de straat bestaan bij voorkeur uit een zo smal mogelijk wegprofiel zonder geparkeerde auto's en ruimte voor langzaam verkeer. Er is ook voor gekozen om de parkeerkoffers slechts van 1 zijde toegankelijk te maken om "sluipverkeer" te voorkomen.

De parkeerkoffers dienen tevens als secundaire looproute. Vanuit de wijk naar de Smitse.

De aanwezige wegen en de parkeerkoffers zullen worden voorzien van openbare verlichting.

e. Langzaam verkeer

In het plangebied is rekening gehouden met langzaam verkeer. Er zijn verschillende routes om door het plangebied te komen van noord naar zuid en van park naar het centrum. Deze routes worden in het gebied helder vormgegeven en lopen niet zoals momenteel (oude lijnbaan) door achter gebieden of onverharde paden maar worden helder en veilig bestraat.

Deze paden zullen worden voorzien van openbare verlichting.



Looproutes in het plangebied

f. Privé binnenterrein

Het binnenterrein tussen de MGW aan de Koningin Julianastraat wordt ingevuld met tuinen, bergingen en een gezamenlijke buitenruimte. Dat is op zich een goed beheersbare oplossing. Het is de moeite waard om te onderzoeken hoe deze plekken een meer collectief gebruik te geven. Daar dient dan wel een goed en gedragen initiatief van de bewoners aan ten grondslag te liggen. Daarnaast dient ook de aanwezige trafo te worden geïntegreerd in het plan.



De woonblokken worden voorzien van een achterpoort waarbij de kop van de woonblokken een duurzame afscheiding krijgt. Zo wordt de afscheiding tussen openbare parkeerkoffer en privé achterpoort duidelijk gemarkeerd. De poort zal eenzijdig toegankelijk zijn i.v.m. de sociale veiligheid.

Een openbare speelvoorziening in het gebied is gewenst. In het plan is daarvoor ook ruimte gereserveerd. Er moet daarnaast bij de inrichting van de openbare ruimte ook nagedacht worden of spelen op straat gewoon weer mogelijk wordt.



Huidige straatbeeld

g. De overgang tussen openbaar en privé

De overgang tussen openbaar en privé wordt goed vormgegeven. In de stad zie je vaak een harde aansluiting van stoep op de gevel. In het dorp Moordrecht is dat niet gewenst. Een voortuin of een andere private plek tussen stoep en gevel is wel gewenst.

Gelet op de doelgroep is er een oplossing gekozen die ook handhaafbare kwaliteit met zich meebrengt. De oriëntatie op de zon is daarbij van belang. Ervaring leert dat een tuin op het noorden vaak slecht gebruikt wordt, een tuin op het zuiden met een goede maat geen wel veel kwaliteit. Een koude overgang bij de noordgevels is niet gewenst.

Het realiseren van een Delftse stoep (1.50 meter brede tuin) en het hierop plaatsen van een bankje of leuke bloempotten kan een heel positieve invloed hebben op de sociale kwaliteit van de wijk.

Ook voorstelbaar zijn geveltuinten al dan niet in de vorm van plantenbakken. In verband met de steeds hetere zomers is een plekje in de schaduw nabij de woning gewenst.



h. Groen

De toekomstige inrichting zal ruimte bieden aan een robuust vormgegeven groene ruimte die past bij de omgeving. Groen in het straatbeeld zorgt voor rust. Er ontstaat op verschillende plaatsen b.v. tussen de parkeervakken en bij uit en inritten ruimte die we invullen met groen. De stedenbouwkundige schets laat een afwisseling zien tussen 4 parkeervakken en vaak ruime groenvakken waar wat meer kan. Op die manier is een kwalitatief beeld te realiseren dat veel zachter is als het huidige steenachtige beeld.

Aan de zijde van de Koningin Julianastraat ontstaat bij bouwblok 2 aan de voorzijde een groen parkje. Dat samen met het groen en het water aan de overzijde van de Koningin Julianastraat kwaliteit aan de buitenruimte zal geven.



Voor het groen in de wijk zal een groenplan worden opgesteld waarbij ontwerpeisen, onderhoud, bezonning etc. zullen worden toegelicht.

i. Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De inrichting van de openbare ruimte moet wateroverlast en hittestress voorkomen. Minder verharding en meer groen dragen daar aan bij. De beschreven opbouw van de straat is een standaardopbouw die bepaalde garanties geeft.

De gemeente dient zichzelf de vraag te stellen waar ze meer kan doen. Er wordt geschreven aan een opvolger van de LIOR een DIOR (Duurzame Inrichting Openbare Ruimte). Gezien de duur van dit project krijgen we daar waarschijnlijk in latere fasen van de realisatie mee te maken.

j. Afvalinzameling

Voor huishoudelijk restafval is een voorziening in het gebied aanwezig in de vorm van ondergrondse containers zoals die in Zuidplas al gebruikt worden. Voor de inzameling van gft (groente, fruit en tuinafval) wordt in Zuidplas gebruik gemaakt van minicontainers (kliko) van 120 of 240 liter. Deze containers worden door de gemeente beschikbaar gesteld voor laagbouwadressen en worden om de week huis aan huis geleegd. Voor hoogbouwadressen kan een verzamelcontainer voor gft worden ingezet die ook om de week wordt geleegd.

Papier en kunststof worden huis aan huis ingezameld. De gemeente wijst normaliter geen aanbiedplaats aan maar laat dit over aan de toekomstige bewoners.

k. Verzamel riool koningin Julianastraat

Direct langs de huidige hoogbouw aan de koningin Julianastraat ligt een hoofdriool voor de wijk en de achterliggende wijken. Bij de ontwikkeling van het plan is om economische en organisatorische redenen besloten dit riool niet te verleggen maar te kiezen voor het verschuiven van de MGW in het plan.

9. Project risico's

Het project kent de normale project ontwikkel risico's. Die zullen we verder niet toelichten. Er is in verband met de lange looptijd van het project wel een specifiek risico te benoemen.

Risico

Doordat fasering van het project noodzakelijk is, heeft het project een lange doorlooptijd (2022-2029). Gedurende de realisatie kunnen er diverse macro economische zaken zijn die grote invloed hebben op het project. Daarnaast zou de wetgeving (omgevingswet - het bouwbesluit) kunnen wijzigen. Die zaken zouden een groot negatief gevolg op de doorlooptijd van het project kunnen hebben en moeten worden ingecalculeerd (herontwikkeling).

Beheersmaatregel

Door het plan degelijk en met een open blik op de toekomst uit te werken en daarbij in de beschrijving van het plan ruimte te laten, wordt er ruimte gecreëerd om het plan aan te kunnen passen aan deze invloeden.

10. Financiën

De gronden in het plangebied zijn momenteel in eigendom van de gemeente of Mozaïek.

In de Nota Grondbeleid 2015 is opgenomen dat de Gemeente Zuidplas primair een faciliterend grondbeleid voert waarbij herstructureringen/ ontwikkelingen zo veel mogelijk aan de markt worden overgelaten. Omdat het voeren van een actief grondbeleid onder bepaalde voorwaarden wel wordt

opengelaten, kan per ontwikkeling een maatwerkoplossing worden gekozen in de wijze waarop de gemeente de grondexploitatie wil (laten) voeren en welke vorm van samenwerking het meest geschikt is.

Gelet op het toekomstig bereiken van ruimtelijke en maatschappelijke doelen zullen de Gemeente Zuidplas en Mozaïek, op basis van de intentieovereenkomst betreffende de jaren 50 wijk die zij reeds hebben gesloten, een anterieure overeenkomst sluiten waarin alle kosten, de demarcatie van werkzaamheden en verplichtingen naar elkaar worden vastgelegd.

Mozaïek zal daarbij door de aankoop van gronden en door middel van een te vergoeden bedrag beschreven in de anterieure overeenkomst, de gemeente, zo fiscaal voordelig mogelijk, de door haar beschreven benodigde budgetten verschaffen.

De gemeente Zuidplas zal met die gelden en de gelden die zij zelf voor de uitvoering van onderhoud aan de wegen in het jaren 50 gebied beschikbaar heeft een sluitende (Grond) exploitatie op zetten.

Partijen hebben gezamenlijk al op hoofdlijn afspraken gemaakt betreffende de verschillende aspecten van de ontwikkeling.

Gezamenlijk

- Algemene planontwikkeling
- Communicatie/ participatie
- Opstellen groenplan

Mozaïek

- Planontwikkeling woningen jaren 50 wijk
- Sociaal plan kosten
- Sloopkosten van de opstallen
- Stichtingskosten nieuwbouw

Gemeente Zuidplas:

- Planontwikkeling terrein, bestrating, infra, riolering
- Realisatie parkeerkoffers
- Realiseert alle terrein inrichting, bestrating, infra, riolering werken = woonrijp maken
- Realiseert groen in de wijk

11. Verdere procedures

a. Overeenkomsten

Met een akkoord op deze nota liggen de uitgangspunten voor het project vast en kunnen de grondovereenkomst en de anterieure overeenkomst uitgewerkt worden. Separaat aan deze Nota van Uitgangspunten wordt het krediet dat nodig is voor de uitvoering van het plan aan de raad voorgelegd.

b. Sociaal plan

Mozaïek heeft het sociaal plan in werking gesteld en is met haar bewoners in het gebied afspraken aan het maken. Deze inventarisatie wordt per projectfase uitgevoerd.

c. Participatie/ communicatie

Het project is door gemeente Zuidplas en Mozaïek wonen verschillende malen met bewoners omwonenden en belangstellende doorgesproken. De laatste informatieavond was per 8 september 2020 waarbij het voorliggende plan is toegelicht.

Daarnaast zijn er een klankbordgroep en een bewonersvertegenwoordiging waarmee intensief wordt gesproken.

Mozaïek zal een website inrichten zodat de ontwikkeling en besluiten betreffende de jaren 50 wijk ook digitaal gedeeld kunnen worden en openbaar toegankelijk zijn.

Communicatie en participatie voor het project zal worden gecontinueerd.

d. Bestemmingsplan wijziging

Gemeente Zuidplas en Mozaïek zullen komend jaar (2021) starten met de opstelling van een nieuw bestemmingsplan. De verwachting is dat het ontwerpbestemmingsplan in het 2^e kwartaal ter inzage wordt gelegd en in het 4^e kwartaal van 2021 vastgesteld gaat worden.

e. Planvoorbereiding/ uitvoering

Partijen zullen afzonderlijk de planvoorbereiding ter hand nemen zodat er begin 2022 een aanvang met de sloop en vervolgens de realisatie de woningen van de 1^e gestart kan worden.