

Van: [REDACTED]

Verzonden: 23-09-2020 09:49

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Voorbereiden nota van uitgangspunten voor jaren 50 wijk

Beste [REDACTED]

Graag wil ik jullie vragen de nota van uitgangspunten voor de jaren 50 wijk op te stellen in concept op basis van de twee stukken die ik nu mee zend.

Ik wil de nota door het college laten vaststellen uiterlijk 13 oktober dus er is echt haast bij.

Na de conceptversie van jullie zullen de projectleden van de gemeente een vervolgslag maken.

Ik stuur het nieuwe format (nog grotendeels te vullen) ook mee. We hebben snel afstemming!

Groeten, [REDACTED]

Notitie Randvoorwaarden herstructurering 50-er jaren buurt Moordrecht

Datum: ~~5 januari 2016~~ 10 juli 2019

1. Locatie

De ~~precieze locatie van de herontwikkeling~~ herstructurering betreft de sloop en nieuwbouw van alle huurwoningen in het gebied ten zuiden van de Sluislaan, ten oosten van de Koningin Julianastraat, ten noorden van de Oost Waalstraat en ten westen van de Drost IJsermansingel / Vlietstraat zoals is op de plankaart in de bijlage is weergegeven. De locatie grenst aan de noordzijde (Sluislaan) aan een centrum_dorps gebied en vormt een overgang tussen het centrum (Smidse) en de verdere woonomgeving.

De koopwoningen: Sluislaan 29 t/m 35 (oneven nummers), Vlietstraat 23 en 25, Koningin Julianastraat 12 t/m 16 (even nummers) en Drost IJsermanstraat 1 t/m 8 (even en oneven nummers) maken geen onderdeel uit van het ~~herontwikkeling~~ herstructureringsproject maar vallen wel in het plangebied.

2. Bestaande situatie

Op dit moment kent de 50-er jaren buurt een verscheidenheid aan woningtypen, namelijk: rijwoningen, beneden/bovenwoningen, maisonnettes en portiekflats.

Straat	Nummers	Type woning	Aantal
Sluisstraat	1-27 (oneven)	rijwoning	14
Koningin Julianastraat	7-11 (oneven)	rijwoning	5
Schielandstraat	2-68 (even)	beneden/bovenwoning <u>en maisonnettes</u>	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	54 36
Oost Waalstraat	14-60 (even)	portiekwoningen	24
Totaal			193 175

In totaal betreft het ~~193-175~~ sociale huurwoningen, waarvan ~~130-112~~ meergezinswoningen en 63 eengezinswoningen. De meeste van deze woningen hebben een relatief lage sociale huurprijs en zijn daarom vooral in trek bij woningzoekenden met een kleine beurs. Bij uitstek dus de doelgroep voor woningbouwcorporaties.

De 50-er jaren buurt bestaat uit 3 gesloten woonblokken. Ten opzichte van vergelijkbare wijken in Moordrecht is het aantal geparkeerde auto's spaarkeerplaatsen op de openbare weg beperkt. Dat komt doordat mede daardoor wordt ook op een informele wijze aan de binnenzijde van de woonblokken wordt geparkeerd en wordt geparkeerd op plaatsen waar dat niet bedoeld 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.

3. Toekomstige situatie

De bestaande sociale huurwoningen moeten gezien de (slechte) 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.

3.1 Woningbouwprogramma

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 bestaat aan meergezins huurwoningen. 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 half-medio 2015 door De Woonmaat ¹ nog ruim 30 eengezinshuurwoningen 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 op dit moment alleen de bouw van 35 sociale koopappartementen en 35 sociale huurappartementen zijn voorzien-gerealiseerd in de nieuwbouwwijk De Brinkhorst.

Bestaande-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 worden vanwege de hoge opstap minder geschikt geacht voor ouderen en -om die reden niet meer exclusief aangeboden aan ouderen.

Corporatietaken/prestatieafspraken

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, en ook in het nieuwe plan is geen- een kleine

¹ Stichting De Woonmaat is per 1-1-2017 gefuseerd met Stichting Mozaïek Wonen. 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

ruimtereservering voor een speelruimte opgenomen. Daarnaast is het plan omgeven door wegen wat het ook minder geschikt 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. Vandaar-Mede hierdoor is de behoefte ontstaan om per saldo meer sociale huurwoningen terug te bouwen dan dat er worden gesloopt.

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
Konining 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 de afgelopen vijf jaar 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 zullen worden totaal 493-175 woningen worden gesloopt. Gezien het tekort aan sociale huurwoningen in Moordrecht zullen-is het gewenst op deze locatie, meer dan 493-175 nieuwe woningen dienen te worden bijgebouwd te realiseren. Om daarmee te tekorten tegen te gaan. Minder bouwen dan het aantal te bouwen-slopen wonen, is dan ook niet acceptabel. Dat is al voldoende reden hier niet teveel eengezinswoningen te bouwen De verdichting vindt met name plaats door het realiseren van meer gestapelde woningen. De aanwezige ruimte wordt daarmee in dit gebied niet efficiënt gebruikt. Ruimte is nodig voor andere doeleinden. Mogelijke bouw éengezinswoningen beperken tot het gebied van de Graaf Willemstraat.

De hurenHuurprijzen

Huurprijzen worden gedifferentieerd met een nadruk op huren-huurprijzen onder de eerste en-tweede aftoppingsgrens voor gestapelde woningen op het moment dat de woningen in de verhuur gaan. 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 zouden ook huren kunnen huurprijzen worden gehanteerd zoals voorgesteld tot de liberalisatiegrens € 680,-. Hiermee wordt voorzien in de behoefte van ook andere woningzoekenden.

Uitgangspunten woningprogramma

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

- Meer woningen terugbouwen dan dat er worden gesloopt.
- 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.
- Terug bouwen van minimaal-circa 35 grondgebonden gelijkvloerse woningen voor ouderen. Hierop kan worden gestapeld (portiek) met bovenop de grondgebonden woningen één, ~~twee~~ of drie-meer woonlagen voor andere doelgroepen.
- Eengezinswoningen, met nadruk op driekamerwoningen-vierkamerwoningen (beperkt).
- Huurprijzen met een nadruk op hurengrotendeels onder de eerste en tweede aftoppingsgrens ~~op het moment dat de woningen in de verhuur gaan~~.
- In de appartementen en portiekwoningen, zowel twee- als drie- als vier-kamerappartementen met grote-privé balkonsbuitenruimte.
- 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 betrokken corporaties.

3.2 Ruimtelijke kwaliteit

De locatie leent zich voor compacte bouw in een gestapelde vorm. De bouw van grondgebonden woonvormen ligt hier minder voor de hand. Daarbij is het belangrijk om aan te sluiten bij de bouwhoogtes en ruimtes rond de locatie. Er is een getraptheid aanwezig in de bouwhoogtes. 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 nieuwbouw zal aansluiting moeten vinden bij dit verloop. Dit betekent verder dat er hooguit op zeer beperkte schaal tot 4-5 bouwlagen met een beperkte opbouw kan worden gebouwd.

Parkeren zal geen overheersende rol mogen gaan spelen in de openbare ruimte. Het informele parkeren op de binnenterreinen draagt nu bij aan de beperkte aanwezigheid van blik op straat. Dit principe verdient met het ook op de gewenste ruimtelijke kwaliteit navolging.

De ruimte voor groen is beperkt (en dat past ook wel een beetje bij de omgeving). Een keuze voor clustering boven spreiding kan veel uitmaken in de openbare ruimte.

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 gereguleerd ingepast in het straatprofiel.
- Een loop en fietsde-route 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 (clandestien in gebruik genomen) grond tussen gemeente en Woonmaat-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;
- Een accent bijvoorbeeld bv. in de vorm van een gestapeld bouwvolume, kan op de hoek van Oost Waalstraat en Drost IJsermanstraat het plan sterker verankeren in zijn omgeving;
- 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;
- De wijk hoeft niet noodzakelijkerwijs uit enkel woningen met een kap te bestaan, de sfeer wordt niet alleen bepaald door de kapvorm;

3.3 Verkeer

Parkeren

Aangezien de huidige parkeernormen hoger zijn dan in de 50-er jaren vormt het parkeren altijd een lastig onderwerp in het kader van herstructureringsprojecten. In deze buurt is het parkeerprobleem

vooral gedeeltelijk informeel opgelost door het parkeren aan de binnenzijde van de woonblokken oogluikend toe te staan. Voorgesteld wordt om deze informele wijze van parkeren met de herontwikkelingherstructurering 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 herontwikkelingherstructurering 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. Burgemeester en wethouders kunnen gemotiveerd besluiten tot een lagere parkeernorm. Door middel van parkeeronderzoek kan mogelijk worden aangetoond of onderbouwd dat een lagere norm gehanteerd kan worden. Burgemeester en wethouders kunnen gemotiveerd besluiten tot een lagere parkeernorm.

Op grond van landelijk beleid wordt geadviseerd om met betrekking tot het vaststellen van parkeernormen per vast te stellen bestemmingsplan meer maatwerk te leveren. Vooruitlopend op nieuw beleid wordt voorgesteld om voor deze herontwikkelingherstructureringlocatie 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 herontwikkelingherstructurering dient afhankelijk van het uiteindelijke programma uit te komen tussen 1,5 en 1,7 parkeerplaats per woning.

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 meerdere niet alle bewoners van de Smidse geen betaalde parkeerplaats hebben gekocht bij aankoop van hun woning, waardoor deze parkeergarage niet optimaal wordt gebruikt benut en deze bewoners ook aangewezen zijn op gebruik maken van een parkeerplaats in het openbaar gebied. Daarnaast is het aantal parkeerplaatsen in de wijk beperkt, de huidige parkeercapaciteit (inclusief 34 garageboxen) ligt rond de 1 per woning.

Verkeersgebieden en verblijfsgebieden

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 gebiedsontsluitingsweg en de overige wegen in het gebied het karakter van een verbindingsstraat krijgen 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 Schiellandstraat en Vlietstraat.

De verbindingswegen in het plangebied hebben 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.

4. Andere aandachtspunten

- a. Herinrichting openbare ruimte
Mozaïek WonenWoonmaat is verantwoordelijk voor de herontwikkelingherstructurering van haar eigen bezit. Deze herinrichting zal echter niet gerealiseerd kunnen worden zonder ingrepen in het

Nota van uitgangspunten

Parkeren

De huidige parkeereis conform de nota parkeernormen (2019) voor een sociale huurwoning is 2,0 parkeerplaatsen per woning. Voor de 186 woningen zou dit een totaal aantal van 372 parkeerplaatsen betekenen.

Op basis van een parkeeronderzoek in een vergelijkbare buurt wordt een parkeereis van 1,6 geadviseerd (P-onderzoek Moordrecht Schielandsestraat d.d. 24-4-2018).

Dus de totale parkeerbehoefte komt dan op 298 parkeerplaatsen (186 woningen x 1,6)

Hiervan worden in eerste instantie 260 parkeerplaatsen (186 x 1,4) gerealiseerd en de overige 38 parkeerplaatsen (186 x 0,2) worden gereserveerd in het openbaar gebied.

~~Voor 18 woningen zijn straks xxx parkeerplekken beschikbaar. Dit past binnen de afspraken die zijn gemaakt.~~

~~juiste cijfers svp.~~

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

Straatprofiel

Het straatbeeld zal door twee maal haaks te gaan parkeren in de basis beheerst worden door auto's. Er is echter voldoende ruimte in het straatprofiel om een robuuste groene invulling te maken zodanig dat er wel een prettige woonstraat ontstaat. De parkeerplekken tussen de woningen kunnen bij de entree daarvan groen worden vormgegeven zodat de geparkeerde auto's minder in beeld zijn. Ook de entrees tot de straat bestaan bij voorkeur uit een zo smal mogelijk wegprofiel zonder geparkeerde auto's en ruimte voor langzaam verkeer.

Openbare ruimte

Het straatprofiel bestaat nu uit een rijloper met aan weerszijden haakse parkeervakken. Daar achter is er ruimte voor de stoep grenzend aan de woonomgeving. Leidend bij de invulling van de openbare ruimte is de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR). Rijloper plus parkeervak meten bij voorkeur 11 meter, de aanliggende stoep ca. 2.40 meter. Dit is mede afhankelijk van de ondergrondse infrastructuur maar ook van te plaatsen lichtmasten en niet onbelangrijk elektrische laadpalen.

Overgang privé-openbaar

Die overgang tussen openbaar en privé zal wel goed vormgegeven moeten worden.

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 gewenst.

Gelet op de doelgroep zal er een oplossing gekozen moeten worden die ook handhaafbare kwaliteit met zich meebrengt. Ook 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 is wel voorstelbaar. Een koude overgang bij de noordgevels is echter niet gewenst. Het is voorstelbaar een Delftse stoep (1.50 meter breed) te realiseren. Hier kan een bankje staan of leuke bloempotten worden neergezet. Ook voorstelbaar zijn geveltuinen al dan niet in de vorm van geïntegreerde plantenbakken of met een pergola. In verband met de steeds hetere zomers is een plekje in de schaduw nabij de woning gewenst.



Delftse stoep



Geveltuintjes



Het huidige harde straatbeeld is niet meer gewenst

Groen in het straatbeeld rust voor het grootste deel op de ruimte die we invullen tussen de parkeervakken. 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.

Opbouw straatprofiel

Het straatprofiel wat ontstaat is als volgt:

Woning, voortuintje op het zuiden (4 m.), stoep (2.40 m.), haaks parkeervak (5 m.) ingebed met hagen en bomen, rijbaan (6 m.), haaks (5 m.) parkeervak ingebed met hagen en bomen, stoep (2.40 m.), Delftse stoep/geveltuint op het noorden (1.50 m.), woning.

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 zich zelf 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 hebben we daar mee te maken.

Sluislaan

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 Schiellandstraat en Graaf Willemstraat, als de maatvoering van het blok het toelaat.



Herinrichtingsvoorstel

Binnenterreinen bouwblokken

Het binnenterrein wordt nu ingevuld met tuinen en bergingen. 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. Vanuit beheer van de woningen ligt de voorkeur daar vooralsnog niet.

Speelvoorziening

Een speelvoorziening is gewenst. Er moet bij de inrichting van de openbare ruimte ook nagedacht worden of spelen op straat gewoon weer mogelijk wordt. Zie opmerking voor straatprofiel.



Mogelijke speelplek

Riolering

Het riool in de Koningin Julianastraat ligt kort tegen de huidige gevels aan. Het is de wens dit riool te laten liggen vanuit functie en kosten. Het is een stamriool en verplaatsen is erg kostbaar. Verplaatsing is niet aan de orde omdat de projectie van de nieuwbouw achter de bestaande gevellijn ligt. Hierdoor kan het riool gewoon blijven liggen en functioneren. De aanpassingen in de overige straten worden niet als een probleem gezien.



Positie nieuwbouw (rood, streepjes-lijn) t.o.v. bestaande gevellijn

Nota van Uitgangspunten

Jaren 50 wijk

Colofon

Titel: Nota van uitgangspunten Zelling Onderneming
Documentnummer: A17.001567

Voorzitter ambtelijke projectgroep:
[redacted] sr projectmanager Ruimte

Ambtelijke Projectgroep:
[redacted] technisch medewerker afval
[redacted] beleidsadviseur verkeer
[redacted] projectleider Openbare Werken
[redacted] beleidsadviseur stedenbouw
[redacted] beleidsadviseur volkshuisvesting
[redacted] accountmanager bedrijven / beleidsadviseur EZ en duurzaamheid
[redacted] beleidsadviseur RO
[redacted] (ODMH), milieuonderzoeken
[redacted] planeconoom
[redacted] hoofd Grondbedrijf

Projectontwikkelaar:
[redacted] Synchroon

Externe adviseurs:
[redacted] Houtman en Sander – landschappelijk ontwerp openbare ruimte
[redacted] / [redacted] ATKB – toetsingskader waterkwaliteit
[redacted] architecten – civiele techniek
[redacted] Peutz adviesbureau – Barro / scheepvaartveiligheid
[redacted] en [redacted] Waalpartners – civiele techniek en kostenraming
[redacted] AA-Planadvies – nautische veiligheid t.a.v. aanvaringsrisico
[redacted] Peutz adviesbureau – akoestisch onderzoek bedrijven
[redacted] BGSV – supervisor stedenbouw
[redacted] GEO 2 Engineering – constructieberekeningen damwanden en grondwerken
[redacted] Klunder architecten – ontwerp woningbouw

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

Projectcode:
Projectnaam: Zelling Onderneming

Bestuurlijk opdrachtgever: Jan Hordijk
Ambtelijk opdrachtgever: [redacted]
Projectleider: [redacted]

Datum: 10 oktober 2017
Status: definitief – vastgesteld

1. Inleiding

2. Jaren '50 wijk

- milieukwaliteit landbodem

3. Plangebied

4. Beleidskader

De gemeentelijke kaders:

De gemeente heeft tijdens de voorbereiding van het project in de periode 2008 – 2010 de volgende kaders specifiek voor de planvorming van Zelling Onderneming ontwikkeld:

- Stedenbouwkundig Programma van Eisen
- Richtlijnen voor de beeldkwaliteit

Daarnaast gelden de volgende meer algemene gemeentelijke kaders:

a. 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.

b. Woonvisie

Op 30 november 2011 heeft de raad de "Visie op hoofdlijnen: Wonen in de dorpen van de gemeente Zuidplas" vastgesteld. Hierin wordt op pagina 18 de visie van de gemeente als volgt beschreven:

- Vertrekpunt is behoud en versterking van de dorpen.
- De bouwproductie vindt plaats in en aan de dorpen.
- Leidraad is vooralsnog de variant autonoom +, autonome groei is de ondergrens.
- De autonoom + variant biedt meer ruimte voor differentiatie op planniveau. Bovendien biedt het meer financiële armslag (economische drager) voor structuurversterking van de dorpen en haar voorzieningen.
- De keuze voor autonoom + betekent dan ook een bijstelling van het huidige voorgenomen bouwprogramma. Dit uitgangspunt wordt op bovengemeentelijk niveau besproken.
- Mocht de vraag vanuit de markt veranderen, betekent dit tevens een bijstelling van de voorgenomen bouwproductie: meebewegen met de markt.
- In de stedenbouwkundige opzet, reservering van gronden en bestemmingsplannen wordt rekening gehouden met mogelijke versnelling/vertraging afhankelijk van de marktomstandigheden en de marktvraag.
- De aard van het programma, bouwstijl en stedenbouwkundige vormgeving worden als maatwerk opgezet.
- De stedenbouwkundige opzet en kwaliteit van nieuwbouw moet uitnodigen om in de gemeente Zuidplas te willen wonen. Onderscheidend bouwen ten opzichte van de regio is van belang om onze gemeente een eigen profiel te geven.
- Planontwikkeling vindt in nauwe samenspraak met de inwoners van de dorpen plaats.

De herontwikkeling van de voormalige bedrijfslocatie tot woonlocatie past binnen de bovengenoemde visie. De beoogde woningbouw is onderscheidend te noemen en wordt binnenstedelijk gerealiseerd.

c. Supervisie / welstand

Welstand

Het welstandsbeleid van de gemeente Zuidplas is vastgelegd in de Welstandsnota Zuidplas 2015.

Supervisie

d. Beleidsnota Parkeernormen

e. Leidraad Inrichting Openbare Ruimte

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.

Op basis van het schetsplan (augustus 2017) is de verwachting dat de inrichting past binnen de LIOR.

f. Nota Grondbeleid

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

De gronden in het plangebied zijn momenteel niet in eigendom van de gemeente of projectontwikkelaar Synchron, echter wel zijn verwervingsovereenkomsten gesloten met de drie huidige eigenaren in het plangebied. Hiermee komen de gronden onder voorbehoud in eigendom van de gemeente en projectontwikkelaar Synchron. Gelet op het toekomstig gezamenlijk eigendom van de gronden, het bereiken van ruimtelijke en maatschappelijke doeleinden – met in het bijzonder ambities op het gebied van duurzaamheid – alsmede de relatie met de Provincie Zuid-Holland (ten aanzien van subsidiebeschikking) zijn de gemeente en projectontwikkelaar Synchron een samenwerking overeengekomen waarbij een gemeentelijke grondexploitatie wordt gevoerd. In de basis worden hierin alle kosten, opbrengsten alsmede risico's 50/50 verdeeld. Het te voeren grondbeleid is derhalve een tussenvorm.

5. Randvoorwaarden en ruimtelijke kaders

Bodem:

Ecologie:

Verkeerslawaa:

Bebouwing

Waterkwaliteit en ecologie (ATKB)

Brandveiligheid (VRHM)

Scheepvaartveiligheid / Barro (Peutz)

Akoestisch onderzoek (Peutz)

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau

Voor een rustige woonwijk geldt een richtwaarde zowel volgens de VNG-brochures 'Bedrijven en milieuzonering' als de Handreiking industrielaai en vergunningverlening van 45 dB(A)-etmaalwaarde₃ (voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau).

Voor een gemengd gebied geldt een richtwaarde van 50 dB(A)-etmaalwaarde. Gezien de locatie van het plangebied nabij bedrijventerreinen en gesitueerd langs de Hollandse IJssel, zou de omgeving getypeerd kunnen worden als gemengd gebied. Derhalve zou nagestreefd moeten worden om de gecumuleerde geluidbelasting niet hoger dan 50 dB(A) te laten zijn.

De op het woningbouwplan berekende totale geluidbelasting van 55 dB(A) is niet zodanig hoog dat geen sprake is van een onacceptabel woon- en leefklimaat. Deze waarde is ruimschoots beneden de grenswaarde (zie hieronder). Immers de Wet geluidhinder - hoewel hier niet van toepassing - laat voor nieuwe woningen binnen de geluidzone van een industrieterrein 55 dB(A)-etmaalwaarde toe als de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting.

Maximale geluidniveaus

Binnen de nauwkeurigheid van het onderzoek wordt voldaan aan de grenswaarden van 70, 65 en 60 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode.

Maximale planologische invulling

Overig

6. Uitgangspunten voor realisatie

In deze paragraaf worden de uitgangspunten voor de herontwikkeling van de locatie nader geformuleerd.

Programma

a. Doelgroep

b. Woningtypologie

Ruimtelijke opzet

Verkeer

a. Bereikbaarheid

b. Parkeren

Groen

De toekomstige inrichting zal ruimte bieden aan een robuust vormgegeven groene ruimte die past bij de omgeving.

Inrichting openbaar gebied

Voor de inrichting van het openbaar gebied is er een Leidraad Inrichting Openbare Ruimte op gesteld. Aan de hand daarvan wordt de openbare ruimte ingericht. Voor deze locatie ligt het voor de hand om een hoog ambitieniveau na te streven dat gelijk staat aan de centrumgebieden.

Afvalinzameling

Voor huishoudelijk restafval dient een voorziening te worden geplaatst 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 gelegeerd. Voor hoogbouwadressen kan een verzamelcontainer voor GFT worden ingezet die ook om de week wordt gelegeerd.

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

Duurzaamheid

Voor de herontwikkeling worden hoge ambities op het gebied van duurzaamheid behaald; zo wordt de nieuwe wijk gasloos, zijn de woningen straks all-electric en energieneutraal.

Financiën

7. Verdere procedure

Voordat deze nota wordt vastgesteld door de gemeenteraad krijgen omwonenden en andere geïnteresseerden de gelegenheid om tijdens een inwonersavond te reageren op deze nota van uitgangspunten en het schetsontwerp

Doen we dit nog????