

Van: [REDACTED]
Verzonden: 24-06-2020 15:31
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: 20200624_MEMO_riolering

Beste [REDACTED]

Bijgaand zoals beloofd een opzet van een memo m.b.t. de riolering voor de stuurgroep.

Graag je opmerkingen en aanpassingen.

Zoals je kunt lezen adviseer ik het verkavelingsplan aan te passen, graag ook jouw idee hierover.

Als jij dat met me eens bent hoor ik dat graag snel, dan kan ik [REDACTED] alvast aan het tekenen zetten.

Over de stuurgroep afspraak moeten we denk ik ook even wat procesafspraken maken, dat liep vorige keer niet echt lekker.

Ik heb er behoefte aan om dat telefonisch even met je af te stemmen, OK?

De volgende besluiten/ keuzes liggen wat mij betreft voor aan de stuurgroep:

- ·Nota van uitgangspunten
- ·Stedenbouwkundige verkaveling met de aanpassing parkeren Schiellandstraat en Oost Waalstraat
- ·Keuze handhaven riolering

Kosten en verdeling daarvan komt een stuurgroep daarna aan de orde denk ik.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
teamleider vastgoedontwikkeling en assetmanager
[REDACTED]
[REDACTED]



Mozaïek Wonen

Postbus 219, 2800 AE Gouda

Bachstraat 1, 2807 HZ Gouda

T [REDACTED]

I www.mozaiekwonen.nl



Denk aan het milieu. Overweeg om dit bericht niet te printen.

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.

Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken en de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren.

Gebruik van de inhoud ervan door anderen zonder toestemming van de afzender of geadresseerde, is onrechtmatig.

The information contained in this message maybe confidential and is intended to be exclusively for the addressee.

Should you receive this message unintentionally, please do not use the contents herein and notify the sender immediately by return e-mail.

Memo

Aan : Stuurgroep herstructurering jaren 50 wijk
Van : [REDACTED]
Onderwerp : Tracé riolering
Datum : 24-6-2020

Inleiding

Voor de herstructurering van de jaren 50 wijk in Moordrecht heeft BDP een ontwerp verkavelingsplan opgesteld. Dit ontwerp verkavelingsplan is ook in de bijlagen van de intentieovereenkomst opgenomen. Dit plan dient als uitgangspunt om de haalbaarheid te toetsen.

Infrastructuur

Na het in beeld brengen van de huidige nuts tracés en de noodzakelijke wijzigingen als gevolg van het nieuwe verkavelingsplan worden een paar knelpunten geconstateerd.

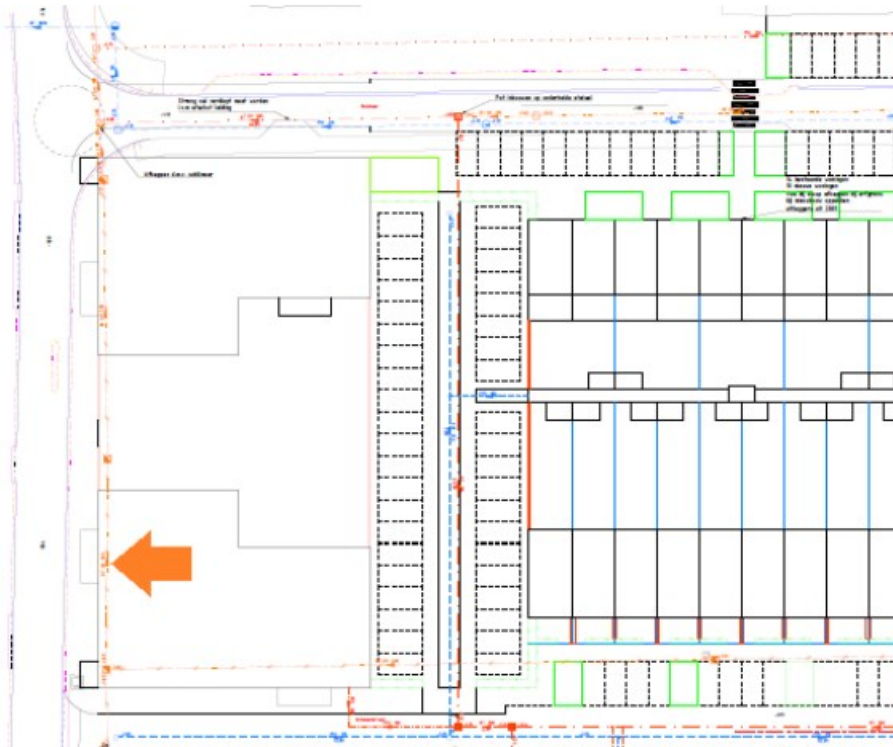
1. Riolering
2. Trafo ruimte

Riolering

In het ontwerp verkavelingsplan zijn langs de Kon. Julianastraat een viertal appartementengebouwen geplaatst. Deze gebouwen zijn tegen de (NW) erfgrens geplaatst om maximaal de ruimte in het plan te benutten. Zie het tekenfragment hieronder.



De gele stippellijn geeft de huidige (juridische) erfgrenzen en de nieuwe gebouwcontouren aan. Na een inventarisatie en opmeting van de infrastructuur in de wijk blijkt de riolering in de Kon. Julianastraat ongeveer 'op' de erfgrens te liggen. Zie tekeningfragment op het volgende blad.



De riolering in de Kon. Julianastraat is een zogenaamd 'stamriool' waar een groot deel van de zuidelijk van dit gebied gelegen woningen en gebouwen op zijn aangesloten. Het riool kan derhalve niet zonder meer vervallen. Het verleggen van het riool naar de rijbaan is niet mogelijk vanwege de funderingsconstructie in de Kon. Julianastraat. Wel kan het riool naar de achterzijde van de nieuwbouw worden verplaatst en onder de parkeercoffers (toekomstig openbaar gebied) worden aangelegd.

Voor de mogelijke verlegging van het stamriool is door de gemeente i.s.m. een specialist een 'verleggingsplan' uitgewerkt en begroot. Het plan is vervolgens door BK ingenieurs getoetst op haalbaarheid en kosten. Uit de toetsing zijn geen (grote) aanpassingen of extra risico's in het verleggingsplan naar voren gekomen. Ook lijkt de financiële doorrekening op ongeveer hetzelfde niveau te liggen. Voor de uitwerking van het plan worden hierna twee opties benoemd.

Opties riolering

Voor de ontstane situatie zijn twee nu oplossingen denkbaar;

1. De riolering blijft liggen en het verkavelingsplan wordt aangepast
2. De riolering wordt vervangen en aangelegd naar achter de gebouwen.

De consequentie bij de genoemde keuzes zijn :

- in het totale plan worden bij optie 1 vijf woningen minder gerealiseerd. In het plan zijn nu 186 woningen getekend, 11 meer als de huidige situatie, er blijven dan 181 woningen over. Nog zes meer als het huidige aantal.
- Voor het verleggen van de riolering bij optie 2 is ca. [REDACTED] Bij het verplaatsen van de bouwposities kunnen die kosten vermeden worden.
- Bij optie 1 ontstaat meer ruimte in het stedenbouwkundig plan waardoor iets meer flexibiliteit ontstaat in de uitwerking van het ontwerp. Het verkavelingsplan geeft nu erg weinig ruimte.
- De risico's van technische complicaties bij optie 2 door het aanleggen van (tijdelijke) noodvoorzieningen vanwege de fasering worden vermeden.

- Overlast voor verkeer en gebruikers van het openbaar gebied is bij optie 1 is kleiner.
- De balkons van de woningen op eerste verdieping 'hangen' bij optie 2 boven de stoep, de balkons van die woningen moeten inpandig (loggia's) worden opgelost.
- De gebouwen staan bij optie 2 direct aan de straat. Indien optie 1 wordt uitgewerkt ontstaat iets meer ruimte om een goede overgang van privaat naar publiek te realiseren.
- Bij optie 1 worden 5 woningen minder gerealiseerd. Met de aangehouden parkeernorm zijn daardoor 8 parkeerplaatsen minder nodig. Hierdoor kan meer groen worden aangelegd.

Trafo

In het meest zuidelijke bouwblok staat op het huidige binnenterrein een traforuimte van Stedin. In het ontwerp verkavelingsplan staat deze trafo in de parkeerkoffer, deels op de rijbaan. Omdat het geen gewone straat betreft en het alleen een parkeerfunctie heeft kan in principe de trafo worden ingepast in het ontwerp. Het heeft een versmalling tot gevolg die echter geen afbreuk doet aan het gebruik van de parkeerfunctie.

Aan de andere kant is het ook niet een erg fraaie oplossing.



Overleg met Stedin heeft uitgewezen dat de trafo noodzakelijk is. Verplaatsen van de trafo (naar een andere plek in de parkeerkoffer) is technisch haalbaar, echter worden de kosten die daarmee gemoeid zijn verhaald op de initiatiefnemer (Mozaïek Wonen). Stedin kan op voorhand geen kostenopgave geven, maar ervaringen in andere projecten is dat rekening moet worden gehouden met F

In relatie tot het rioleringsplan is het verplaatsen van de posities van de woongebouwen ook hiervoor een oplossing, de parkeerkoffer verplaatst mee met de positie van de gebouwen. Hierdoor komt de trafo buiten de rijbaan op de achtererfgrens van de woongebouw kavels.

Resumé

Door het handhaven van het huidige riool en het verplaatsen van de gebouwposities ontstaan de volgende voordelen:

- Positie van de gebouwen t.o.v. de stoep is beter.
- Er kunnen balkons aan de voor-(NW) gevels worden gemaakt i.p.v. loggia's
- Er ontstaat meer flexibiliteit in de uitwerking en maatvoering van het plan
- [REDACTED] F
- De traforuimte kan gehandhaafd worden en past ruimtelijk beter in het verkavelingsplan
- Risico's verlegging riolering (en realisatie tijdelijke voorzieningen) worden vermeden.
- Er is voor de gebruikers van de Kon. Julianastraat minder overlast te verwachten.
- Door een iets kleiner aantal woningen is ook de parkeernorm eenvoudiger haalbaar.

Het handhaven van het riool en verplaatsen van de gebouwposities heeft de volgende nadelen:

- Er worden 5 woningen minder gerealiseerd.
- De planruimte wordt niet maximaal benut.

[REDACTED] F

Besluit:

Overwegende wat in deze memo is beschreven wordt de stuurgroep gevraagd akkoord te gaan met aanpassing van het verkavelingsplan en het handhaven van het stamriool in de Kon. Julianastraat.

Toelichting

In dit document kunt u secties terugvinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de wet openbaarheid van bestuur (WOB). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

A	art. 10	lid 1 a	kan de eenheid van de Kroon in gevaar brengen
B	art. 10	lid 1 b	kan de veiligheid van de Staat schaden
C	art. 10	lid 1 c	betreft bedrijfs- en fabricagegegevens, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld
D	art. 10	lid 1 d	betreft persoonsgegevens als bedoeld in de artikelen 9 (bijzondere persoonsgegevens), 10 (strafrechtelijke gegevens) en 87 (nationaal identificatienummer zoals BSN) van de Algemene verordening gegevensbescherming
E	art. 10	lid 2 a	belang van openbaarmaking weegt niet op tegen het belang van de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties
F	art. 10	lid 2 b	belang van openbaarmaking weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d van de Wet openbaarheid van bestuur bedoelde bestuursorganen
G	art. 10	lid 2 c	belang van openbaarmaking weegt niet op tegen het belang van de opsporing en vervolging van strafbare feiten
H	art. 10	lid 2 d	belang van openbaarmaking weegt niet op tegen het belang van inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen
I	art. 10	lid 2 e	belang van openbaarmaking weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer
J	art. 10	lid 2 f	belang van openbaarmaking weegt niet op tegen het belang dat de geadresseerde erbij heeft als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie
K	art. 10	lid 2 g	belang van openbaarmaking weegt niet op tegen het belang van het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden
L	art. 11	lid 1	Betreft persoonlijke beleidsopvattingen die zonder anonimiseren herleidbaar zijn tot een persoon