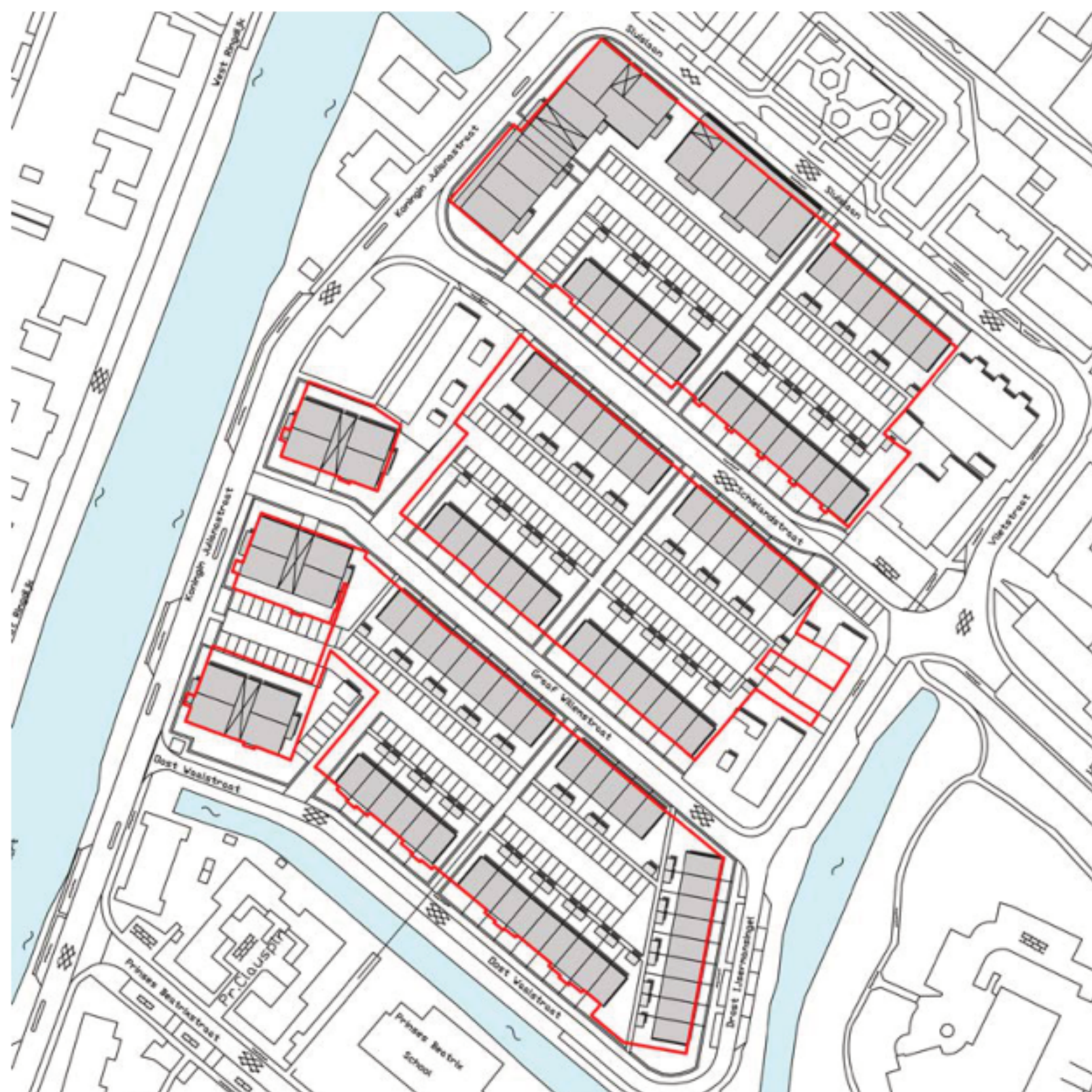




Herontwikkeling 50er jaren gebied te Moordrecht

1 december 2015

Herontwikkeling 50er jaren gebied te Moordrecht - Han van Driel

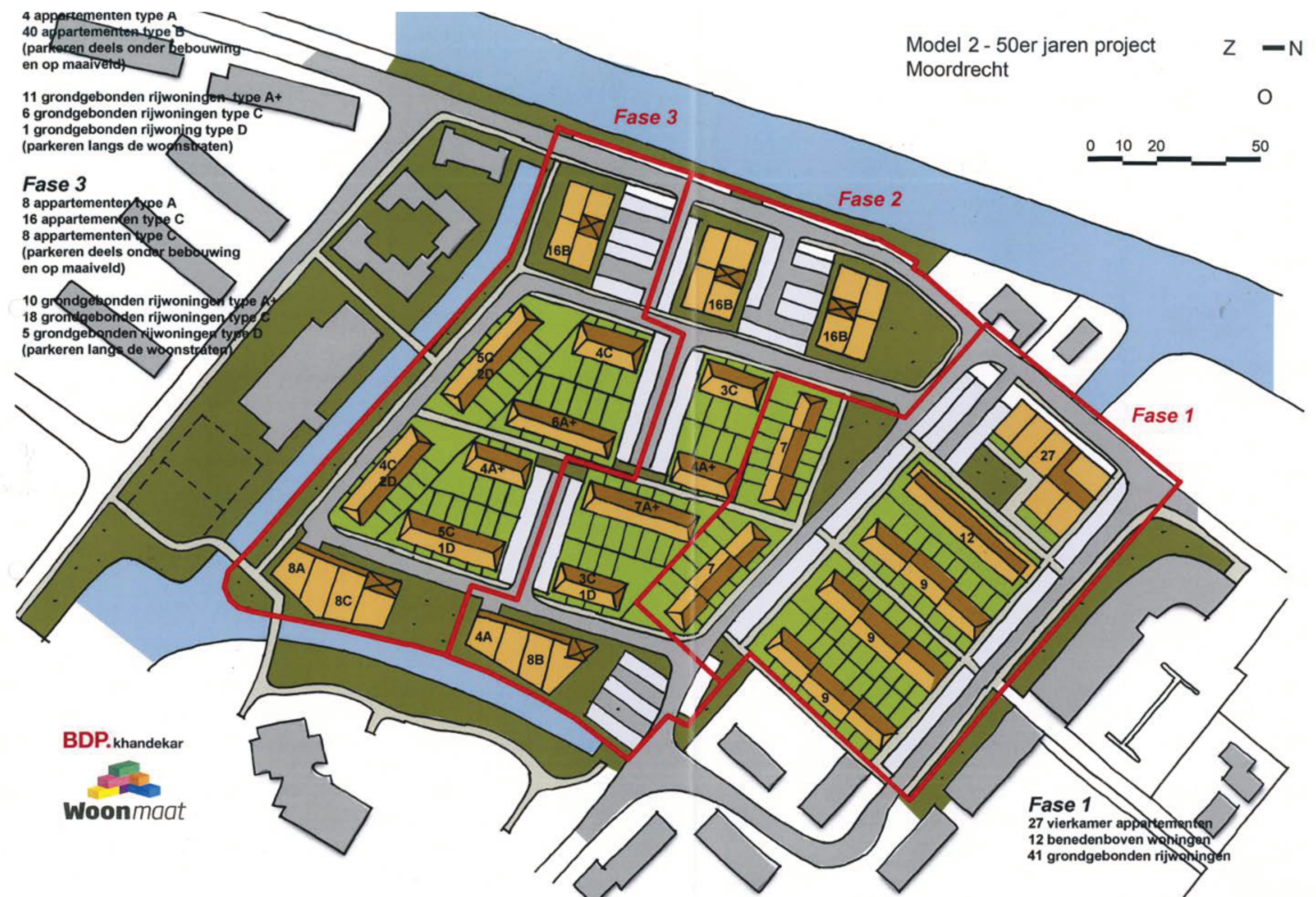
- De eerste plannen voor de herontwikkeling van het 50er jaren gebied dateren van 2011 en zijn in 2013 aangepast.
- In totaal waren er toen 7 modellen opgezet variërend van de sloop van 175 woningen en de nieuwbouw van 182 tot 226 woningen in laag- en hoogbouw.
- In deze plannen werd uitgegaan van de totale herinrichting, woningen en boven- en ondergrondse infrastructuur, van het gebied.
- Uitgangspunt was de herontwikkeling in 3 fasen uit te voeren.
- Het doorrekenen van één van de plannen, sloop 175 woningen en terugbouwen van 207 laag- en hoogbouwwoningen bleek financieel niet haalbaar te zijn.
- In deze plannen was rekening gehouden met de verkoop van een deel van de woningen.
- Ook het herhuisvesten van gemiddeld 60 huishouden was niet realiseerbaar en zou lang duren.

De bestuurder en de RvC hebben toen de opdracht gegeven om te kijken naar een meer realistischer en financieel haarbare ontwikkeling. BDP khandekar is gevraagd om een aantal stedenbouwkundige verkavelingen op te zetten met als uitgangspunt de herontwikkeling binnen de contouren van het grondgebied van De Woonmaat.

Het gaat hier om te kijken hoeveel woningen en type woningen er kunnen worden teruggebouwd.

en van BDP.khandekar zullen deze modellen nader toelichten.

JAREN '50 PROJECT - MOORDRECHT
REKENMODELLEN - 01/12/2015



Nieuwe randvoorwaarden - Han van Driel

Voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan zijn door de opdrachtgever enkele randvoorwaarden meegegeven waar in de nieuwe verkaveling rekening mee zal worden gehouden:

- De verkavelingmodellen zoals gepresenteerd tussen in 2011 – 2013, waarbij de vrijheid is genomen om modellen te ontwikkelen met een afwijkende verkavelingrichting dan de huidige, waarbij ook de infrastructuur grotendeels verandert, zijn financieel niet haalbaar.
- Ook is de fasering in realisatie anders. N.B. in de eerdere modellen was uitgegaan van het tijdelijk (ver)plaatsen van bewoners uit dit gebied naar de Stevensstraat. Inmiddels is de Stevensstraat volledig bewoond en kan dit niet meer.
- De nieuwe vraagstelling is om de nieuwe stedenbouwkundige verkaveling op de huidige jaren 50 verkaveling in te passen. Uitsluitend op grondgebied van de Woonmaat. (Openbare wegen zijn van de gemeente Zuidplas)
- De inzet is om minimaal hetzelfde aantal van 175 woningen terug te laten komen in wellicht 10 fases en in 10 jaar alles gerealiseerd.
- Langs de Julianastraat en de hoek om de Sluislaan in, is hogere bouw (bijvoorbeeld met appartementen) gewenst om dat ook de gemeente Zuidplas hier positief tegenover staat)
- Het is wenselijk dat parkeren op een binnenterrein plaatsvindt achter de grondgebonden rijwoningen en appartementen.
- Uitgangspunt zijn langere rijen woningen van 5.10 m of 5.40 m breed met weinig kopgevels.

JAREN '50 PROJECT - MOORDRECHT
REKENMODELLEN - 01/12/2015



BDP.khandekar

0 50

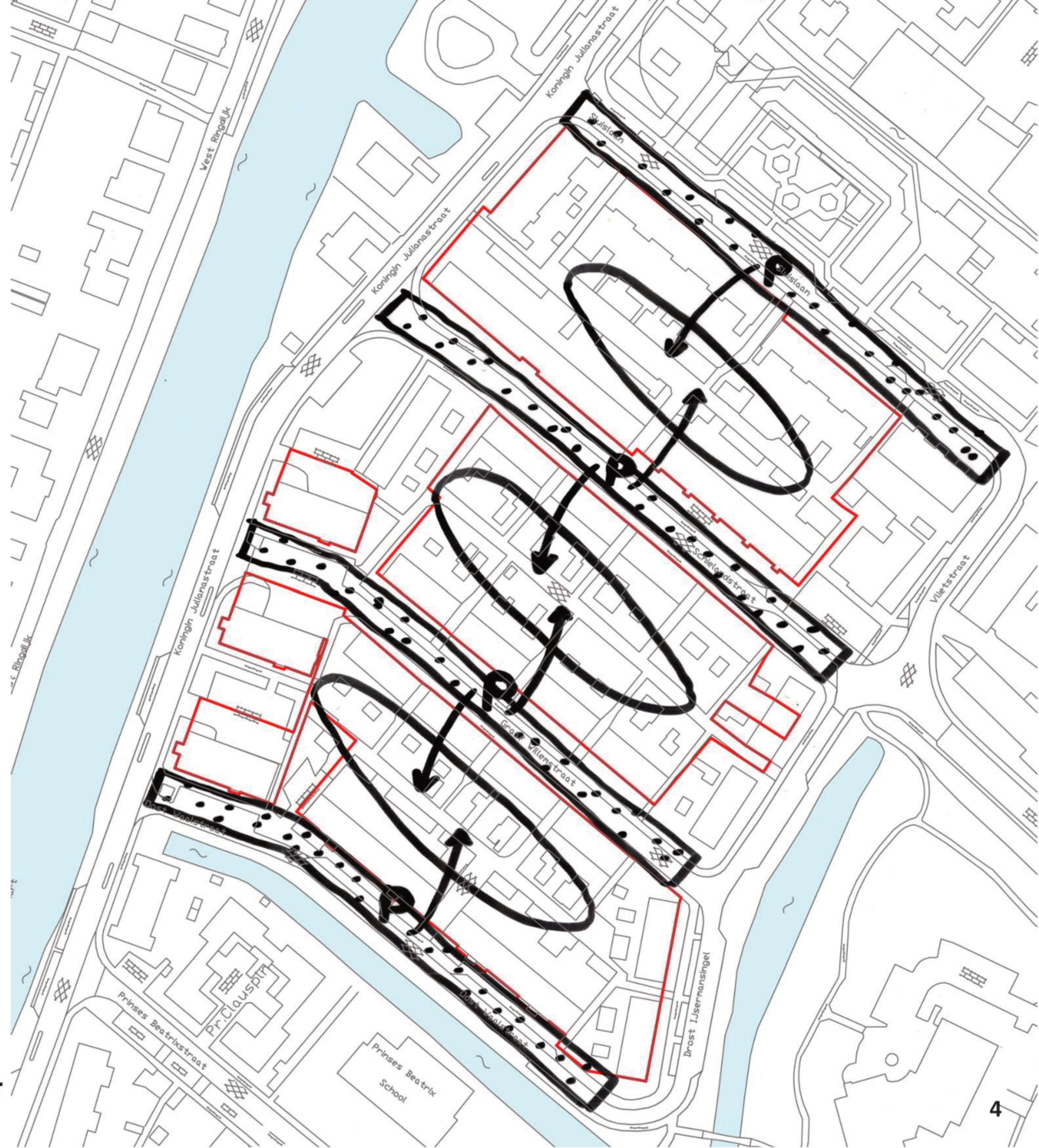
Stedenbouwkundige uitgangspunten

1. Openbare ruimte verbeteren

JAREN '50 PROJECT - MOORDRECHT
REKENMODELLEN - 01/12/2015



BDP.khandekar



0 50

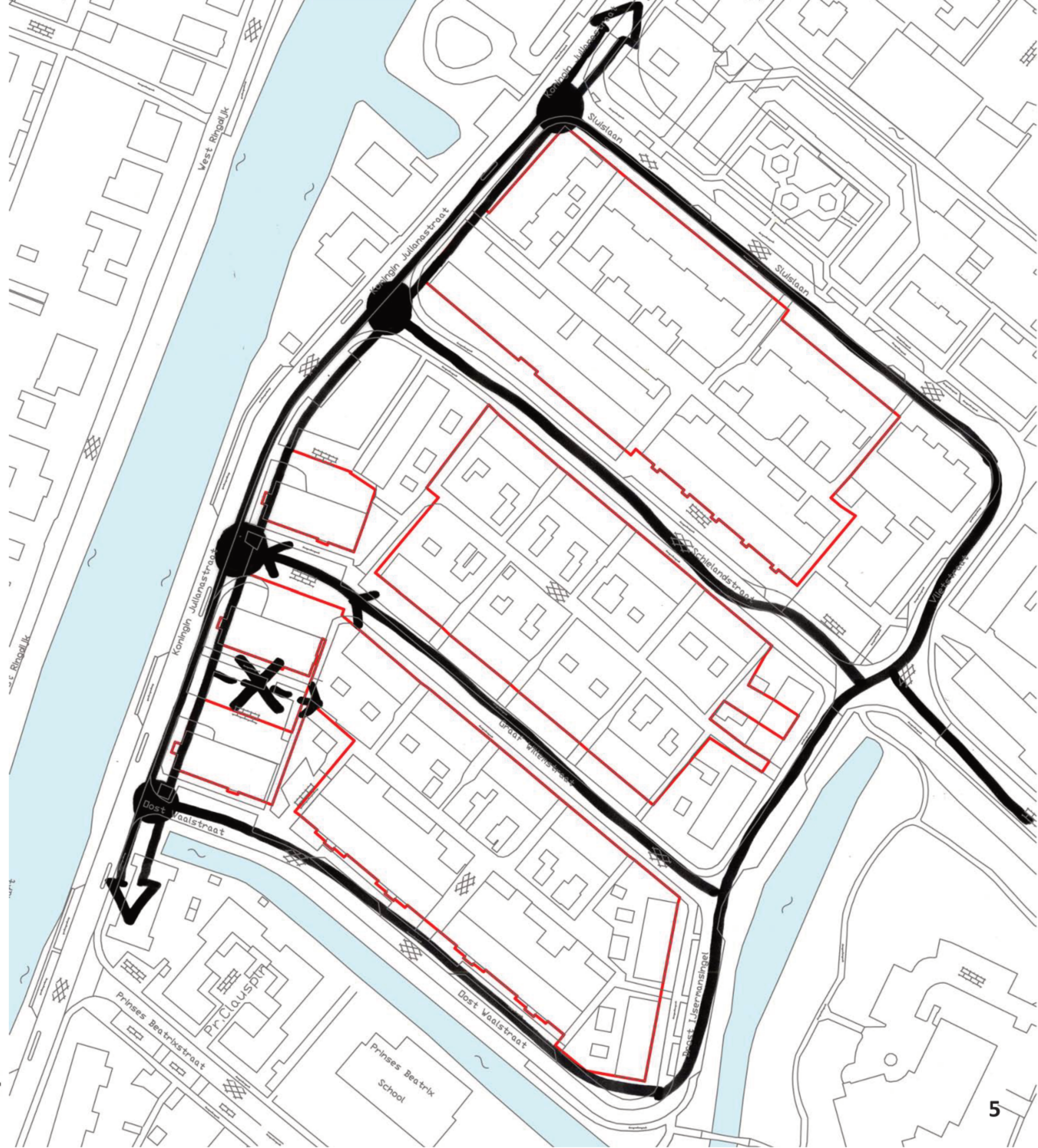
Stedenbouwkundige uitgangspunten

2. Julianastraat niet extra belasten

JAREN '50 PROJECT - MOORDRECHT
REKENMODELLEN - 01/12/2015



BDP.khandekar



0 50

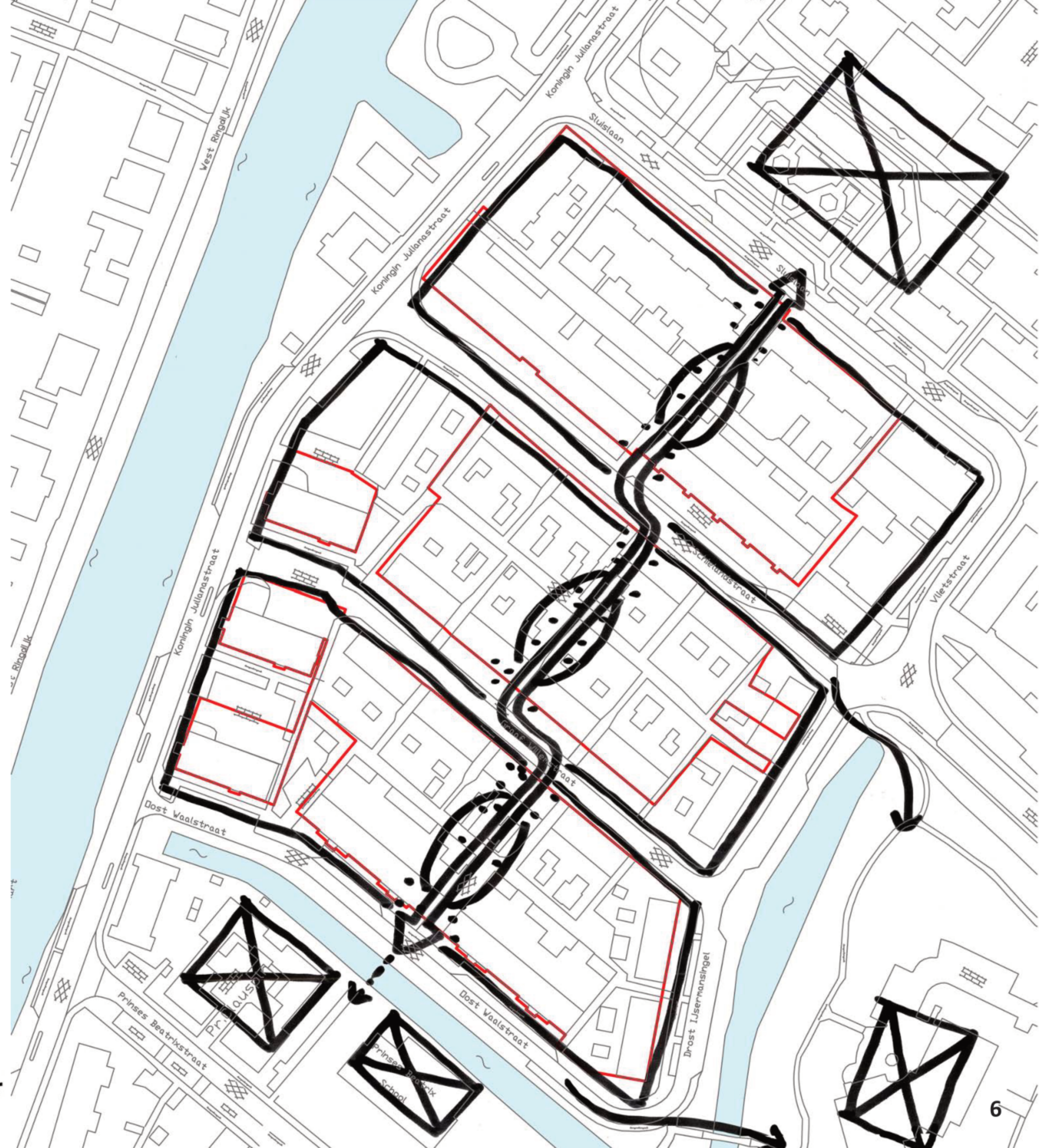
Stedenbouwkundige uitgangspunten

3. Langzaamverkeerroute als verbindingelement

JAREN '50 PROJECT - MOORDRECHT
REKENMODELLEN - 01/12/2015



BDP.khandekar



0 50

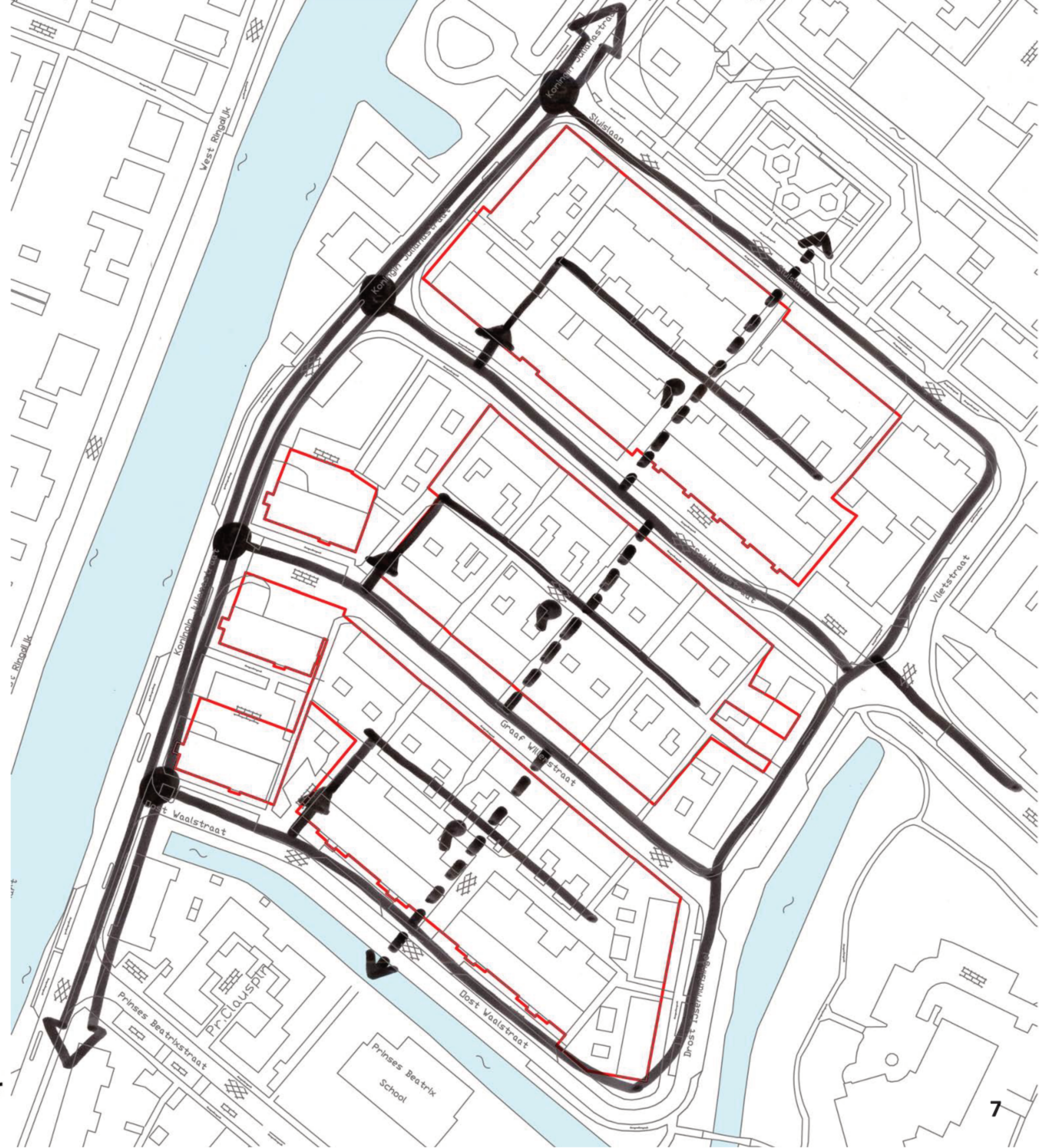
Ontwerpprincipes

1. Wegenstructuur

JAREN '50 PROJECT - MOORDRECHT
REKENMODELLEN - 01/12/2015



BDP.khandekar



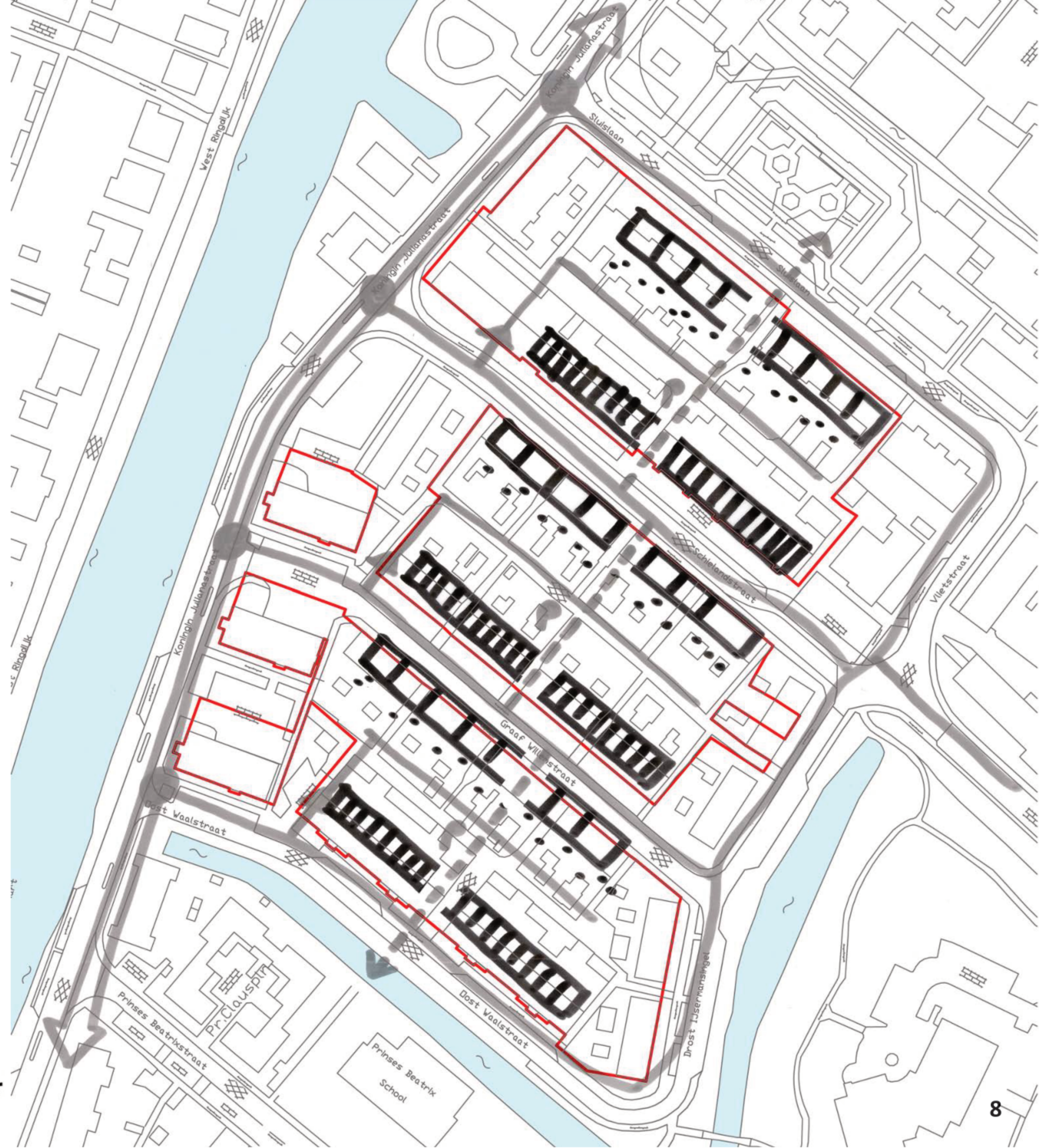
0 50

Ontwerpprincipes 2. Woontypes indeling

JAREN '50 PROJECT - MOORDRECHT
REKENMODELLEN - 01/12/2015



BDP.khandekar



0 50

MODEL A MAXIMUM APPARTEMENTEN programma

FASE 1

appartementen 7,2m	38 st
rijwoningen 5,4x9m	7 st
rijwoningen 5,1x9m	16 st
totaal	61 st

parkeren

behoefte (norm: 1.4)	85,4 ppl
gerealiseerd	87 ppl

FASE 3

appartementen 7,2m	32 st
rijwoningen 5,4x9m	14 st
rijwoningen 5,1x9m	24 st
totaal	70 st

parkeren

behoefte (norm: 1.4)	98 ppl
gerealiseerd	99 ppl

FASE 2

appartementen 7,2m	16 st
rijwoningen 5,4x9m	15 st
rijwoningen 5,1x9m	15 st
totaal	46 st

parkeren

behoefte (norm: 1.4)	64,4 ppl
gerealiseerd	68 ppl

TOTAAL

appartementen 7,2m	86 st
rijwoningen 5,4x9m	36 st
rijwoningen 5,1x9m	55 st
totaal	177 st

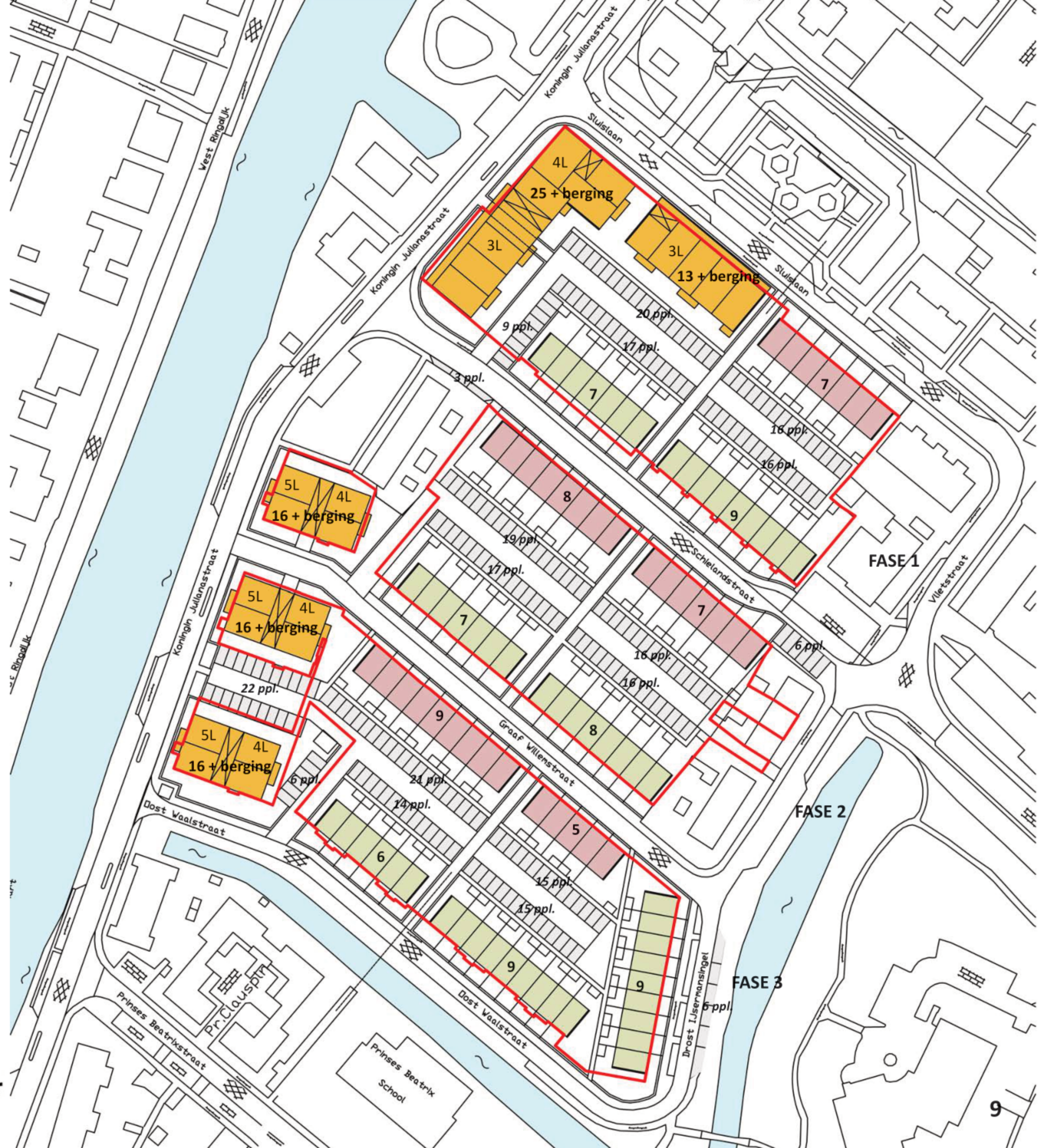
parkeren

behoefte (norm: 1.4)	247,8 ppl
gerealiseerd	254 ppl

JAREN '50 PROJECT - MOORDRECHT
REKENMODELLEN - 01/12/2015



BDP.khandekar



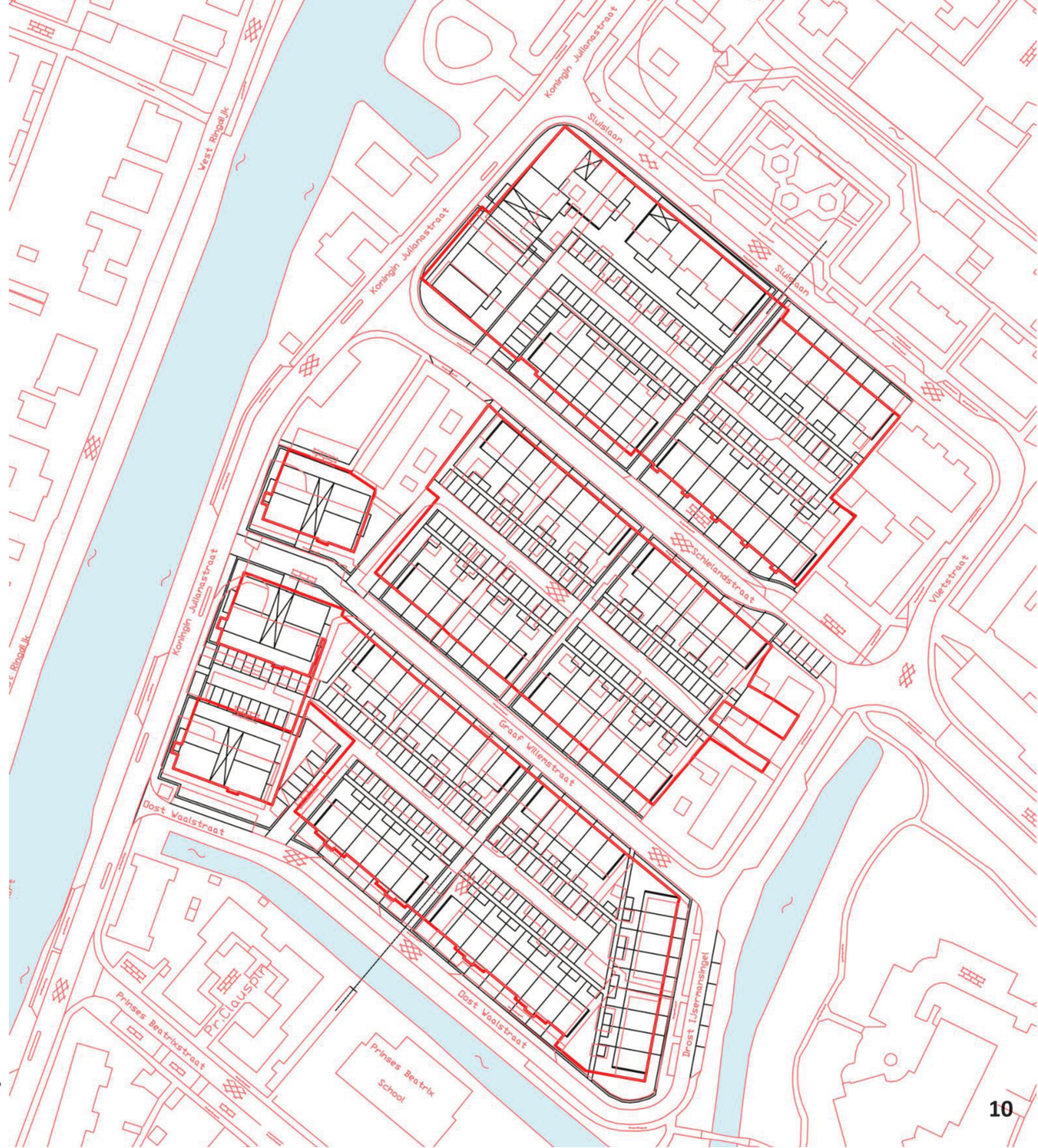
0 50

MODEL A MAXIMUM APPARTEMENTEN “nieuw op huidige situatie”

JAREN '50 PROJECT - MOORDRECHT
REKENMODELLEN - 01/12/2015



BDP.khandekar



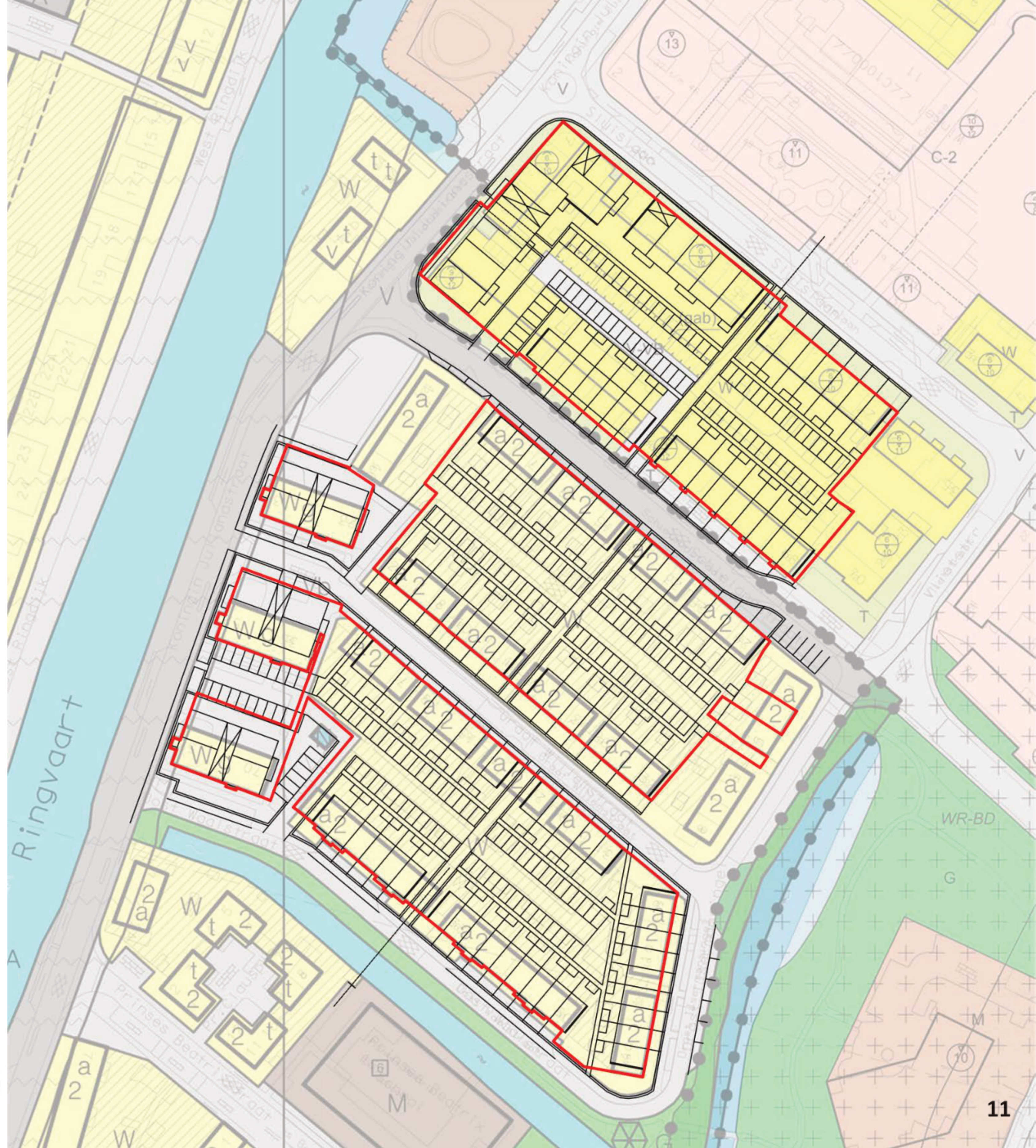
0 50

MODEL A MAXIMUM APPARTEMENTEN bestemmingsplan

JAREN '50 PROJECT - MOORDRECHT
REKENMODELLEN - 01/12/2015



BDP.khandekar



0 50

MODEL B MINIMUM APPARTEMENTEN programma

FASE 1

appartementen 7,2m	23 st
rijwoningen 5,4x9m	15 st
rijwoningen 5,1x9m	16 st
totaal	54 st

parkeren

behoefte (norm: 1.4)	75,6 ppl
gerealiseerd	76 ppl

FASE 3

appartementen 7,2m	23 st
rijwoningen 5,4x9m	15 st
rijwoningen 5,1x9m	24 st
totaal	62 st

parkeren

behoefte (norm: 1.4)	86,8 ppl
gerealiseerd	85 ppl

FASE 2

rijwoningen 5,4x9m	15 st
rijwoningen 5,1x9m	16 st
totaal	31 st

parkeren

behoefte (norm: 1.4)	43,4 ppl
gerealiseerd	45 ppl

TOTAAL

appartementen 7,2m	46 st
rijwoningen 5,4x9m	45 st
rijwoningen 5,1x9m	56 st
totaal	147 st

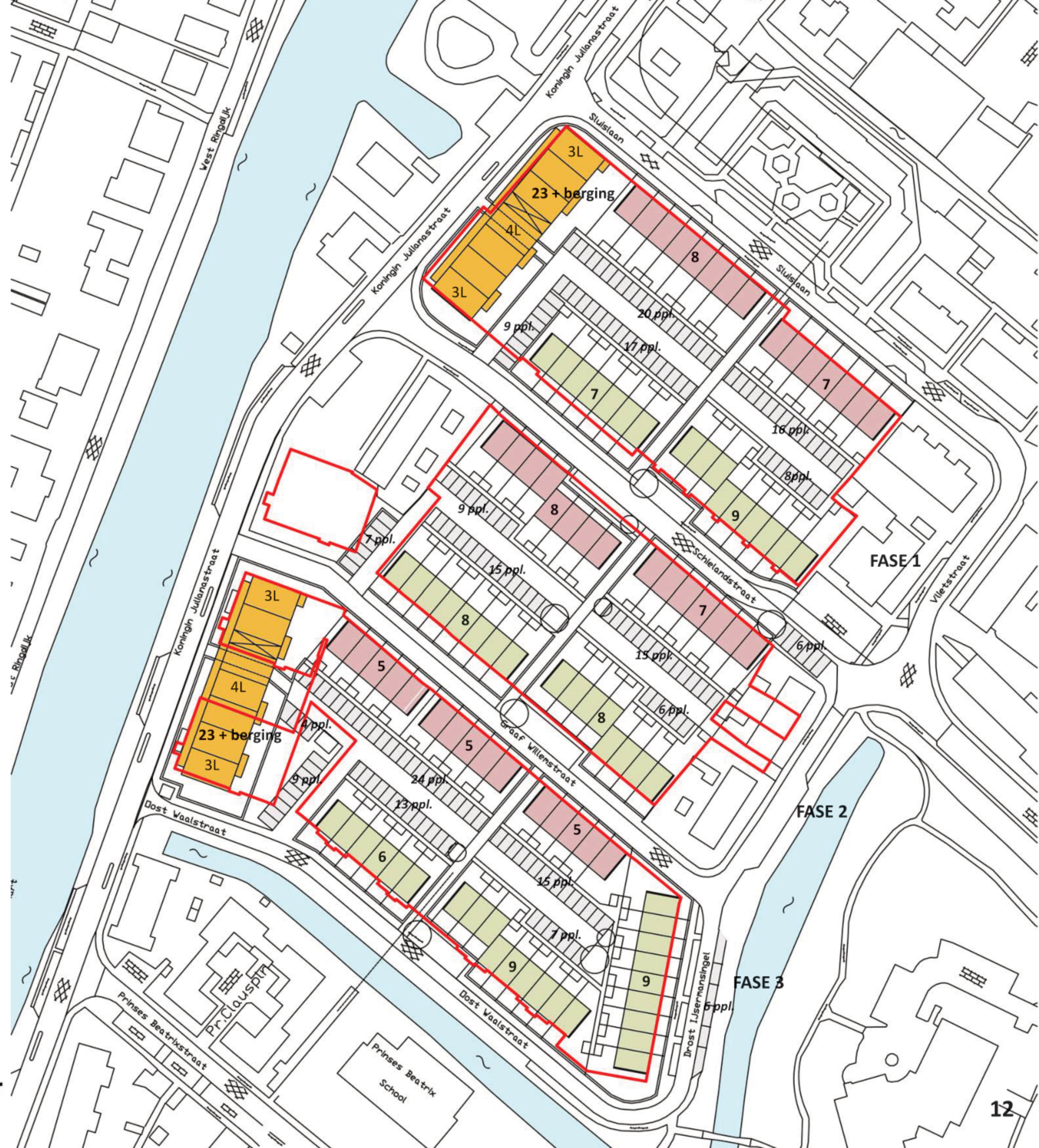
parkeren

behoefte (norm: 1.4)	205,8 ppl
gerealiseerd	206 ppl

JAREN '50 PROJECT - MOORDRECHT
REKENMODELLEN - 01/12/2015



BDP.khandekar



0 50

MODEL C GEEN APPARTEMENTEN programma

FASE 1

rijwoningen 5,4x9m	26 st
rijwoningen 5,1x9m	16 st
totaal	42 st

parkeren
behoefte (norm: 1.6) 67,2 ppl
gerealiseerd **71 ppl**

FASE 3

rijwoningen 5,4x9m	26 st
rijwoningen 5,1x9m	25 st
totaal	51 st

parkeren
behoefte (norm: 1.6) 81,6 ppl
gerealiseerd **79 ppl**

FASE 2

rijwoningen 5,4x9m	15 st
rijwoningen 5,1x9m	16 st
totaal	31 st

parkeren
behoefte (norm: 1.6) 49,6 ppl
gerealiseerd **52 ppl**

TOTAAL

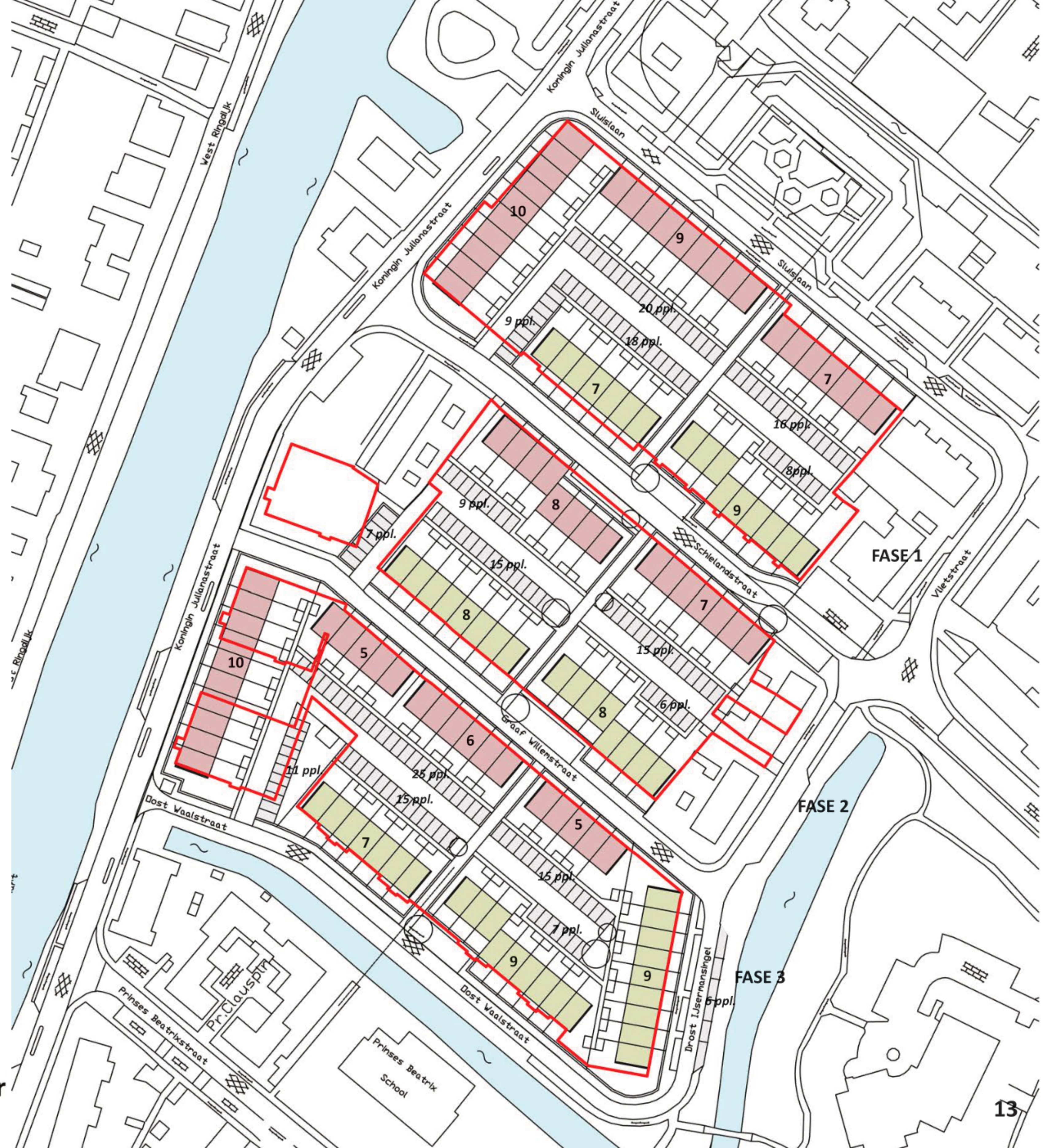
rijwoningen 5,4x9m	67
rijwoningen 5,1x9m	57 st
totaal	124 st

parkeren
behoefte (norm: 1.6) 198,4 ppl
gerealiseerd **202 ppl**

JAREN '50 PROJECT - MOORDRECHT
REKENMODELLEN - 01/12/2015



BDP.khandekar



Herontwikkeling 50er jaren gebied te Moordrecht - Han van Driel

De scenario's dienen uitsluitend om de mogelijk- en onmogelijkheden te bespreken.
Uitgangspunt woningtype jaren 30-stijl en appartementen met kap of gelijk aan De Smitse.

Deze scenario's zijn doorgerekend op basis van de aantal te slopen en terug te bouwen woningen.

- o Uitgangspunt uitsluitend huurwoningen terugbouwen voor;
- 1- en 2 persoon huishoudens met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens € [redacted] per maand.
- 3 (of meer)-persoonshuishoudens een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens € [redacted] per maand.

Scenario A

In dit scenario is uitgegaan van een appartementengebouw aan de Sluislaan en Koningin Julianastraat / hoek Sluislaan en drie appartementengebouwen aan de Koningin Julianastraat. De overige woningen zijn grondgebonden eengezinswoningen. Zie Model A.

- Appartementen huurprijs € [redacted] 86 woningen
- Eengezinswoningen huurprijs € [redacted] 91 woningen

Totaal 177 woningen

Scenario B

In dit scenario is uitgegaan van twee appartementengebouwen aan de Koningin Julianastraat. De overige woningen zijn grondgebonden eengezinswoningen. Zie Model B.

- Appartementen huurprijs € [redacted] 46 woningen
- Eengezinswoningen huurprijs € [redacted] 101 woningen

Totaal 147 woningen

Scenario C

In dit plan zijn geen appartementen opgenomen en worden uitsluitend uitgegaan van grondgebonden eengezinswoningen. Zie Model C.

- Appartementen huurprijs € [redacted] 0 woningen
- Eengezinswoningen huurprijs € [redacted] 124 woningen

Totaal 124 woningen

JAREN '50 PROJECT - MOORDRECHT

REKENMODELLEN - 01/12/2015

Herontwikkeling 50er jaren gebied te Moordrecht - Han van Driel

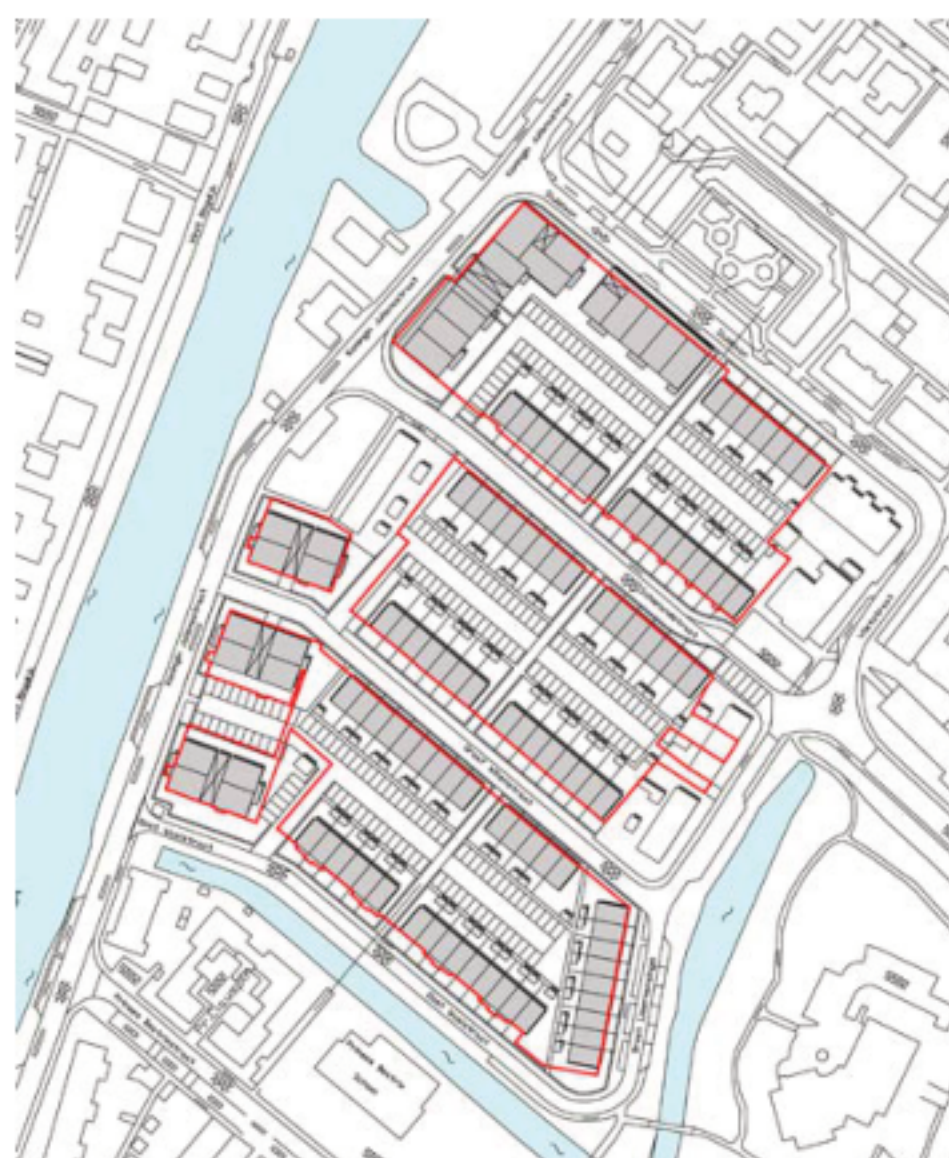
Voorkeur van De Woonmaat is scenario A

Bij het bepalen van de scenario's hebben we vooralsnog niet volledig rekening gehouden met de voorwaarden van het bestemmingsplan Dorpskern Moordrecht.

In het bestemmingsplan Dorpskern Moordrecht (vastgesteld op 7-7-2015) staan een aantal punten die niet passen binnen de eerdere en huidige ideeën voor de ontwikkeling van het gebied.

- Voor de hoek Julianastraat/Sluislaan is bijvoorbeeld opgenomen dat mogelijke nieuwbouw aan de volgende uitgangspunten moet voldoen: een goothoogte van 6 m1 en een nokhoogte/bouwhoogte van 10m1.
- Voor de Oostwaalstraat staat omschreven dat eventuele nieuwbouw moet bestaan uit "Aaneengesloten woningen van maximaal 2 lagen hoog".

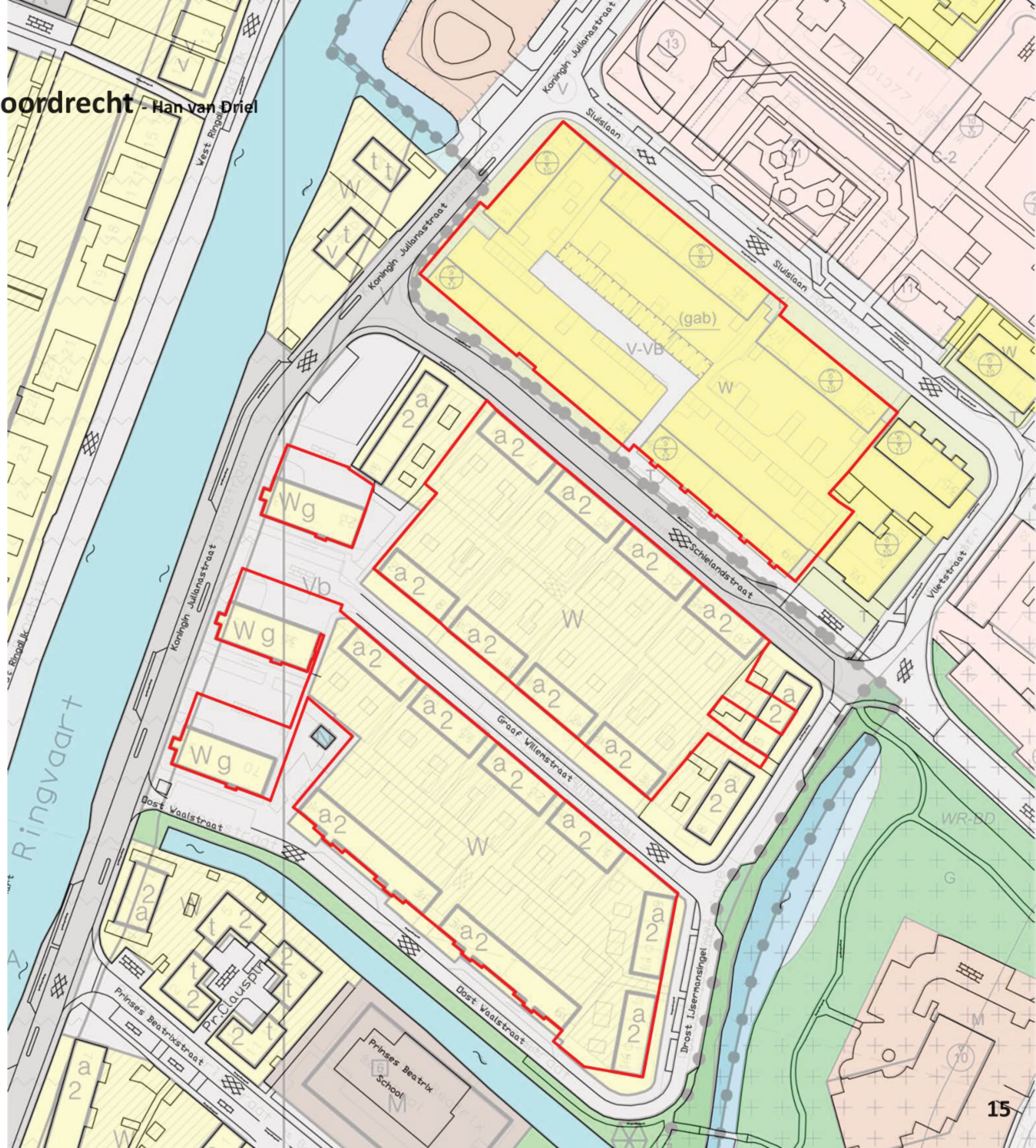
Op deze locatie staan nu twee woongebouwen in 3 lagen en een kap.



JAREN '50 PROJECT - MOORDRECHT
REKENMODELLEN - 01/12/2015



BDP.khandekar



Herontwikkeling 50er jaren gebied te Moordrecht - Han van Driel

Risico's die de Haalbaarheid en Stichtingskosten kunnen beïnvloeden

De risicoanalyse op de plannen hebben we in een viertal risicogebieden ondergebracht.

- Deze risicogebieden hebben onderling betrekking met elkaar.

Organisatorisch – Financieel – Planontwikkeling - Volkshuisvestelijk:

- Geen aanpassing huidig bestemmingsplan Dorpskern Moordrecht aan verkavelingsvoorstel(len).

Kan leiden tot de realisatie van minder sociale huurwoningen.

- De fasering van de herontwikkeling met betrekking tot het aantal te slopen woningen per fase en de herhuisvesting van de bewoners.
- De gevolgen van de gefaseerde uitvoering van de plannen.
- Grondonderzoek bodemverontreiniging / bodemsanering.
- Flora en Fauna onderzoek.
- Parkeernorm.

Norm 1,4 aangehouden. Bij hogere parkeernorm parkeren in openbaar gebied.

- De gevolgen van de gefaseerde uitvoering van de plannen m.b.t. prijsontwikkelingen op de markt (gerekend is met een indexering van 2,5% per jaar).
- Voorbelasten en ophogen van het ontwikkelgebied en de gevolgen van fasering in de bouwplannen.
- Infrastructuur (planmatig onderhoud boven- en ondergrondse infra) afstemmen met de gemeente en eventueel nader te stellen voorwaarden door de gemeente.
- Mogelijke bijdrage aan de gemeente voor de herontwikkeling van het openbaar gebied (groen en speelplaatsen).
- Gemeente Zuidplas bereid te investeren in kwaliteit openbare ruimte.
- Vergoeding aanvangshuur bij terugkerende huurders.
- Aan- en/of verkoop van, en/of aan de gemeente en Stichting De Woonmaat, grondposities (grondprijs gemeente).
- Gemeente Zuidplas bereid tot uitruil van grond i.v.m. rafelige eigendomsgrenzen.
- Voorkeur Woonmaat gaat uit van Jaren'30 architectuur.

JAREN '50 PROJECT - MOORDRECHT

REKENMODELLEN - 01/12/2015

0 50

VARIANT MODEL C

(en op alle andere modellen*)

Inrichting langzaamverkeer route

* Groene inrichting langs de langzaamverkeer route i.p.v. zijtuinen van de kopwoningen. Dit inrichtingsvoorstel kan in alle modellen toegepast worden.



JAREN '50 PROJECT - MOORDRECHT
REKENMODELLEN - 01/12/2015

