

Van: [redacted]

Verzonden: 07-12-2020 08:26

Aan: [redacted] Jan Hordijk (Wethouder) [redacted]
[redacted]
[redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Concept beantwoording technische vragen mbt nota van uitgangspunten jaren 50 wijk

Hallo [redacted] allen,

Goedemorgen allen!

Ik zal de aanpassingen doorvoeren. De vragen zijn wel vaak zo suggestief gesteld dat "ja" of "nee" soms wat lastig is, maar ik doe mijn best.

Groeten, [redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: zondag 6 december 2020 22:15

Aan: [redacted] Jan Hordijk (Wethouder) [redacted]
[redacted]
[redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: Re: Concept beantwoording technische vragen mbt nota van uitgangspunten jaren 50 wijk

Hoi [redacted]

Hierbij mijn feedback op de concept beantwoording:

Algemene opmerking: Verzoek is daar waar het kan de vraag eerst te beantwoorden met een ja of nee met aansluitend de toelichting.

Onder 1B: wellicht is het goed om hier (of bij een andere vraag) stil te staan bij de zoektocht naar balans in dit binnenstedelijke plan. Het uitgangspunt van Mozaiek is om minimaal hetzelfde aantal woningen te realiseren en investeren in groen en parkeren. Ook wordt er geïnvesteerd in een aantal andere voorzieningen in de openbare ruimte. Kan ook onder 2B?

Door o.a. extra parkeren toe te voegen en de parkeerdruk te verlagen na de herontwikkeling van de 50-er jaren wijk is gestapelde bouwontwikkeling een direct gevolg. Ik zou de spanning op de afweging in de beantwoording benoemen.

1E laatste zin: wat voegt deze zin toe aan de beantwoording van vraag 1E? Als deze zin blijft staan zou ik hier ook vermelden dat het schrappen van woningen van invloed is op de onderliggende business case/grex.

2C: Ik denk dat hiermee bedoeld wordt door de vrager het aanzien van hoogbouw door de omwonenden in aangrenzende omgeving.

3A: Kan deze vraag met ja of nee worden beantwoord? Uit het verslag van 8-9-2020 staat dat er omwonenden zijn betrokken. Als dat zo is, zou ik zeker het antwoord starten met nee. Nu blijft dat nog in het midden.

3D: Uit de beantwoording maak ik op dat er behoorlijk wat wensen en suggesties van bewoners zijn verwerkt in het plan. Is het geen idee om de beantwoording in algemene zin positiever te beginnen? Ter afsluiting kun je de eerste zin altijd nog opnemen.

Na 3D begint de nummering van de vragen opnieuw vanaf 2. Wellicht opnieuw nummeren?

3A (oude nummering) : Geeft dit antwoord op de vraag?

3B: graag iets politiek sensitiever antwoorden. De beantwoording komt wat gefrustreerd over (als je dat zo wil lezen in alinea 1 en 2)

6A: kloppen de aantallen wel om te komen tot 174 (parkeerplaatsen en garages)?

6B: wellicht helpt hier de toezegging dat de parkeersituatie na realisatie door het college wordt gemonitord? Mocht dan blijken dat (achteraf) de extra parkeerplekken op basis van verzamelde data nodig is kan tot realisatie over worden gegaan.

6D: graag nog even naar dit antwoord kijken. Het eerste deel zou ik laten staan. Het klopt dat deze ontwikkeling niet de parkeerdruk van de omringende wijken kan opvangen. Maar de beantwoording erna is geschreven vanuit perspectief mozaiek. Moet dat niet vanuit perspectief gemeente zijn? Nu kun je het lezen alsof ook de gemeente niet bekend is met parkeerproblemen in omringende wijken? Vervolgens vraagt Mozaiek om bewijs. Komt wat knullig over.

6E: graag een dubbelcheck bij verkeer of we inderdaad geen meldingen als gemeente kennen over parkeerproblematiek in deze wijken. Ook de inhoud van de beantwoording graag even met verkeer afstemmen irt toezegging.

groet

[Redacted]

Van: [Redacted]

Verzonden: zondag 6 december 2020 17:45

Aan: Jan Hordijk (Wethouder); [Redacted] [Redacted] [Redacted] [Redacted]

CC: [Redacted]

Onderwerp: Concept beantwoording technische vragen mbt nota van uitgangspunten jaren 50 wijk

Beste [Redacted] Jan, [Redacted] [Redacted] en [Redacted]

Hierbij de beantwoording van de technische vragen over de nota van uitgangspunten jaren 50 wijk.

Deadline voor aanleveren bij de griffie is maandag 7 december om 16.00 uur.

Graag lever ik voor die tijd aan anders volgt daar mogelijk weer een opmerking over door vragenstelster bij de behandeling op 8 december.

Het rode inleidende gedeelte van Mozaïek wonen zal ik niet opnemen in de uiteindelijke beantwoording maar is voor ons intern nuttig om te lezen.

Akkoord met verzending naar de griffie? Ik hoor graag van jullie.

Groeten, [redacted]

Memo

Z20.003529

onderwerp
Beantwoording technische vragen CDA-
fractie Rv Nota van uitgangspunten en
kredietaanvraag Jaren 50 wijk.

datum
02/12/2020

kenmerk
Z20.003529

ter attentie van

kopie aan

bijlage

Gemeenteraad

afzender

telefoon

e-mail

[redacted]

0180-330300

[redacted]

afdeling

Ruimte

Beantwoording van:

Technische vragen van de fractie CDA Zuidplas m.b.t. Vaststellen Nota van Uitgangspunten jaren 50 wijk te Moordrecht en krediet.

Ingediend op 1 december 2020 door [REDACTED]

Als voorbereiding op de vergadering PC Ruimtelijke Plannen van 8 december 2020 en ter verduidelijking van onze op 4 november ingediende technische vragen, wil onze fractie graag nog enkele punten beantwoord hebben m.b.t. agendapunt 4 Vaststellen Nota van Uitgangspunten jaren 50 wijk te Moordrecht en krediet

De herontwikkeling van de 50-er jarenbuurt te Moordrecht is een flinke opgave en zal daarbij een behoorlijke impact hebben, niet alleen op de bewoners van de wijk zelf, maar ook op die van de omliggende wijken.

Algemene reactie Mozaiek. **(OPMERKING VAN [REDACTED] LET OP: dit is een algemene reactie van Mozaiek wonen op de gestelde vragen. Leerzaam voor ons, maar wordt niet meegenomen in de definitieve memo met de antwoorden.)**

Mozaiek wonen gaat uit van een zeer positieve impact, van het plan op zijn omgeving. We willen met het plan graag de jaren 2020 in, waarbij kwaliteit – duurzaamheid – sociaal klimaat – groen en alle andere, in het stedenbouwkundige plan aangegeven zaken, voor iedereen sterk zullen verbeteren. We bedoelen iedereen aangezien ook omwonenden en belanghebbenden van de verbeteringen zullen gaan profiteren.

In uw vraagstelling refereert u aan een blanco vel papier waarmee de ontwikkeling gestart kan worden en een belofte aan de bewoners dat zij rekening kunnen houden met het bestemmingsplan. Deze binnenstedelijke ontwikkeling is echter verre van een blanco vel papier. Er zijn vele planbeperkingen op basis van gebruik, eigendom, wegen, infrastructuur, maakbaarheid enz. Het is een zeer ingewikkelde puzzel waarover zich bewoners, omwonenden, adviseurs, stedenbouwkundige en vele anderen al 12 jaar hebben gebogen. Daarbij past geen van de besproken plannen binnen het bestaande, fingerende bestemmingsplan!

Onze grootste zorg is de voortgang van het project. Die voortgang is nodig om de beschikbaarheid, de betaalbaarheid en de kwaliteit van wonen in de jaren 50 wijk te kunnen garanderen. De nota van uitgangspunten beschrijft de kaders waarop dat stedenbouwkundige plan gaat rusten. Het is een eerste noodzakelijke stap die we samen met de gemeenteraad Zuidplas moeten zetten.

Na uw positief besluit betreffende deze nota van uitgangspunten ligt er nog geen finaal plan. We zullen de plannen verder gaan uitwerken en daarbij ook weer de participatie zoeken. Het plan zal nog verschillende malen op tafel komen om het af te stemmen op het geen er in de Gemeente Zuidplas (Moordrecht) leeft. Daarbij worden de mogelijke aanpassingen echter wel steeds kleiner.

In de Nota van Uitgangspunten lezen wij onder 5. Beleidskader:

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.

Het is natuurlijk van belang dat de herontwikkeling de Structuurvisie Zuidplas ondersteund.

Echter zal de herontwikkeling vooral ook passend moeten zijn binnen de bovengenoemde visie.

Zuidplas bouwt voornamelijk dorpse en centrum-dorpse woonmilieus. Hoogbouw past niet in een dergelijke omgeving.

1A. Hoe zal deze herontwikkeling met hoogbouw beargumenteerd passen binnen de
Structuurvisie Zuidplas?

Antwoord:

In de tekst in de Structuurvisie 2030:

‘Onze inwoners hechten veel waarde aan de eigenheid en herkenbaarheid van hun dorp. Ze zijn trots op hun woonomgeving, de sociale cohesie en de kleinschaligheid. Daarom is het belangrijk om bij de dorpse uitbreidingen rekening te houden met de dorpse identiteit. Zuidplas bouwt hoofdzakelijk dorpse en centrum-dorpse woonmilieus. Hoogbouw past niet in een dergelijke omgeving.

Nieuwe gestapelde bouw van vier tot en met acht bouwlagen is alleen op passende locaties toegestaan. Denk hierbij aan een stationslocatie, of dorpsgebieden waarin hogere bouwvormen al voorkomen.’

De structuurvisie 2030 geeft aan dat gestapelde bouw van vier tot en met acht lagen alleen op passende locaties is toegestaan. En dat daarbij valt te denken aan een stationslocatie, of dorpsgebieden waarin hogere bouwvormen al voorkomen. De structuurvisie geeft dus de ruimte om hoger te bouwen als daar stedenbouwkundige en ruimtelijke argumenten voor zijn. Deze zijn hier zeker aanwezig.

De appartementengebouwen bevinden zich aan de randen van het gebied waar veel ruimte, in de vorm van lucht, groen, water en park, aanwezig is. Bovendien is de bouwhoogte van 4 en 5 bouwlagen in het gebied langs de Julianastraat in de huidige situatie al aanwezig. De hogere bouw in getrapte vorm van 4 en 7 lagen bevindt zich in de uiterste zuidhoek van het gebied, met enorm veel ruimte (lucht, park, water en groen) er omheen. De dichtstbijzijnde, bestaande woningen bevinden zich op 75 meter afstand aan de Beatrixstraat waar gesloten zijgevels van rijwoningen zijn. Woningen in de Beatrixstraat waar voorkanten naar het 50er jaren gebied staan, bevinden zich op minimaal 85 meter van deze appartementen aan de andere kant van De Oost Waalstraat met grote bomen ervoor. De afstand van de woningen in de Smidse tot de 7 lagen bedraagt 200 meter. In de aangeleverde presentatie naar de Raadscommissie is deze ruimtelijk en stedenbouwkundig inpassing van de appartementen gevisualiseerd.

De beelden laten een uitgebalanceerde invulling zien van ruimte en bebouwing. De hoogte van het blok aan het park ontsiert mede door zijn slankheid, zijn omgeving zeker niet. Uiteraard moeten er geen 10 torens in deze wijk ontstaan.

1B. Hoe voorkomt men dat met de ontwikkeling van een 7-laags appartementencomplex een precedent geschapt wordt voor andere ontwikkelingen? Ook in dit plan wordt de hoogte

van bestaande hoogbouw als argument gebruikt om opnieuw hoogbouw te realiseren en toe te voegen.

Antwoord:

De gelaagde bouw is in dit plan gekozen om de ruimtelijke uitdagingen op het maaiveld op te lossen. Er is een ruimtelijke puzzel tussen wonen, parkeren, groen, verkeer zicht enz. die vraagt om deze gestapelde oplossing.

Uit de Structuurvisie 2030:

‘Nieuwe gestapelde bouw van vier tot en met acht bouwlagen is alleen op passende locaties toegestaan. Denk hierbij aan een stationslocatie, of dorpsgebieden waarin hogere bouwvormen al voorkomen.’

Het argument om hoger te bouwen is omdat dit op deze plekken ruimtelijke en stedenbouwkundig verantwoord is. De onderbouwing hiervan staat onder het punt hierboven (1A). De onderbouwing is verder met beelden verduidelijkt in de naar de Raadscommissie aangeleverde presentatie. Het gegeven dat ergens al hogere bebouwing aanwezig is wordt in de Structuurvisie aangegeven, maar de keuze of het daadwerkelijk ruimtelijk acceptabel inpasbaar is, zal altijd in elke specifieke situatie ruimtelijk en stedenbouwkundig apart onderbouwd moeten worden. Er kan dus nooit sprake zijn van een precedentwerking.

1C. Wat was het aan de ontwikkelaar meegegeven kader met betrekking tot aantal terug te bouwen woningen?

Antwoord:

Het initiatief van deze ontwikkelaar ligt bij woonmaat – Mozaiek. Er is initieel door de gemeente Zuidplas geen kader betreffende het aantal woningen meegegeven doch is het huidige aantal woningen i.v.m. herhuisvesting minimaal noodzakelijk.

De haalbaarheid en de Business Case die onder het plan ligt vraagt eigenlijk om meer woningen maar Mozaïek beseft zich dat dat niet mogelijk is in deze stedenbouwkundige setting.

1D. Op welk moment zijn de 6e en 7e bouwlaag toegevoegd aan het appartementencomplex op de hoek Oost Waalstraat/Drost IJsermanstraat?

Antwoord:

Er is geen vastgesteld ontwerp geweest met lagere bouw op deze plek. Wel is er een model met over het gehele appartementengebouw 5 lagen onderzocht. Dit gaf op deze plek een ruimtelijk, minder goede inpassing en aansluiting naar de wijk erachter. De trapsgewijze opbouw met een overgang van 3 (bestaande bouw) naar 4 en 7 lagen, geeft stedenbouwkundig, ruimtelijk en architectonisch een verantwoorde vormgeving van het bouwvolume met een betere ruimtelijke inpassing.

Dit omdat het deel van de appartementen met meer hoogte meer richting de grote ruimte van het park en de Oost Waalstraat staat en de "achterzijde" van het appartementengebouw in hoogte en vormgeving aansluit bij de lagere bebouwing.

Na de behandeling van de zoveelste planvariant is er een keuze gemaakt om op deze mooie passende plaats de extra verdiepingen te realiseren.

1E. Hoeveel woningen zullen gerealiseerd worden in de 6e en 7e bouwlaag van voornoemd complex?

Antwoord:

Dat ligt aan de uitwerking van het appartementengebouw, de footprint en het aantal woningen per verdieping. Op dit moment is er een massaopbouw met 3 woningen per laag in het deel dat 7 lagen heeft. In dat geval worden er dus 6 woningen minder gerealiseerd.

1F. De Nota geeft aan dat het belangrijk is om aan te sluiten bij de bouwhoogtes en ruimtes rond de locatie. Als hoogste wordt de 5-laags appartementencomplex genoemd aan de Julianastraat. Dit complex valt binnen het te herontwikkelen gebied. Hoe kan dit complex als voorbeeld worden gesteld voor bouwhoogtes rond de ontwikkellocatie?

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 verankering van het plan in zijn omgeving ontstaan.

Antwoord:

De structuurvisie 2030 geeft aan dat er gebieden zijn waarbinnen de “hoofdzakelijk dorpse en centrum-dorpse woonmilieus” gestapelde bouw kan plaatsvinden.

Er worden voorbeelden gegeven van plekken waaraan gedacht kan worden, zoals stationsgebieden, of gebieden waar al hoger gebouwd wordt. Er zullen ook andere plekken bedacht kunnen worden. Echter, voor elke plek geldt steeds opnieuw dat deze alleen in aanmerking kan komen voor gestapelde bouw tot en met acht bouwlagen als daar een duidelijke verantwoorde, ruimtelijke en stedenbouwkundige onderbouwing voor is.

2A. Op basis van wat of welk beginsel wordt deze constatering gedaan?

Antwoord:

De basis voor een ontwerp ligt primair in het toepassen van erkende stedenbouwkundige principes die gaan over maat een schaal. Die liggen ten grondslag aan een ruimtelijke en stedenbouwkundige onderbouwing van de inpassing en m.b.t. volumeopbouw en inpassing in de buitenruimte.

Herkenningspunten zijn belangrijk in dorpen. Een accent in de hoogte markeert de plek en maakt die daarmee bijzonder en herkenbaar. Het kan daardoor een entreefunctie vervullen. Vanuit het accent kan de groene buitenruimte en de weidse omgeving beleefd worden.

2B. Hoe verhoudt deze constatering zich tot de waardevolle dorpse identiteit en

kleinschaligheid zoals genoemd en belangrijk bevonden in de structuurvisie?

Antwoord:

Door in beperkte mate op plekken, die dit ruimtelijk toestaan, de bebouwing iets hoger te maken, ontstaat er binnen de wijk de mogelijkheid om de inrichting van de openbare ruimte passend binnen de dorpse identiteit van Moordrecht te maken. In het plan worden routes vormgegeven waarbij men door de wijk heen kan lopen en de dorpse sfeer met tuinen en groenstructuren in straat en park ervaart.

2C. "Sterkere verankering" wat wordt hiermee bedoeld en hoe kan dit vanuit de omgeving als positief worden gezien?

Antwoord:

Herkenningspunten zijn belangrijk in dorpen. Een accent in de hoogte markeert de plek en maakt die daarmee bijzonder en herkenbaar. Het kan daardoor een entreefunctie vervullen. Vanuit het accent kan de groene buitenruimte en de weidse omgeving beleefd worden.

"Bewoners, omwonenden en andere belangstellenden zijn meermaals geïnformeerd over de stand van zaken tijdens informatiebijeenkomsten."

Uit de beantwoording op onze eerder gestelde technische vragen met betrekking tot participatie en de bijeenkomsten onder vraag 2. komt naar voren dat alleen tijdens de info avond van 8 september 2020 de mogelijkheid bestond vragen te stellen en een reactieformulier in te vullen.

Zoals u in de beantwoording duidelijk maakt waren de op die avond gestelde vragen voornamelijk geënt op het sociaal plan, de planning en de inhoud van de woningen.

3A. Klopt het dat voor deze informatie avond van 8 september enkel de huidige bewoners/
huurders van de wijk zijn uitgenodigd?

Antwoord:

De info avond op 8 september is slechts een van de vele infomomenten gedurende een proces dat al vanaf 2008 loopt.

Inspreek of vragen stellen of openheid over het plan heeft bij al vanaf 2008 heel hoog in het vaandel gestaan. Als iemand vragen heeft kan hij deze altijd aan Mozaiek stellen en krijgt hij altijd een antwoord er op. Dat is niet afhankelijk van de beschikbaarheid van een vragenformulier of de infoavond d.d, 8 sept 2020.

Samen met bewoners zijn ook omwonenden uitgenodigd en hadden ook belangstellenden de mogelijkheid aan kunnen zitten. Er is echter voor de bijeenkomst van 8 september heel duidelijk verwoord dat er restricties zijn aan de avond i.v.m. corona voorwaarden.

Bij het uitnodigen van mensen voor informatieavonden wordt normaal gesproken geen onderscheid gemaakt tussen bewoners, omwonenden of belanghebbenden. Eerdere informatie-avonden – pre corona - konden als inloopavond worden georganiseerd en kon op deze wijze een heel breed publiek gediend worden. Bij de laatste infoavond onder het corona regiem is dat helaas i.v.m. veiligheid niet mogelijk geweest.

Reactie formulieren zijn op de info avond aan een ieder uitgegeven en op onze website is een Q&A kolom waar iedereen alle mogelijke vragen kan stellen.

In het vervolgtraject zullen nog een aantal infoavonden volgen en zullen we trachten de openheid weer op pre-corona niveau te brengen.

3B. Kunt u aangeven op welke wijze omwonenden die eveneens belanghebbende zijn, zijn

betrokken bij en geïnformeerd over de plannen?

Zie antwoord 3a.

3C. Kunt u aangeven op welke wijze omwonenden de kans hebben gekregen om een reactie formulier in te vullen?

Zie antwoord 3a.

3D. Kunt u aangeven wat er is gedaan met de door de omwonenden ingebrachte reacties, opmerkingen en zorgen? Zijn er naar aanleiding van deze inbreng wijzigingen in het plan aangebracht?

Antwoord:

U begrijpt dat het onmogelijk is om een gehele ontwerpverklaring op te stellen en u te berichten hoe alle aangedragen zaken zijn behandeld. Mozaiek neemt uiteraard iedere vraag of opmerking serieus en tracht deze te beantwoorden. Niet iedere opmerking heeft echter tot gevolg dat het plan volledig op zijn kop wordt gezet of volledig wordt aangepast maar een opmerking heeft altijd wel ergens invloed.

Er is in belangrijke mate in het plan rekening gehouden met de om- aanwonenden. De bestaande woningen in het plangebied blijven, zijn in het ontwerp van de wijk meegenomen. In zijn algemeenheid komt er ook meer afstand tussen de woningen onderling. In de Sluislaan zorgt de positionering van de parkeerkoffers voor een grotere afstand tot de woningen dan in de huidige situatie. Tegenover de Smidse zorgen de parkeerkoffers ervoor dat de woningen in de Smidse die eerst tegen bebouwing aankeken, nu grotendeels over de parkeerkoffers de wijk inkijken. De bebouwing aan de overzijde van de Sluislaan ligt bovendien vanwege de nieuwe inrichting 5 meter verder weg. Daarnaast komt er groen met bomen in de straat.

Naast de bestaande woningen in de Schielandstraat is een speelplek voorzien, vervolgens een parkeerkoffer en dan pas de eerste woningen. Aan de achterzijde van de rijwoningen aan de Drost IJsermansingel zijn geen woningen en unheimische achtergebieden meer, maar een parkeerkoffer met afstand naar de nieuwe woningen.

Aan de Koningin Julianastraat zal naast de bestaande rijwoningen niet langer een appartementengebouw van 5 lagen staan, maar eveneens rijwoningen, met een park voor de deur. De nieuwe appartementen aan de Koningin Julianastraat tegenover de nummers 11a en 11b zijn weliswaar hoger dan in de huidige situatie met rijwoningen, maar liggen wel verder naar achteren met een groenstrook ervoor. Deze appartementen zijn op de Julianastraat georiënteerd richting het water van de ringvaart en niet naar de Sluislaan. Het deel van het appartementengebouw aan de Sluislaan dat 4 lagen heeft, heeft aan deze zijde geen woningen, maar een ontsluiting. Door de nieuwe wijk worden voetgangersverbindingen gelegd die ook een doel dienen voor de omliggende wijken. Men kan snel en veilig naar de het centrum en naar het voorzieningencluster bij de Beatrixstraat wandelen en fietsen. Het parkeren in de Sluislaan is integraal opgelost in een principe met haaksparkeren voor de nieuwe wijk en voor de bestaande woningen. Al deze zaken zijn in het plan verwerkt.

Veel van de vragen die b.v. 8 sept 2020 gesteld zijn, zijn detail vragen. Hoe ziet de woning er uit, komen er pv cellen, is er een voor- / achtertuin etc. Naar aanleiding van de infoavond is er wel een stedenbouwkundig besluit genomen betreffende de dakvorm van de woningen in het middengebied en de vorm van het appartementencomplex aan het park. Deze vraag hebben wij op de infoavond ook expliciet gesteld. Verschillende vragen zijn beantwoord en staan onder het hoofdstuk Q&A op de website.

Op onze eerder gestelde vraag 2F Van welke straten en op welke manier de omwonenden zijn uitgenodigd voor de informatiebijeenkomsten, lezen wij als antwoord:

Bewoners van het gebied en direct omwonenden zijn aangeschreven.

Meerdere omwonenden uit meerde straten hebben ons benaderd met de mededeling dat zij nimmer geïnformeerd of uitgenodigd zijn.

2A. Kunt u op onderstaand kaartje aangeven welke omwonenden door u zijn aangeschreven en geïnformeerd?

Antwoord:

Bij de eerdere beantwoording is reeds de gehele lijst van adressen en huisnummers verstrekt. We verwijzen naar deze lijst.

Mozaïek is daarnaast met een kantoor en medewerkers in de wijk aanwezig, herkenbaar en aanspreekbaar. Graag zou Mozaïek Wonen de adressen en gegevens van deze vraagstellers van u ontvangen en met hen alsnog om tafel gaan.

2B. Op basis van welke criteria is besloten om omwonenden wel en of niet te informeren?

Antwoord:

Er zijn geen criteria opgesteld naast dat er zo open mogelijk wordt gecommuniceerd.

De Nota van Uitgangspunten is een kaderstellend en richtinggevend document voor het uiteindelijke eindproduct. In deze Nota wordt aangegeven dat de beoogde bouwplannen niet mogelijk zijn binnen de Regels van de vigerende bestemmingsplannen.

Het CDA ziet bestemmingsplannen als belofte aan de inwoners waar ze rekening mee moeten houden.

3A. Op welke wijze is er rekening gehouden met de omwonenden bij het opstellen van het plan?

Antwoord:

Alle plannen die Mozaïek tot op heden heeft gezien zijn strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

In het plan wordt door Mozaïek voortdurend gekeken naar de wensen van een ieder en zijn de bouwvolumes al verder van de KJ straat af geschoven en is er al een verdieping gedeeltelijk van een gebouw afgehaald Ook de straatprofielen zijn verbreed.

Helaas is het onmogelijk om aan alle wensen van alle inwoners tegemoet te komen.

3B. De gehele wijk zal uiteindelijk gesloopt worden. Voor de planvorming is men dus eigenlijk

begonnen met een blanco vel papier waarop alleen de straten waren vastgelegd.

Is het dan niet logisch dat objecten die een grote negatieve invloed zullen hebben op de

omgeving, zoals een 5 laags appartementencomplex, juist meer in de kern van zo'n nieuw

plan ingetekend worden, in plaats van aan de rand waar de impact op de bestaande omgeving en omwonenden het grootst is?

Antwoord:

In de vraagstelling wordt gerefereerd aan een blanco vel papier waarmee de ontwikkeling gestart kan worden. Deze binnenstedelijke ontwikkeling echter is verre van een blanco vel papier. Het is een zeer ingewikkelde puzzel waarover zich eigenaren, bewoners, omwonenden, adviseurs, stedenbouwkundige en vele anderen al 12 jaar hebben gebogen en met elkaar hebben gesproken om tot de voorliggende oplossing te komen.

In de vraagstelling missen de argumenten waarom de hoogbouw in het midden van de ontwikkeling minder impact zou hebben dan aan de rand van het project. Ook daar wonen mensen en liggen verschillende beperkingen. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn diverse malen besproken en er zijn zeer veel verschillende verkavelingen en plannen getekend waarbij de optimale uitkomst volgens Mozaïek en al deze specialisten de voorliggende verdeling is.

Het nieuwe plan voegt zich tussen de bestaande infrastructuur maar sluit ook in woningtypologieën aan bij de woningen die er in de bestaande wijk en er omheen bestaan en waar bewoners mee bekend zijn.

De nieuwe rijwoningen en beneden-bovenwoningen (tot 3 lagen hoog) sluiten goed aan bij de lagere bebouwing. Hogere bebouwing wordt ingepast op plekken waar er ruimte is en groen- en waterkwaliteit, zoals langs de ringvaart, langs de Oost Waalstraat en aan het park. Het woongenot van de toekomstige bewoners is er ook gebaat. Het zijn prachtige plekken om aan te wonen en te beleven en om over uit te kijken. Verder nodigen deze gebieden uit om naar buiten te gaan, zeer passend bij de doelgroepen die zich in de appartementen bevinden.

3C. Is er een planschaderisicoanalyse gemaakt?

Antwoord:

Voor het opstellen van een planschade analyse dient er een plan te zijn. Na vaststelling van de nota van uitgangspunten kan een dergelijke analyse dan ook pas definitief worden gemaakt.

3D. Is er na het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten nog de mogelijkheid om binnen het plan te schuiven met de bebouwing?

Antwoord:

Er ligt een flink programma op de locatie. Kleine woningen worden vervangen door grotere en er komen zelfs woningen bij, er wordt meer parkeergelegenheid gerealiseerd en er moet daarbij voldoende ruimte zijn voor groen. Er moet meer op dezelfde plek. Het stratenpatroon is daarbij uitgangspunt geweest voor het stedenbouwkundig ontwerp. Dit stedenbouwkundige concept met daaraan gekoppeld de woningtypologieën op specifieke plekken, het benodigd aantal parkeerplaatsen, geclusterd in koffers achter de hogere bebouwing aan de randen van het gebied ligt vrijwel vast. Schuiven met de bebouwing is gezien de opgave slechts heel beperkt mogelijk.

De nota van uitgangspunten omschrijft de uitgangspunten van het plan in een zekere grofheid. Het is een eerste stap in de uitwerking van het stedenbouwkundige plan. De out line (hoogte – bouwvlak) van het plan ligt dan grofweg vast, de details en de rooilijnen van de gebouwen worden in het bestemmingsplan weer exacter omschreven. Het schuiven met bebouwingsblokken door het plan is niet meer mogelijk.

3E. Is de ontwikkelaar bereid om mee te denken over verschuivingen binnen het plan waardoor de impact voor de omwonenden minder groot zal worden?

Antwoord:

Mozaïek kan daar waar mogelijk kleine aanpassingen in het plan de door een omwonenden gevoelde impact verminderen. Dit is uiteraard bespreekbaar. Zie antwoord 3d.

3F. Is er nog een mogelijkheid om bijvoorbeeld in plaats van eengezinswoningen extra bebo

woningen te realiseren? Zo zal het aantal woningen gelijk blijven maar kunnen er wellicht wat lagen van de hoogbouw worden afgesnoept.

Antwoord:

In de huidige bestaande situatie zijn vrij veel eg-woningen aanwezig. Het voorliggende programma is een afgewogen optimum voor dit sloop-nieuwbouw project. Feit is dat er met de vernieuwing al veel betaalbare grondgebonden woningen worden vervangen door kleinere, betaalbare en levensloopbestendige appartementen.

Het verder verminderen van het aantal eengezinswoningen betekent minder kansen voor gezinnen met een laag inkomen en minder kansen voor gezinnen om terug te keren naar hun oude buurt. Dat is ongewenst.

Tegelijkertijd betekent dit voorstel dat het aantal levensloopbestendige woningen kleiner wordt; eventuele bovenwoningen zonder lift zijn niet levensloopbestendig. Dat is beleidsmatig niet gewenst.

Het plangebied heeft momenteel grotendeels een éénrichtingsverkeersprofiel. 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.

4. Zal het realiseren van een tweerichtingsverkeersprofiel niet een te veel ruimte in beslag nemen? Met het oog op parkeer en groenvoorzieningen?

Antwoord:

Er is veel meer ruimte voor groen en parkeren omdat er nu voor alle straten een hele evenwichtige en eenduidige inrichting is gekozen. Daar waar in de huidige situatie een ratjetoe aan parkeeroplossingen en restgroentjes is, is er nu een heel duidelijk inrichtingsprincipe voor de buitenruimte en de straatprofielen in de hele wijk voorzien.

De optimalisatie wordt in het verkeersplan meegenomen. De ruimte (rijbaan van 6m) heb je toch nodig ten behoeve van het haakse parkeren. Het kost derhalve geen extra ruimtebeslag om 2 richtingsverkeer in te stellen. Er ontstaat een optimaal verkeersplan.

5. Zijn de bezonningsstudies en de schaduw besproken met de omwonenden?

(Met name aan de Koningin Julianastraat?)

Antwoord:

Deze studies zijn pas te maken als bekend is wat er gebouwd kan worden en zijn derhalve ook nog niet expliciet besproken.

De bestaande bebouwing is zo'n 10 meter hoog en de nieuw ontworpen bebouwing aan de KJ straat van 5 lagen zal rond de 15 meter hoog zijn doordat b.v. deze woningen verder van de KJ straat staan, er in de wijk meer ruimte is gekomen, doorzicht en zichtlijnen zijn ontstaan, zijn er onderzoeken noodzakelijk om de exacte gevolgen betreffende schaduwval inzichtelijk te maken.

Er zijn eisen waaraan getoetst kan worden m.b.t. bezonning. In het 3D model van het stedenbouwkundig plan is de bezonning te onderzoeken. Dat geeft een eerste indicatie. De precieze impact op de bezonning wordt duidelijk als de nu nog grove massa's in het 3D model, bij de verdere uitwerking, een specifieke vorm krijgen zoals met kapvorm, of verspringingen in de gevels, etc.

Wij verwachten vanwege de positionering van de bebouwing en de oriëntatie in het gebied geen problemen met de bezonning voor de omwonenden.

Na vaststelling van de nota van uitgangspunten kan een dergelijke analyse worden gemaakt.

Onder hoofdstuk 5 van de Nota van Uitgangspunten staat dat er door middel van meerdere parkeerdrukmetingen is vastgesteld dat de parkeerdruk in de 50-er jaren buurt en de Smidse erg hoog is. Waarna als conclusie volgt dat een lagere parkeernorm kan worden gehanteerd.

Uit uw beantwoording op vraag 5A volgt dat er nu 142 geparkeerde auto's in het gebied geteld zijn en 43 garageboxen, dit komt volgens uw beantwoording uit op een maatgevende situatie van 185 parkeervoorzieningen.

Volgens het voorliggende plan worden er 260 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dat is 75 parkeerplaatsen meer dan de nu als parkeerplaats in gebruik genomen plaatsen, waarmee de parkeernorm op 1,4 komt.

Dit is een tekort van 108 plaatsen volgens de vastgestelde norm in een omgeving waar is aangetoond dat de parkeerdruk in de wijken zeer hoog is.

35 parkeerplaatsen worden nog niet gerealiseerd maar wel gereserveerd in het openbaar gebied.

6A. Om welke reden worden de 35 gereserveerde parkeerplaatsen niet direct als parkeerplaats aangelegd?

Antwoord:

In het gebied zijn 175 parkerende auto's, 142 op de openbare weg en in de achter gebieden, en er zijn 34 garages. Totaal is dat 175 auto's. Mogelijk worden de garages echter niet als parkeerplaats gebruikt of voor dagelijks parkeren in de wijk gebruikt.

Te vermelden is dat de telling van 142 auto's het extreem is van 4 tellingen waarbij de parkeerdruk bij de overige tellingen aanzienlijk lager ligt.

In het stedenbouwkundige plan zijn 295 parkeerplaatsen op maaiveld ontworpen.

Om te voorkomen dat de sfeer in de wijk veranderd in die van een openbare parkeerplaats en daardoor de gewenste dorpse sfeer verliest is er voor gekozen om 34 plaatsen in reserve te nemen. De verwachting is dat deze 34 parkeerplaatsen niet nodig zijn. Tegelijkertijd kan met het groen maken van deze “gereserveerde” (en bij voorkeur niet nodige) parkeerplaatsen op een goede manier worden bijgedragen aan een klimaat adaptieve buitenruimte en een duurzame, groene inrichting, die ook bedraagt aan het tegengaan van hittestress en mogelijkheden biedt voor waterinfiltratie.

Mocht er, als het project is gerealiseerd is, toch een te hoge parkeerdruk blijken, kunnen die alsnog worden gerealiseerd.

6B. Is het niet meer voor de hand liggend, met het oog op weerstand van de bewoners, om in eerste instantie de parkeerplaatsen te realiseren en als blijkt dat deze niet nodig zijn, deze dan naar openbaar groen om te zetten?

Antwoord:

Dat is ook een optie, maar verharding is duurder dan groen en mochten de plaatsen niet noodzakelijk zijn vernietigen we gemeenschapsgeld! De gekozen volgorde, waarbij met groen begonnen wordt, ligt meer in lijn met de insteek om hier een dorpse groen, duurzame, klimaat-adaptieve woonwijk te realiseren.

6C. Er worden 75 extra parkeerplaatsen toegevoegd ten opzichte van de nu.

In de stukken staat dat er 100 extra parkeerplaatsen worden toegevoegd en dat dat inwoners hier erg positief op hebben gereageerd. Hoe verhoudt zich dit tot het daadwerkelijk aantal te realiseren plaatsen?

Zie antwoord 6a.

6D. Uit uw beantwoording blijkt dat u geen signalen over parkeeroverlast binnenkrijgt van de

omliggende wijken. (Historisch Centrum en Oranjewijk). Wij zijn benaderd door bewoners

van die wijken die aangeven dagelijks parkeeroverlast te ervaren en hier meermaals melding van hebben gemaakt. Waar zouden deze meldingen kunnen zijn gebleven?

Antwoord:

De mogelijke parkeerdrukken in andere wijken van Moordrecht kunnen onmogelijk helemaal binnen deze ontwikkeling worden opgelost. Zie voorgaand 6a antwoord. Dergelijke berichten zijn ons niet bekend. Graag ontvangt Mozaïek Wonen een kopie van deze meldingen.

6E. Ook geven veel inwoners aan dagelijks last te hebben van de grote parkeerdruk, maar hier geen melding van te maken omdat men ervan uitgaat dat hier toch niets mee gedaan zal

worden. Men geeft aan soms zelfs ver in de Moluksewijk, Bloemenbuurt of helemaal bij "t

Lage te moeten parkeren. In hoeverre zijn de binnengekomen meldingen dan representatief voor de daadwerkelijk ervaren overlast?

Antwoord:

Dit soort meldingen zijn inderdaad niet bekend en het is niet duidelijk welke inwoners worden bedoeld. Er worden structureel parkeerdrukmetingen in de gemeente Zuidplas gehouden. Mochten hier structurele problemen worden waargenomen dan ondernemen wij uiteraard gepaste actie.

Dat er in de jaren 50 wijken een parkeerdruk is en bewoners zich beseffen dat de gemeente natuurlijk niet zo maar ergens wat kan slopen en daar parkeergelegenheden kan gaan maken is duidelijk. Het wonen en parkeren in een dorp / binnenstad heeft uiteraard zijn beperkingen.

Bij het toepassen van een nieuwbouw-parkeer-norm op een binnenstedelijke ontwikkeling waarbij ook de problematiek van de omliggende wijken volledig moet worden opgelost is de enige passende oplossing kaalslag en de realisatie van "een parkeerterrein". Dat is voor deze ontwikkeling uiteraard niet passend.

6F. Volgens de inleiding van de als bijlage toegevoegd 'Parkeeronderzoek Moordrecht

Schielandstraat en omgeving' is het doel van het onderzoek het aantonen dat het autobezit in de wijk lager is dan gemiddeld en de vastgestelde parkeernorm dus te hoog, zoals de initiatiefnemer pleit.

Kan een onderzoek als objectief worden gezien als het doel en daarmee de uitkomst van een onderzoek in de inleiding al vaststaat?

Antwoord:

Het onderzoek is door een gerenommeerd bureau uitgevoerd zonder daarbij te sturen op eventuele gewenste uitkomsten. Voorafgaand aan het onderzoek dient uiteraard een hypothese gesteld te worden. Dat dit in de inleiding niet zo handig is verwoord doet natuurlijk geen afbreuk aan de uitkomsten van het onderzoek.

6G. Wij missen nog de parkeerdrukmeet rapporten van het historische centrum en de Oranjewijk (Prinses Beatrix, Prinses Irene en Prins Bernhardstraat)

Antwoord:

Deze rapportages zijn inzichtelijk maar maken geen deel uit van de nota van uitgangspunten voor het jaren 50 wijk project. Een mogelijke hoge parkeerdruk in andere wijken of buurten kan/zal niet binnen deze ontwikkeling worden opgelost

Een loop en fietsroute van de Smidse door alle blokken heen klinkt sympathiek, maar belangrijker is de aanleg van extra verblijfskwaliteit in de straten.

7. De Smidse zal niet het enige einddoel zijn waarvoor inwoners een loop- en fietsroute zullen gebruiken. Kunt u deze stelling uitleggen?

Antwoord:

Zoals bij de beschrijving van het stedenbouwkundig plan is aangegeven, zijn de in de huidige situatie interne routes via de binnen gebieden al veel gebruikt, maar niet goed, kwalitatief vormgegeven. Daarom krijgen de routes in het nieuwe plan een goede vormgeving en verblijfskwaliteit, met aan de routes gekoppeld groenvoorzieningen en speelplekken.

De routes zullen gebruikt worden om vanuit de 50er jaren wijk zelf en vanuit de omliggende wijken, naar het centrum/de winkels te gaan, maar ook naar de rest van het centrum van Moordrecht (horeca, kapper, kerken etc.) Tevens zullen de routes het voorzieningencluster aan de Beatrixstraat koppelen, waar KDV, crèche en BSO zich bevinden en de grote speeltuin en sportkooi. Mensen uit de 50er jaren gebied, maar ook uit het centrum, kunnen de routes gebruiken als een snel en ook veilig alternatief voor de auto.

Vanzelfsprekend zijn de routes te gebruiken om vanuit de parkeerkoffers snel en veilig naar de woningen te lopen.

In het stedenbouwkundig plan krijgen zowel de routes als de straten ruimte en verblijfskwaliteit.