

Nieuwsbrief nieuwbouw Kamerlingh Onnesstraat



November 2018

Uitgave van Gemeente Zuidplas en
Woonpartners MH



Op maandagavond 8 oktober 2018 was er een inloopavond in het Thorbecke College over het schetsplan voor 50 appartementen op de voormalige locatie van de Tweemaster aan de Kamerlingh Onnesstraat te Nieuwerkerk a/d IJssel. Vele buurtbewoners kwamen het schetsplan te bekijken. De opkomst laat zien dat velen betrokken zijn bij hun woonomgeving en/of benieuwd zijn naar nieuwe ontwikkelingen daarin.

Kort nieuws



Vragen en informatie

Aan de hand van informatiepanelen en de maquette zijn op de avond zelf al veel vragen direct beantwoord. Daarnaast was er de mogelijkheid voor schriftelijke vragen. In deze nieuwsbrief willen wij terugkomen op de mondeling en schriftelijk gestelde vragen. Om te zorgen dat het een leesbaar geheel blijft zijn per kopje of vraag soms meerdere vragen gebundeld tot één vraag.



Ik heb begrepen dat er bij de laatste bewonersbijeenkomst onder een deel van de aanwezigen onrust was over de plannen. We willen ook in Nieuwerkerk graag huurwoningen bouwen. Daar is een groot tekort aan. Het is dan ook goed dat wij in de gelegenheid gesteld zijn door de gemeente om woningen te bouwen in Zuidplas.

De beschikbaarheid van appartementen voor senioren kan de doorstroming in Nieuwerkerk bevorderen. Deze locatie leent zich prima voor de doelgroep senioren huurders.

Ik ben ervan overtuigd dat wij in samenspraak met bewoners, toekomstige huurders en de gemeente tot een prachtig plan komen waarbij wij een deel van het woningtekort in Nieuwerkerk iets kleiner kunnen maken. Ik reken op uw actieve medewerking daarbij.

René Mascini, directeur-bestuurder
Woonpartners Mideen-Holland

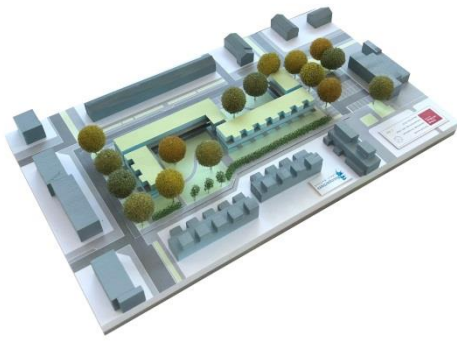


Op maandag 8 oktober vond een inloopavond plaats over de herontwikkeling van de locatie Tweemaster. Een levendige bijeenkomst, voor een bijzondere woonbestemming. Tijdens die avond merkte ik dat er nog wel vragen bij u leven. Deze nieuwsbrief geeft antwoord op alle vragen en geeft meer inzicht in de plannen.

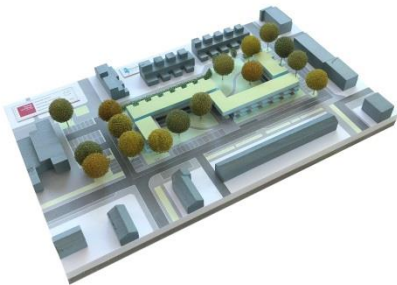
In de afgelopen maanden heeft de gemeente gewerkt aan de nieuwe woonvisie voor Zuidplas. Als wethouder ben ik overtuigd dat dit document meerwaarde heeft voor u als inwoner. Ten 1^e schept de woonvisie duidelijke kaders voor het gemeentelijke woonbeleid. Daarnaast bekrachtigt de nieuwe visie het streven naar een evenwichtig woningaanbod in Zuidplas en betaalbare woningen voor alle doelgroepen.

De bouw van levensloopbestendige sociale huurwoningen past hier bij uitstek in. Ik ben erg blij met de samenwerking met Woonpartners Midden-Holland. Deze corporatie staat voor kwaliteit en hecht bijzondere waarde aan haar maatschappelijke rol. Met deze toevoeging in de wijk Dorrestein ben ik er zeker van dat we met elkaar bouwen aan een mooie en leefbare woonomgeving.

Jan Hordijk, wethouder gemeente Zuidplas



Boven vanaf Tinbergenpad, onder vanaf Kamerlingh Onnesstraat



Mag ik vragen welke randvoorwaarden de gemeente heeft meegegeven aan Woonpartners?

Dat mag en deze zijn terug te vinden in het plan.

- Minimaal 50 sociale huurappartementen
- De maximale hoogte is 3 bouwlagen, gelijk aan de bestaande woningen met plat dak eromheen;
- De bebouwingsgrenzen conform de al aanwezige straatprofielen rondom de locatie.

- Kamerlingh Onnesstraat: minimaal 25 meter vanaf de voorgevel.
- Tinbergenpad: minimaal 20 meter gemeten vanaf de voorgevel tot aan de Zernikestraat en/of de bestaande bomen.
- Zeemanstraat: gelijk aan de lijn van de kopgevels van de woningen aan het Tinbergenpad en de Kamerlingh Onnesstraat

- Alle gevels hebben een beeldbepalend karakter;
- Waardevolle bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd;
- Ontwikkelingsproject moet voldoen aan de parkeereisen van de gemeente.

Stedenbouwkundige opzet

Is er bij het getoonde schetsplan rekening gehouden met de stedenbouwkundige opzet en het karakteristiek van de buurt?

Ja, daar is nadrukkelijk naar gekeken. Het plangebied ligt in de wijk Dorrestein waar bij de stedenbouwkundige opzet de beginselen van de verkaveling zijn gevolgd.

Hierbij wordt, op grond van licht, lucht en ruimte een totaal ruimtelijke compositie gemaakt van de wijkopzet tot en met de afzonderlijke woonblokken. De wijkopzet is veelal een verzameling van repeterende stempels van haaks op elkaar staande bouwblokken met openbare groenstroken daar tussen. De buurt rondom de locatie wordt gekenmerkt door een opvallende en onderscheidende architectuur. De woningen hebben overwegend platte daken en zijn gebouwd met een geelbruine metselsteen. De detaillering is sober en doelmatig en sluit goed aan bij de omliggende bebouwing. Tussen de vele rijen zadeldaken vormt dit stukje wijk een unieke en karakteristieke buurt.

De vrijgekomen locatie van de Tweemaster geeft de mogelijkheid om volgens hetzelfde principe de bebouwing uit te breiden en te versterken. Het schetsontwerp dat getoond is tijdens de inloopavond heeft vier haaks op elkaar staande bouwblokken in de maat en de schaal van de verkaveling van de wijk en zijn drie lagen hoog met een plat dak. De twee parkjes die in deze variant gerealiseerd worden komen ten goede aan de hele buurt en geven aan het plan een mooie luchtige structuur, waarbij waardevolle bomen

De looproutes vanaf het parkeren naar de woning zijn zo kort mogelijk, wat het 'open' ontwerp de buitenruimte met parkjes openbaar en "transparant" maakt.



Waarom is gekozen voor deze gebouwvorm?

Er zijn diverse stedenbouwkundige varianten onderzocht. Alle varianten hadden minimaal 50 appartementen. Het is van belang dat straten zoveel mogelijk worden begeleid door gevel zonder dat er monotonie ontstaat. De varianten met twee bouwlagen resulteerden in bebouwing tot aan de kavelgrens. Dat resulteert in een vrij stedelijke oplossing waarbij de gevels van de woningen bijna direct/zonder tuin op de straat uitkomen. Dit is ongewenst. De varianten met drie bouwlagen resulteren in minder bebouwd oppervlak en meer openbare ruimte in de vorm van groen. Ook is de sociale veiligheid in de laatste variant groter dan in de varianten met twee bouwlagen.



Het schetsontwerp

Het ontwerp zoals getoond op de inloopavond, werd uiteindelijk beoordeeld door zowel de gemeente Zuidplas als door Woonpartners Midden-Holland als de variant met de meeste potentie en kwaliteiten.

Deze voorkeursvariant blijft aan alle zijden ruim binnen de vastgestelde rooilijnen en geeft geen onoverkomenlijke schaduw op omliggende woningen en tuinen. De variant is vervolgens voorgelegd aan de klankbordgroep en



Appartementen

In het plan zitten 50 levensloopbestendige driekamerappartementen verdeeld over drie woonlagen. De hoofdentree, met daarin twee liften, een trappenhuis en ruimte voor ontmoeting is in het midden gesitueerd, aan de zijde van de Kamerlingh Onnesstraat. De hoofdentree verdeelt het gebouw in twee vleugels, waarin de appartementen zijn ondergebracht. De vleugels zijn voorzien van secundaire in- en uitgangen. Doordat beide vleugels een haakvorm hebben, blijven de

besproken. We zijn het nog niet op alle punten eens, maar een aantal punten is overgenomen. Naar aanleiding hiervan zijn nog een aantal aanpassingen gemaakt.

De voornaamste hiervan is dat er meer afstand komt tot de woningen aan het Tinbergenpad, maar daardoor wel twee bestaande gezonde bomen extra gerooid moeten worden.

Wat voor type woningen komen er en voor wie zijn ze bedoeld?

De 50 appartementen zijn ontwikkeld voor senioren en mensen met een lichamelijke beperking.

Door de aangepaste woning- en gebouwplattegrond en situering zijn de woningen geschikt om er lang zelfstandig in te kunnen wonen. De woningen zijn rolstoelbestendig. In die zin zijn de appartementen dus een beetje meer dan alleen levensloopbestendig.

Wij wonen in een wijk met overwegend koopwoningen, heeft de komst van dit appartementen complex gevolgen voor de waarde van mijn woning?

Om u een antwoord te geven hebben we contact gezocht met makelaars in de gemeente. Uit de rondvraag komt naar voren dat de huidige situatie, braakliggend terrein, een negatieve invloed heeft op de marktwaarde van de omliggende bebouwing omdat het terrein armoedig oogt. Daarnaast is er nog geen definitief bouwplan wat onzekerheid geeft. Ook deze onzekerheid drukt de marktwaarde. Aangegeven wordt dat de huidige voorgenomen ontwikkeling met maximaal 3 bouwlagen (dus even hoog als de omliggende bebouwing) ingetogen is en zeker niet massaal. Twee parkjes/plantsoenen met veel groen zorgen voor een uitstekende overgang naar de huidige omliggende bebouwing. De buitenruimtes van de geplande ontwikkeling liggen allen aan de straatzijde van de omliggende bebouwing en zullen derhalve nimmer zon en/of privacy wegnemen.

Conclusie is dat wij overtuigd zijn dat dit een goede impuls zal geven aan de buurt en zelfs een positief effect kan hebben op de marktwaardeontwikkeling van

galerijen relatief kort en zorgen ervoor dat bewegingen op de galerij en in de tuin zichtbaar zijn. De toegang tot de galerij is alleen voor bewoners en hun bezoek. Met een elektronische sleutel of via videofoon met intercomfunctie en deuropener voor bezoek zijn hal en galerij toegankelijk. Het complex wordt voorzien van zonnepanelen en is straks gasloos.

In het plan zitten 3 typen appartementen, variërend van 65, 67 of 76 m² GBO.

De appartementen die gelegen zijn op de begane grond hebben ieder een aangrenzend tuintje. De appartementen op de 1e en 2e verdieping hebben een balkon of loggia.

Naar gelang de grootte varieert ook de huurprijs. De huren vallen allemaal onder € 710,-. Om de woningen te huren is een passend inkomen noodzakelijk.





De bewoners van de nieuw geplande woningen en hun bezoek zullen ook hun auto in de buurt willen parkeren. Is hier bij de planvorming rekening mee gehouden?

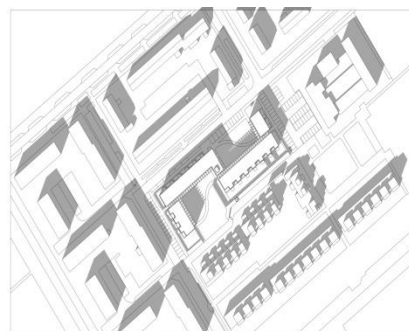
Omdat dit een veel voorkomende vraag is bij nieuwbouw in een bestaande wijk hebben we het bedrijf Goudappel Coffeng, adviseurs in mobiliteit, gevraagd om een parkeeronderzoek uit te voeren. Goudappel Coffeng heeft daartoe in de maanden juni en september van dit jaar, op wisselende dagen en wisselende tijden, parkeertellingen in een gebied tot 100 meter van de locatie uitgevoerd. Het totaal van de nieuwe en bestaande (onbenutte) parkeerplaatsen is ruim voldoende om, binnen een straal van 100 meter rond om de nieuwbouwlocatie, te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen.

Verder blijkt uit onderzoek van Goudappel Coffeng, dat het autobezit van senioren en/of bewoners in de sociale huur minder is dan andere bewoners. Dit strookt met de ervaringen van Woonpartners. Daarbij heeft Nieuwerkerk aan de IJssel een goed en fijnmazig openbaar vervoernetwerk. Mede hierdoor is het reëel te veronderstellen dat de werkelijke parkeerdruk minder zal zijn dan de parkeernorm van de gemeente. In het plan is het de bedoeling dat het Tinbergenpad een pad blijft. Daarbij is de hoofdingang aan de Kamerlingh Onnesstraat gepositioneerd.



Is bij de ontwikkeling van het schetsontwerp ook gedacht aan de veiligheid op straat?

De locatie ligt niet aan een van de belangrijke ontsluitingswegen binnen de wijk Dorrestein. Het ligt midden in een buurt waarbij het ook

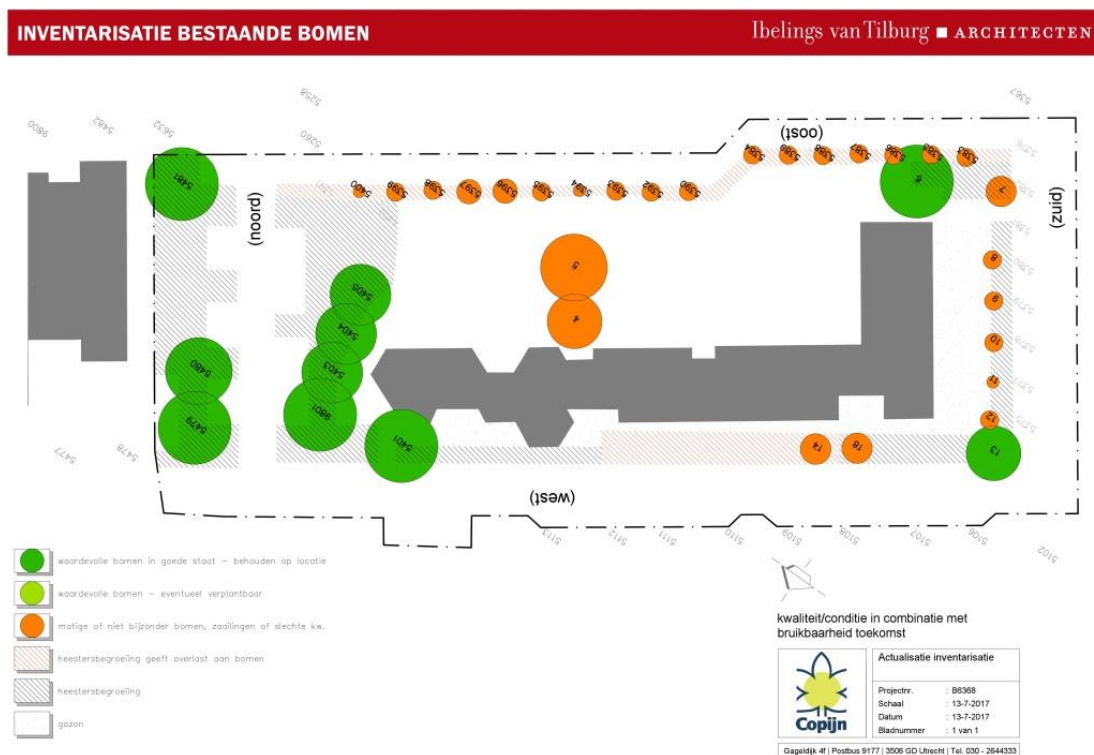


Wat merk ik straks in mijn tuin qua bezonning als dit plan zou worden gerealiseerd?

Er is een bezonningsstudie gedaan. Uit de studie blijkt dat de bebouwing zo ver weg staat van omliggende woningen dat schaduw niet

niet mogelijk is om met de auto rond de locatie te rijden. Een afsluiting in het midden van het Tinbergenpad maakt doorgaand verkeer door deze straat onmogelijk. Tijdens de inloopavond zijn wij door diverse omwonenden geattendeerd op de veelgebruikte looproute door kinderen naar de speeltuin. Natuurlijk moet deze straks ook veilig zijn. Dit gegeven wordt meegenomen in de verdere planontwikkeling.

verder dan de eigen tuin van het complex en soms tot aan de straat komt. De illustratie van de bezonning is een voorbeeld van medio oktober om 13.00 uur.



Inventarisatie bestaande bomen

Wat blijft van het groen behouden?

Op het voormalige terrein van prins Willem Alexanderschool staan wat bomen en het oogt groen. Op het voormalige schoolterrein heeft de natuur de afgelopen jaren zijn gang kunnen gaan. Dat zal veranderen met de komst van het nieuwe gebouw. Het groen en de bomen worden echter ook als waardevol gezien. Door landschapsarchitect Copijn is een inventarisatie gemaakt van de waardevolle en minder waardevolle bomen en groen op het voormalige schoolterrein. De bebouwing is zo ontworpen dat zoveel mogelijk waardevolle bomen behouden blijven. Daarbij biedt de bebouwing in drie lagen meer ruimte voor groen en openbare ruimtelaat dan een bebouwing in twee lagen.



In november 2018 verspreiden we de nieuwsbrief met terugkoppeling van de informatiebijeenkomst. In december 2018 is er een rondetafelgesprek met de klankbordgroep over onder meer het parkeren.



In januari 2019 stellen we de 'nota van uitgangspunten' op en vullen deze aan met opmerkingen en aandachtspunten van bewoners.



In februari 2019 bieden we de 'nota van uitgangspunten' aan bij het College van B&W. Vervolgens voeren we in 2019 de bestemmingsplanprocedure voor de herontwikkeling van de locatie Kamerlingh Onnesstraat.

Hoe blijft u op de hoogte?

Deze nieuwsbrief wordt verspreid in de ruime omgeving van de bouwlocatie. Dit is een eenmalige huis-aan-huis verspreiding. Daarnaast plaatsen we het document ook op de website van gemeente (www.zuidplas.nl) en Woonpartners (www.woonpartners-mh.nl). Via info@zuidplas.nl kunt u zich aanmelden voor nieuwsberichten en uitnodigingen in het vervolgtraject over deze locatie. De verdere berichtgeving gebeurt digitaal.