

Van: [REDACTED]

Verzonden: 30-11-2020 08:20

Aan: Griffie [REDACTED]

Onderwerp: Beelden Jaren 50 wijk voor de gemeenteraad

Beste collega,

Hierbij de beelden waar door de gemeenteraad om is gevaagd met het oog op de behandeling van het onderwerp op 8 december.

Groeten, [REDACTED]



Jaren 50 wijk

**Presentatie betreffende de stedenbouwkundige
uitgangspunten voor de jaren 50 wijk en een
verbeelding van het huidige stedenbouwkundig
plan vergeleken met de huidige bebouwing**

Jaren 50 wijk

Bestaande situatie

Schielandstraat en luchtfoto





Jaren 50 wijk

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Als beschreven in de nota van uitgangspunten

Het project betreft een gefaseerde herstructurering:

-Passende tuindorp achtige / herkenbare uitstraling van de nieuwbouw

-184 duurzame woningen

Op stedenbouwkundig en ruimtelijk verantwoorde plekken aan de randen van de wijk wordt de bebouwing geaccentueerd door hogere bebouwing met appartementen.

Dit gebeurt aan de kant van De Smidse, langs de Koningin Julianastraat en aan het park rond 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, de appartementen omzomen het geheel.

De woningen liggen aan een zo groen mogelijke woonstraat en zijn gericht op de openbare ruimte en het buurtleven.

-295 parkeerplaatsen

Door het parkeren te clusteren in hoven tussen de bebouwing (ruimtelijk efficiënte oplossing) komt er meer 'lucht' tussen de bouwvolumes en ontstaat de mogelijkheid de openbare ruimte groener in te richten.

Het plan verbindt de tuinen en de entree van de woningen met de openbare groene ruimten.

Het groen van het park en het water kan bij het plan betrokken worden.

-Groen

-Duurzame energie zuinige ontwikkeling

-Eigendomsgrenzen zijn opnieuw afgestemd om tot een beter plan te komen.

-Kwaliteitsverbetering openbare ruimten en groot onderhoud

Voor het plangebied betekent dit dat de wegen en de infra in het gebied onderhouden worden en de Koningin Julianastraat dient te worden ingericht als de 30 km/h gebiedsontsluitingsweg.



Jaren 50 wijk

Stedenbouwkundige uitgangspunten

De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn al vele jaren onderwerp van gesprek.

Het is een knellende puzzel tussen de vraag en de beschikbare ruimte voor:

- Wonen
- Parkeren
- Groen
- Flora en fauna
- Verkeer
- Infrastructuur
- Duurzaamheid en klimaat acceptatie
- Maakbaarheid
- Sociaal plan
- Enz.

Omdat het project een binnenstedelijke ontwikkeling betreft, is de beschikbare ruimte beperkt.

Het programma is echter groter geworden, te noemen zijn:

- woningen anno 2020 zijn bijvoorbeeld groter dan in 1950;
- er is meer parkeergelegenheid voorzien.

Daarbij verandert het uiterlijk van de wijk en veranderen er zaken voor de omgeving (uitzicht – zicht – looproutes enz.).

Daaruit volgen vragen wensen en eisen van velen die we zo goed mogelijk hebben trachten in te vullen maar helaas kunnen we niet alle wensen en eisen inwilligen.

Woonmaat en later Mozaïek en gemeente Zuidplas hebben (vanaf 2008) al vele plannen gezien en intensief gezocht naar de beste oplossing.

Het voorliggende plan is naar inzicht van betrokkenen de meest passende stedenbouwkundige oplossing.



Mozaïek Wonen

Jaren 50 wijk

Stedenbouwkundige plan

**3D model en situatie tekening
nieuwe invulling**





Jaren 50 wijk

Ontwerp afwegingen:

Bewoners

- + Krijgen een nieuwe woning
- + Krijgen betere plattegrond (pve eisen woningen a 2020 – gem oppervlak 70 m2 gbo)
- +/- gaan waarschijnlijk iets meer huur betalen, maar minder stookkosten
- de sociale impact op de bewoners is hoog – verhuizen – andere burens ect.--
- overlast en bouwgeluiden tijdens de bouw
- + Door de 9 extra woningen (totaal 184) en andere typen meer keuze mogelijkheid
- + Sociale klimaat in de wijk wordt beter
- + Door overzicht, doorzicht in de wijk wordt de sociale veiligheid beter

Woningen

- + betere kwaliteit woning, levensloop bestendig
- + verschillende soorten woningen zijn beschikbaar (keuze- flexibiliteit voor toewijzing)
- + woningen zijn geclusterd in handzame blokken van zo'n 20 stuks
- +/- de hoogbouw zal het aanzicht / doorzicht van de wijk veranderen
- de hoogbouw zal op sommige plaatsen (meer) schaduw geven (bezonningsstudie)
- +/- architectuur passend bij de omgeving (ook de hoogbouw kan dorps)
- + mooier als de woningen die er nu aanwezig zijn
- + betere constructie, isolatie, geluidswering, tocht dichting
- + minder onderhoudskosten voor bewoner
- + duurzame woning, goed geventileerd
- + levensloop bestendige woningen, deuren 900 mm
- + energie zuinig – gasloos
- + enkele woningen meer (9 stuks)
- + er is weer een lange technische levensduur
- huidige woningen moeten worden gesloopt
- + liggen op een mooie plaats, bij winkels en o.v.
- + de losse hoogbouw blokken krijgen alle een lift, levensloop geschikt
- + woningen zijn beter inbraakbestendig
- + kansen om duurzame energie systemen (warmte netten) in het project te verwerken

Parkeren

- + veel meer parkeerplaatsen als in bestaande toestand (150 stuks extra, 295 in totaal)
- niet voldoen aan de nieuwbouw parkeernorm (2 plaatsen per woning = 360 parkeerplaatsen is ruimtelijk onmogelijk)
- + betere nette parkeerplaatsen - veilig
- +/- 34 parkeerplaatsen worden initieel groen aangelegd.
- + bewoners kunnen bij de voordeur parkeren
- +/- ontlasting van parkeren van de omliggende buurten (verwachting)

Verkeer

- + betere verkeersstromen mogelijk door aanpassing kruisingen
- + betere veiligere doorstroming
- +/- verkeersdruk blijft gelijk
- + lopen en fietsen in de wijk wordt beter, veiliger mogelijk / niet via achterpaden
- + wegen en infra wordt aangepast aan de eisen van heden / groot onderhoud
- + verbetering van de toegankelijkheid van de wijk, heldere in en uitgangen

Terrein / Groen

- + meer groen in de wijk
- + meer groen op straat
- +/- het uitzicht / zicht in en door de wijk veranderd
- + heldere beheersbare voor en achtertuin situatie
- + een speeltuin in de wijk
- + niveau verschil tussen straat en vloerpeil wordt aangepakt

Milieu

- + flora en fauna wordt in de nieuwbouw meegenomen
- + woningen zijn op weg naar Co2 neutraal
- + meer groen, klimaat adaptatie
- verstoring van de huidige fauna

Economie

- + minder planmatig onderhoud uit te voeren door Mozaïek
- zeer dure ontwikkeling / een hoog onrendabel Mozaïek
- afschrijven van de waarde van het bestaande bezit Mozaïek
- + de waarde van de buurt gaat door deze mooie ontwikkeling omhoog
- kosten van de extra parkeerplaatsen Mozaïek



Mozaïek Wonen

Jaren 50 wijk

Er ontstaat een mooie wijk waarbij er veel positieve punten zijn.



Jaren 50 wijk

- *Veel ruimte, lucht, licht, groen en water, rond het gebouw van deels 7 lagen maakt dat het zich op een prettige manier kan voegen in zijn omgeving. Een getrapte vormgeving, voldoende afstand tot de nieuwe aangrenzende bebouwing en ook de bestaande dragen hier ook aan bij. De ligging aan het park met groen, water en veel open ruimte zorgen voor een prettige ruimtelijke ervaring.*
- *In de nieuwe situatie is de max. bebouwingshoogte aan de K. Julianastraat 5 lagen (ca. 15 meter). Dat komt overeen met de huidige hoogte of is beperkt hoger. De nieuwe positionering heeft enige invloed op de omgeving.*
- *Een deel van de bebouwing appartementencomplexen is 4 lagen (ca. 12 meter) waarmee er geleidelijk wordt aangesloten op de lagere bebouwing.*
- *Het binnengebied trapt af naar de 3 lagen / 2 lagen met een kap (ca. 11 meter)*
- *Het appartementen gebouw van 5 lagen op de hoek van de Graaf Willemstraat en Julianastraat wordt vervangen door laagbouw.*
- *Tussen de bebouwing onderling is in het nieuwe plan veel meer ruimte dan in de huidige situatie. Hierdoor is er meer groen, licht en lucht in de wijk wat het woongenot zal verhogen.*

We kunnen de verschillen tussen oud en nieuw inzichtelijk maken door 3 D beelden.



Mozaïek Wonen

Jaren 50 wijk

Vogelvlucht perspectief
Van zuid naar noord

Bestaande bebouwing
(grijs tint)

Nieuwe bebouwing
(rood getint)





Mozaïek Wonen

Jaren 50 wijk

Vogelvlucht perspectief
Van noord naar zuid

Bestaande bebouwing
(grijs tint)

Nieuwe bebouwing
(rood getint)





Jaren 50 wijk

*Door een aantal beelden bestaand – nieuw naast elkaar te zetten
geven wij inzicht in de ruimtelijke ontwikkeling van de wijk*

*De beelden zijn op basis van een ruimtelijke studie waarbij de architectuur in overleg met
Welstand / een Q team nog zal moeten worden uitgewerkt*

Een wandeling door de wijk

Jaren 50 wijk

Bestaand

nr 1
Nieuw



Mozaïek Wonen



Zicht vanaf de hoek Sluislaan - KJ Straat vanuit het bovenste appartement langs de KJ Straat

Jaren 50 wijk

Bestaand



nr 2

Nieuw



Mozaïek Wonen



Zicht vanaf vooraan de Sluislaan over de wijk
Er ontstaat een zichtlijn dwars door de hele wijk

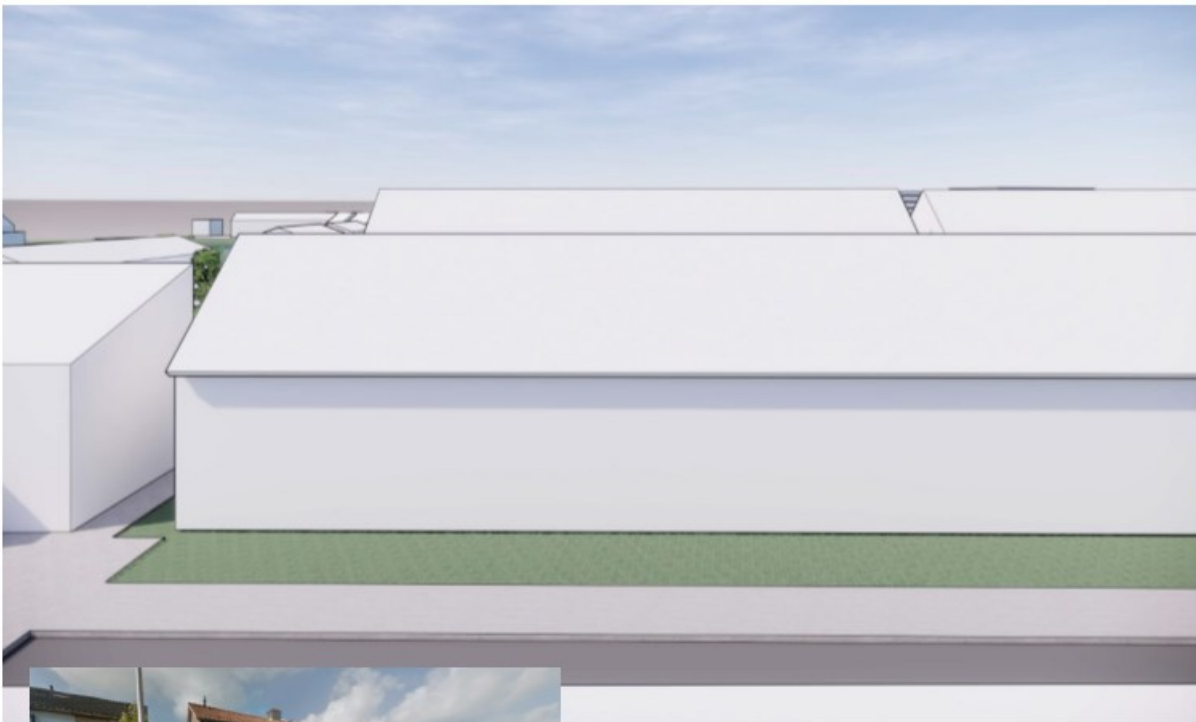
Jaren 50 wijk

Bestaand

nr 3
Nieuw



Mozaïek Wonen



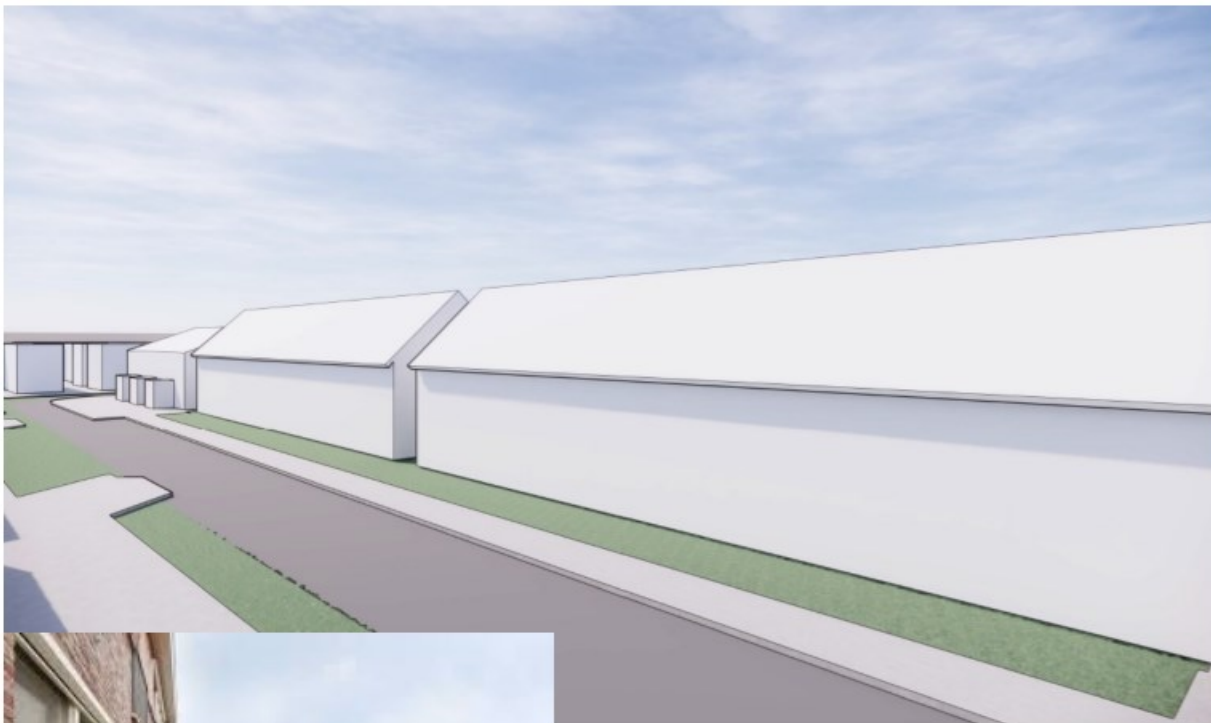
Zicht vanaf achteraan de Sluislaan over de wijk
Er ontstaat een zichtlijn door de hele wijk tot aan de appartementen aan de DIJ singel

Jaren 50 wijk
Bestaand

nr 4
Nieuw



Mozaïek Wonen



Zicht vanaf vooraan de Sluislaan naar de Vlietstraat
Zichtlijn over de parkeerkoffer

Jaren 50 wijk

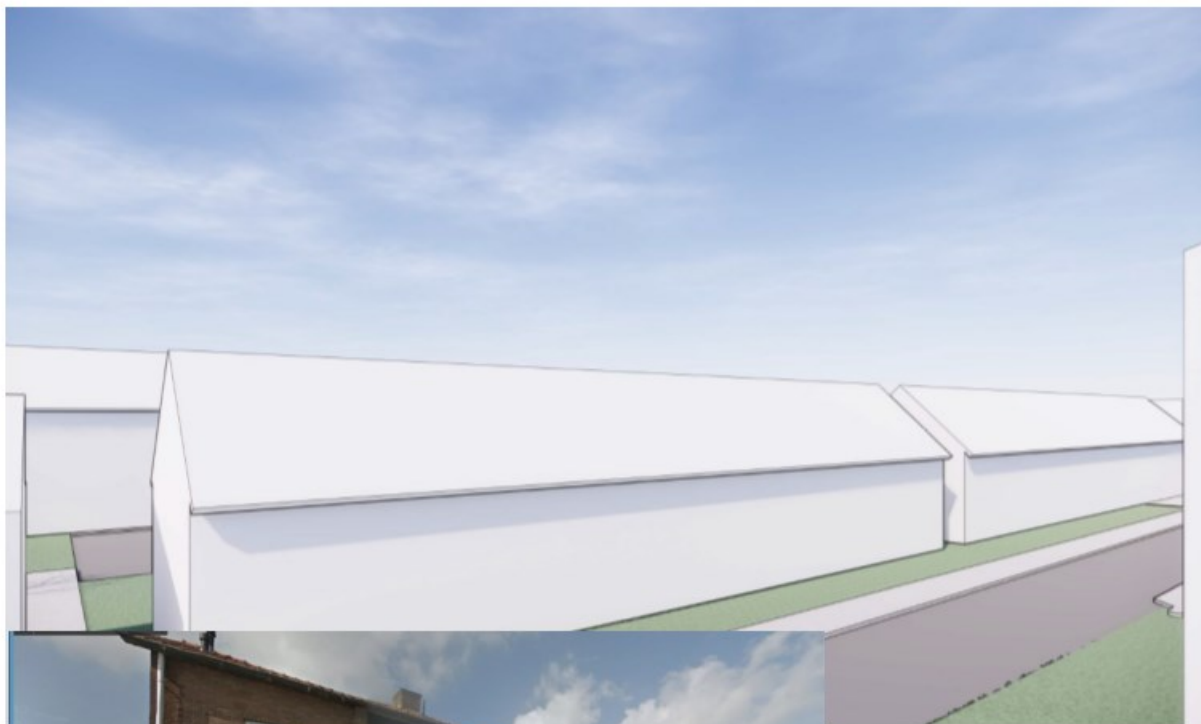
Bestaand

nr 5

Nieuw



Mozaïek Wonen



Zicht vanaf halverwege de Sluislaan over de wijk

Jaren 50 wijk
Bestaand

nr 6
Nieuw



Zicht vanaf vooraan de Sluislaan naar de KJ Straat

Jaren 50 wijk

Bestaand



nr 7

Nieuw



Mozaïek Wonen



Zicht vanaf het Westeinde over de vijver naar de jaren 50 wijk
De appartementen aan de DIJ Singel zijn boven de bomen zichtbaar

Jaren 50 wijk

Bestaand

nr 8

Nieuw



Blik vanaf de Beatrixstraat / Emmastraat over de vijver naar de jaren 50 wijk
De appartementen aan de DIJ Singel hebben uitzicht op de dijk.

Jaren 50 wijk

Bestaand



nr 9

Nieuw



Mozaïek Wonen



Zicht langs de Drost IJsermansingel
De hoogte van de appartementen aan de DIJ Singel wordt trapsgewijs opgebouwd.

Jaren 50 wijk

Bestaand



nr 10

Nieuw



Jaren 50 wijk

Bestaand

nr 11

Nieuw



KJ Straat nr 3 richting centrum

Jaren 50 wijk
Bestaand

nr 12
Nieuw



KJ Straat nr 6 naast De Smidse langs de KJ Straat
De appartementen veranderen het uitzicht van de appartementen op de hoek van de Sluislaan

Jaren 50 wijk

Bestaand



nr 13

Nieuw



KJ Straat nr 11 langs de KJ Straat.
Door de sloop van de bestaande appartementen ontstaat hier een parkje.

Jaren 50 wijk

Bestaand

nr 14

Nieuw



KJ Straat nr 31 richting centrum
Het volume van de appartementen aan de KJ Straat is zichtbaar.
Door de grotere afstand tot de KJ Straat ontstaat er een ander beeld.



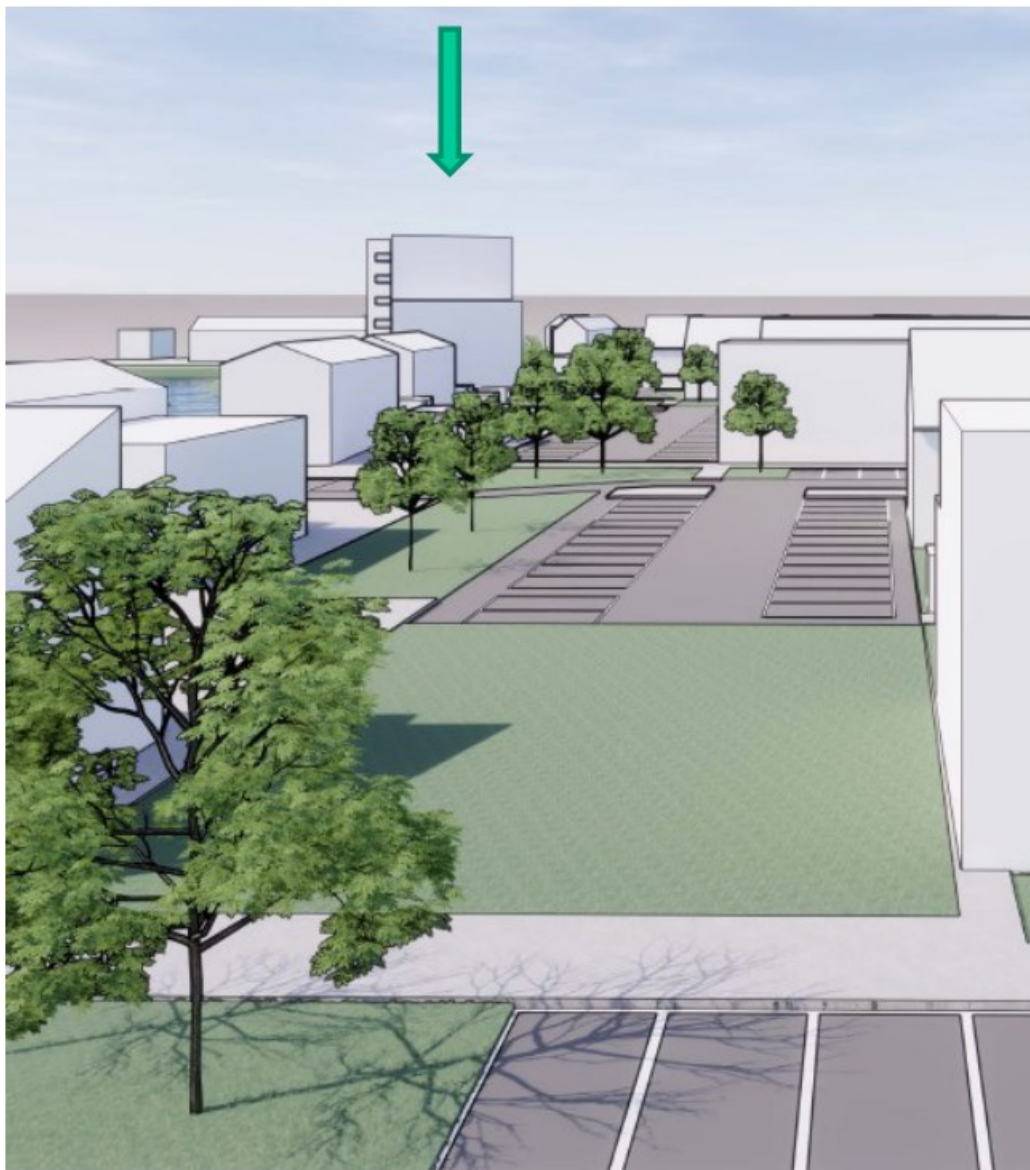
Mozaïek Wonen

Jaren 50 wijk

Zicht op de appartementen
aan het park vanaf de Sluislaan
over de parkeerkoffer.

Dit hoge element misstaat niet in zijn omgeving
mits goed uitgevoerd.

Er ontstaan in de wijk door de parkeerkoffers
Nieuwe doorzichten die de openheid
van de wijk sterk verbeteren.





Mozaïek Wonen

Jaren 50 wijk

Stedenbouwkundig plan

