

Van: [REDACTED]

Verzonden: 08-04-2019 08:36

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: MEMO_versnellen_50-er_jaren_wijk_Moordrecht

Beste [REDACTED]

Bijgaand mijn (nog niet afgeronde) interne concept notitie over een mogelijke versnelling van de herstructurering 50-er jaren wijk Moordrecht.

Graag vertrouwelijk behandelen.

Woensdag nemen we de plannen door.

Groeten, [REDACTED]

Memo

Aan : 

Van : 

Onderwerp : Versnellen sloop-/ nieuwbouw 50-er jaren wijk Moordrecht

Datum : 01-04-2019

Voor de herontwikkeling van de 50-er jaren wijk in Moordrecht is de fasering en planning op dit moment de meest onzekere factor. Met deze notitie worden de mogelijke scenario's voor een versnelling van de herstructureringsopgave onderzocht.

Voor een goede afweging van de scenario's onderkennen we vier belangrijke aspecten voor een goede planning en fasering:

1. De huidige bewoners en hun herhuisvesting
2. De technische staat van de woningen
3. De ruimtelijke, logistieke en technische mogelijkheden en (on)wenselijkheden.
4. Kosten en financiering

Voor de herhuisvesting van de eerste fase is door de gemeente een locatie beschikbaar gesteld om 34 woningen te realiseren (VVM locatie). De beschikbaarheid van die bouwlocatie is echter gekoppeld aan de verhuizing van de voetbalvereniging Moordrecht en wordt op z'n vroegst voorzien in de zomer van 2022. Vanwege de juridische randvoorwaarden (WRO) en de inrichting van de nieuwe locatie en de daaraan verbonden eisen is de kans vrij groot dat deze planning niet wordt gehaald. Vanwege de seizoensgebonden activiteiten van de vereniging is een verhuizing in de zomer van 2023 realistischer.

Deze voorlopige planning (eind 2022) is gecommuniceerd met de bewoners van de 50-er jaren wijk middels een nieuwsbrief en via de klankbordgroep. Ook de koppeling met de verhuizing van de VVM is hierin benoemd. Dit neemt echter niet weg dat we de bewoners nog steeds geen zekerheid kunnen geven over de planning en de sloopdatum en ook nog geen peildatum hebben kunnen vaststellen. De bewoners voelen zich al jaren 'aan het lijntje gehouden' door eerst Woonmaat en nu Mozaïek Wonen.

Om het verhuizingsproces en daarmee het project op gang te helpen is voor een deel vervangende woonruimte nodig. Hoe kleiner we die eerste fase maken, hoe makkelijker we de herhuisvesting kunnen organiseren en hoe sneller we de eerste fase (nieuwbouw) kunnen starten. Een fasering met kleinere aantallen levert echter ook weer logistieke en uitvoeringstechnische complicaties op. Daarnaast zal het de stichtingskosten verder onder druk zetten omdat per fase minder volume wordt gerealiseerd waardoor bouwkosten hoger zijn.

Voorlopige planning (tot heden)

De oorspronkelijke planning is gebaseerd op de technische kwaliteit van de woningen en gaat uit van een fasering in 3 plandelen, tw; (zie overzichtskaartje op de volgende pagina)

Fase 1: 14 woningen Sluislaan 1-27 (oneven),

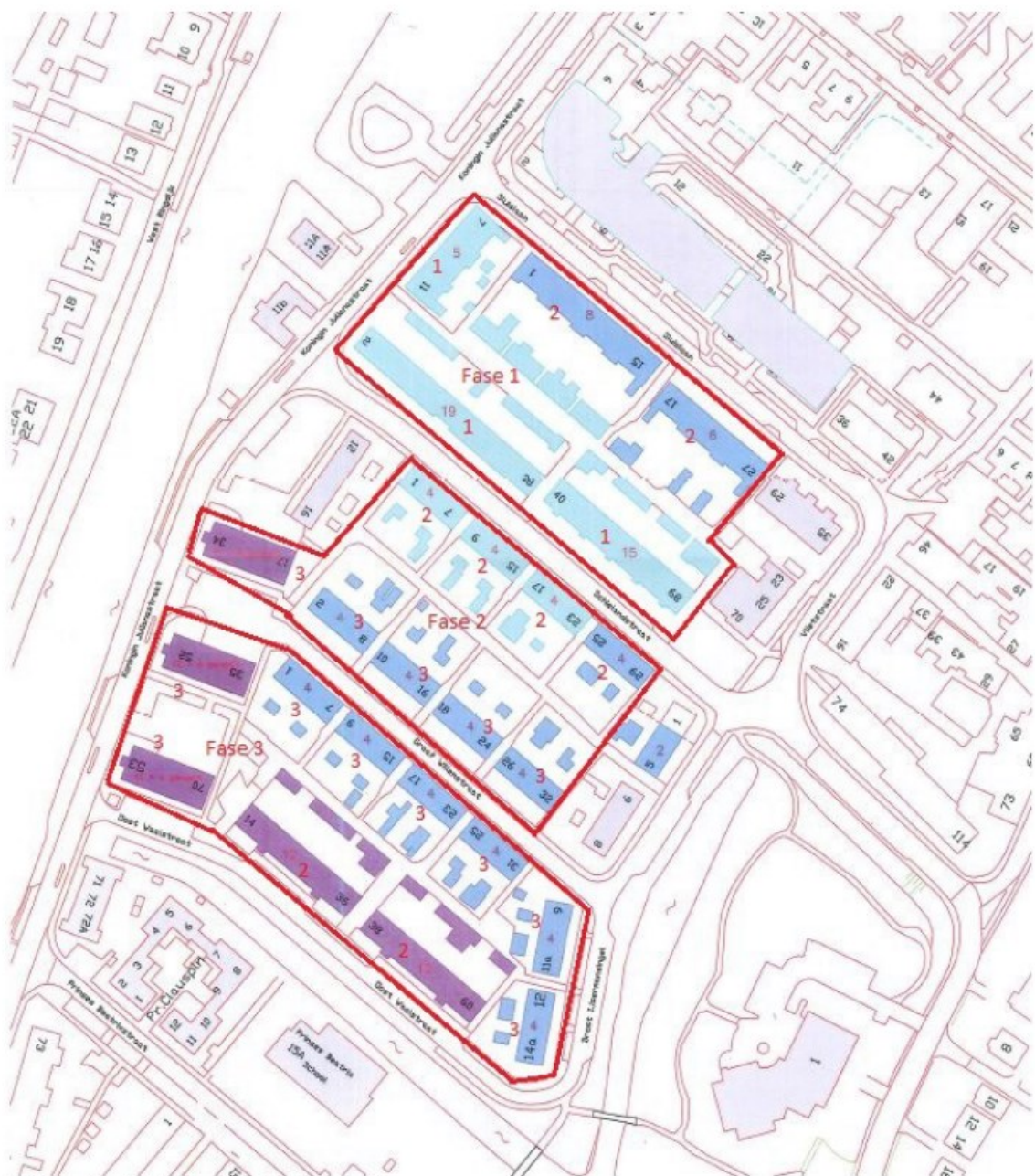
5 woningen Kon. Julianastraat 7-11

34 woningen Schielandstraat 2-68 (even)

Totaal eerste fase 53 woningen

- Fase 2: 16 woningen Schiellandstraat 1-27 (oneven)
12 woningen Kon. Julianastraat 17-34 (incl. 6 garages)
16 woningen Graaf Willemstraat 2-32 (even) Totaal tweede fase 44 woningen
- Fase 3: 16 woningen Graaf Willemstraat 1-31 (oneven)
24 woningen Kon. Julianastraat 35-70 (incl. 12 garages)
24 woningen Oostwaalstraat 14-60 (even)
8 woningen Drost Ijsermansingel 9-14a Totaal derde fase 72 woningen

In de bouwblokken is met een score de huidige kwaliteit aangegeven wat de prioritering in sloop weergeeft. Score 1 betekend; bij voorkeur als eerste slopen. Score 3 kan later in de fasering worden ingepast. De buiten de contouren gelegen woningen betreffen particulier bezit.



Huidige situatie 50-er jaren wijk Moordrecht

Als we kijken naar een gewijzigde fasering en mogelijk (gedeeltelijk) een andere woningtypologie zijn er mogelijkheden om al sneller aan de gang te gaan. De doorlooptijd wordt dan wel wat langer, maar blijft wel binnen de oorspronkelijke einddatum van de planning. In overleg met Vink Ontwikkeling is gekeken naar deze versnelling en zij zien daarvoor voldoende mogelijkheden.

Vink introduceert een iets aangepast programma met beneden- en bovenwoningen. Om de parkeerbalans per fase op orde te houden wordt opnieuw met de gemeente gekeken naar de parkeeroplossing(en) in de Sluislaan.

De fasering van de eerste fase wordt dan opgeknipt zodat maar een beperkt aantal huishoudens (19) geherhuisvest hoeft te worden. Na sloop van die woningen worden dan 35 woningen teruggebouwd bestaande uit 5 beneden- en 10 bovenwoningen en 20 appartementen.

Met deze 35 woningen kan de tweede helft van de eerste fase worden geherhuisvest, ervan uitgaande dat een belangrijk deel van de bewoners uit de eerste fase niet terugkeert naar de nieuwbouw.

In hoofdlijnen:

Fase 1a	19 sloop	35 nieuwbouw
Fase 1b	24 sloop	40 nieuwbouw
Fase 2	52 sloop	45 nieuwbouw
Fase 3	52 sloop	50 nieuwbouw
Fase 4	28 sloop	15 nieuwbouw

