

Informatie avond jaren 50 wijk
Verslag / vragen en antwoorden
Presentatie stedenbouwkundig plan.

8 sept 2020

Aanwezig:

Nico van Dixhoorn Gemeente Zuidplas
Aad Rustenhoven Gemeente Zuidplas
Levi Wichgers BDP stedenbouw
Thijs Boers: Mozaïek Wonen
Dico Dullemond: Mozaïek Wonen

Om de bewoners of direct omwonende van de Jaren 50 wijk te informeren is op **dinsdag 8 september 2020** een informatiebijeenkomst georganiseerd. Vanwege de coronamaatregelen konden we helaas maar een beperkt aantal mensen per bijeenkomst ontvangen. De verschillende corona voorwaarden voor het mogen houden van de vergadering zijn in acht genomen.

Het gaat om twee bijeenkomsten van **maximaal 25** personen per bijeenkomst.

Bijeenkomst 1: van 16.30 tot 17.30 uur;

Bijeenkomst 2: van 18.00 tot 19.00 uur.

Locatie: Verenigingsgebouw De Zespunt, Molenlaan 1a, 2841 XE Moordrecht.

De interesse was hoog, de twee bijeenkomsten zijn maximaal bezet.

Gemeente Zuidplas en Mozaïek Wonen hebben gezamenlijk het programma verzorgd.

- Ontvangst, koffie, inleiding, corona maatregelen;
- Presentatie van de planning, gemeentelijke proces, hoe gaat het verder vanaf nu (vragen en antwoorden);
- Presentatie van stedenbouwkundig plan, verkeer, parkeren en woonvlakken, fasering, ontwikkel planning, (vragen en antwoorden).

Het goede moment van communiceren naar bewoners en omwonenden is altijd lastig te kiezen. Helemaal als we in het begin van het project nog geen detail kunnen laten zien en als we pas laat over de plannen gaan praten is er geen keuze/participatie meer mogelijk. Wij hebben ervoor gekozen om het concept stedenbouwkundige plan te laten zien.

Dit plan is een concept stedenbouwkundig plan. De beelden en informatie die in de presentatie zijn verwerkt geven een beeld van hoe het plan zich nu ontwikkelt maar kunnen/zullen uiteraard nog veranderen. Er zijn dan ook nog geen rechten aan te ontleen.

Het stedenbouwkundig plan (versie aug 2020) laat zien hoe de wijk er op hoofdlijnen uit kan komen te zien. Het plan begint wel steeds meer vorm te krijgen. Het plan is helaas nog niet zo ver dat we alle details of de woningplattegronden kunnen laten zien. Later volgt er nog een bijeenkomst waarbij we meer detail willen laten zien.

We hebben de bewoners gevraagd om vragen over het sociaal plan, verhuizen of woningkeuze op een ander moment aan de collega's van onze afdeling sociaal beheer te stellen en het bij dit overleg over de stedenbouwkundige aspecten van het plan te hebben. We hebben toch wat vragen ontvangen die zo goed mogelijk aan onze sociaal beheerders zijn doorgegeven. Het behandelen van vragen in de zaal is lastig i.v.m. privacy. Mochten bewoners vragen hebben neem dan persoonlijk contact op met Mozaïek.

Er is een uitleg gegeven over het plan en welke keuzen er nog te maken zijn voor bijvoorbeeld de gebouwhoogte/nokhoogte van de daken versus het stedenbouwkundig beeld. In de presentatie is

aangegeven dat er nog wordt gestudeerd op de dakvorm van de beneden/boven woningen. Het beeld van de wijk verschilt sterk als deze woningen met een plat dak of kap worden uitgevoerd. Aan de buitenzijden van het plan is de bebouwing hoger, namelijk 5 – 7 lagen (en een plat dak). Aan de binnenzijde van het plan is er max 3 lagen toegepast en met een schuine kap is de nok hoogte van de woningen uiteraard iets hoger. Er wordt nog gezocht naar de beste optie.

Mozaïek wil graag goed en open communiceren en gaat, om dit te ondersteunen samen met Gemeente Zuidplas, een website voor het project inrichten. De ontwikkeling van de site is gestart. Liefst wordt de site interactief en een platform voor bijvoorbeeld veel gestelde vragen.

Het plan is door de aanwezigen positief ontvangen.



De Gemeente Zuidplas heeft tijdens de presentatie het belang van participatie in een vroeg stadium benadrukt en is daarom blij met deze door MW georganiseerde bijeenkomsten en het goede overleg dat zij hebben met de klankbordgroep.

De formele procedures voor de omgevingsvergunning aanvraag zijn nog niet gestart, zoals toegelicht door Aad Rustenhoven van Gemeente Zuidplas. Verwacht wordt dat begin 2020, de officiële melding en termijn in de plaatselijke courant aangegeven zullen worden.

Aan het eind van de presentatie was er ook ruimte voor vragen en opmerkingen en het inleveren van een reactie formulier. Het hoofdstuk vragen en opmerkingen is een samenvatting van de reacties en vragen van de 2 bijeenkomsten en de reactie formulieren.

Vragen en opmerkingen

Hoe veel parkeerplaatsen komen er?

Een van de vragen / problemen in de wijk is parkeren. De bewoners hebben aangegeven dat het vinden van een parkeerplaats vaak moeilijk is. Bij tellingen in het gebied hebben we op het meest drukke moment 142 parkerende auto's geteld (incl. de garage plaatsen). In het plan zijn extra parkeerplaatsen ontworpen. Er zijn parkeerkoffers gemaakt tussen de bouwblokken. Dat is alleen mogelijk door een aantal woningen in de wijk gestapeld (appartementen) uit te voeren. In het nieuwe plan zijn er in totaal maar 9 woningen extra en komt er ruimte voor en zo'n 295 parkeerplaatsen. De aanwezigen reageren heel positief op deze uitwerking. De kans dat bewoners (soms slecht ter been) nu echt dicht bij hun voordeur kunnen parkeren wordt heel positief ontvangen.

Worden de wegen ook aangepast:

De gemeente Zuidplas en Mozaïek werken in dit project nauw samen. Het onderhoud aan wegen, infrastructuur en stoepen e.d. wordt in overleg, gezamenlijke gefaseerd met de nieuwbouw uitgevoerd. Daarbij wordt gekeken naar goed begaanbare paden, zonder grote hoogte verschillen.

Wordt het 1 of 2 richtingsverkeer?

Weten we nog niet. We hebben geen grote verkeersproblematiek in de wijk om op te lossen en de bestaande straten blijven op hun plek liggen. Op veel plekken is de weg breed genoeg voor 2 richting verkeer. Er zijn ook een aantal (te) smalle delen. Auto's kunnen dan slechts aan een zijde parkeren. De auto's kunnen ook maar van 1 kant de parkeerplaatsen in, om sluipverkeer in de wijk te voorkomen. Dit moet nog verder worden uitgewerkt in een integraal verkeersplan. De aanwezigen reageren positief op de huidige uitwerking.

Hoe gaat de ontsluiting van verkeer eruit zien tijdens de bouw?

Per fase kijken we naar de meest effectieve / veilige oplossing, die zo min mogelijk overlast voor de omwonenden geeft. Er zullen waarschijnlijk tijdelijk wegen afgezet moeten worden in verband met veiligheid. We zullen dat uiteraard voortijdig aan de betrokken bewoners melden.

Hoe worden de werktijden van bouwers? Vraag komt voort vanuit gegeven dat het gebied bewoond is gedurende de gehele looptijd van ongeveer 8 jaar.

De bouwers zullen normaal gesproken binnen de algemeen aanvaarde werktijden werken. Dat dit ergens in het proces overlast zal geven is haast niet te voorkomen. Het geluid van heikwerk etc. is niet te voorkomen. We sturen er op dat er zo min mogelijk overlast ontstaat en zullen bij werkzaamheden die veel trillingen veroorzaken meten wat er gebeurt. We zullen daarnaast de omwonenden aanbieden een bestandsopname te laten uitvoeren zodat eventuele schade helder kan worden vastgesteld en behandeld.

Waar lopen de wandelpaden:

Er is aan diverse looproutes gedacht, die routes zijn nu via de parkeergebieden bedacht. Zo ontstaat er in het kader van sociale controle een veiliger pad als dat er nu in de buurt is. Deze routes kunnen tevens vluchtroutes zijn.

Groen, wat bedoelen we daarmee, allemaal bomen of laag groen?

Er komt een groenplan, waarbij groen langs de weg en langs het parkeren wordt ontworpen. Er wordt ook rekening gehouden met het toegepaste groen. Andere groene delen zijn de speeltuin en de algemene tuin van de appartementen. De bomen worden zodanig gekozen / geplaatst dat deze niet alle zon gaan tegenhouden. Het groen maken van de wijk samen met het speeltuin idee, wordt positief ontvangen door de bewoners.

Waarom zijn de tuintjes aan de voorkant zo klein gehouden?

De voortuinen zijn nog niet uitgewerkt. De oriëntatie van de woning vraagt om verschillen tussen een noord en een zuid georiënteerde voortuin. Wellicht kan ook een Delftse stoep een oplossing zijn. We zijn nog aan het onderzoeken hoe we dit nu precies gaan invullen. Er is ook ruimte om de blokken nog wat te verplaatsen.

Blijven de huidige funderingen gehandhaafd?

Nee! De palen en funderingen zijn slecht en niet meer bruikbaar.

Hoeveel bouwlagen zijn nu ingetekend voor de gestapelde woningen?

Op de hoek van de Julianastraat / Sluislaan is een blok van 5 aflopend naar 4 lagen. Aan de zijde van het park / drost ijzermansingel is blok met een hoogte van 7 lagen. Door een aantal appartementen blokken te maken (de hoogte in te gaan) ontstaat de ruimte voor parkeren. Mozaïek heeft uitleg gegeven hoe er is nagedacht over de hoogte en welke keuzes daarin zijn gemaakt. De bouwblokken zijn ook zo ver mogelijk van de Smidse af gepositioneerd en ook wat verder van de Koningin Julianastraat af geschoven.

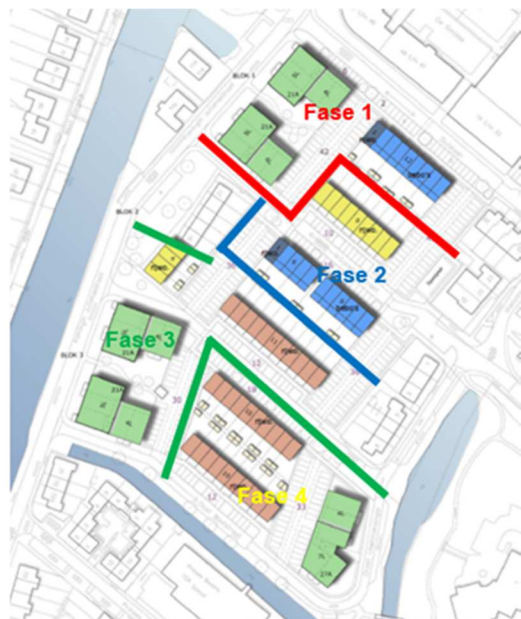


Heeft u al plattegronden van de woningen:

Nee die zijn nog niet voorhanden. We kunnen wel aangeven dat de een gezinswoningen 4 of 5 kamer woningen worden en de appartementen 3 kamer levensloopbestendige woningen zullen zijn. Die woningen zullen wij volgen ons standaard programma van eisen bouwen.

Hoe zit de fasering in elkaar:

Het beschikbare aantal woningen voor de huidige bewoners maakt het dat er 4 fasen zijn ontstaan. We kunnen niet in 1 keer 175 bewoners ergens anders huisvesten. Omdat er nog een ander project in Moordrecht speelt op de VVM locatie kunnen we wellicht versnellen in de latere fasen van het project jaren 50 wijk.



Krijgen de woningen zonnepanelen, vloerverwarming, duurzame installaties. Hoe gaat dit eruit zien:

De wijk wordt gasloos. Dit is een algemene eis voor nieuwbouw woningen. De uiteindelijk energie oplossing in de woning is nog niet vast omlijnd maar zal zeker duurzaam worden. Zonne-energie zal zeker gebruikt gaan worden. Dat uitwerken is maatwerk waarbij we ook aandacht hebben voor de hoogte van de energie kosten voor de toekomstige bewoners.

Hoe wordt omgegaan met het warmer wordende klimaat:

In de wetgeving is een eis hoe we daarmee in nieuwbouw woningen moeten omgaan. We proberen de woning koel te houden door hem slim en duurzaam uit te werken en daarbij te voorkomen dat er koeling nodig is. Koeling vraagt veel energie. Het uiteindelijk energie systeem is nog niet vast omlijnd.

Komen er elektrische laadpalen voor auto's:

Dat besluit is nog niet genomen maar het ligt voor de hand dat er plaatsen worden voorzien.

Krijgen we een schuur:

Het standaard programma van eisen van Mozaïek Wonen voorziet in een schuur of berging met een 230 V aansluitpunt, op eigen meter, zodat een fiets accu daar kan worden opgeladen.

Komt er glasvezel in de wijk.

We zullen bij de netbeheerder navraag doen of er glasvezel in de wijk is en als dat zo is dit naar de woningen te gaan brengen. Op het moment dat we straten en openbaar gebied aanpassen kunnen we dat wellicht meteen meenemen. Mozaïek doet navraag.

Wanneer plattegronden bekend?

Als het bestemmingsplan er is kunnen we de plattegronden gaan ontwikkelen en woningtypen uitwerken en tekenen. We hopen over een half jaar concept tekeningen te hebben. Bij deze ontwikkeling worden de bewoners uiteraard betrokken. De plattegronden zullen veel lijken op de woningen die we de laatste jaren gebouwd hebben.

Zijn de woningen levensloopbestendig:

De appartementen zijn gelijkvloers drempel arm en uiteraard levensloopbestendig. Elk appartementen blok krijgt ook een lift. De eengezinswoningen hebben een binnentrap en kunnen we daardoor niet levensloop bestendig maken. We zorgen er wel voor dat alle hulpdiensten (ambulance, brandweer) normale toegang tot de woningen en de appartementen hebben en niet via een achtertuin of poort bij een woning naar binnen moeten.

Sociale vragen

Wat wordt de huurprijs:

Alle woningen worden sociale huurwoningen. De inzet is dat 2/3 van de woningen in het bereikbare segment komen dus voor mensen met recht op huurtoeslag.

Het is heel erg moeilijk voor de bewoners in fase 1 dat zij nog niet weten wat er terug komt en waar ze voor kiezen als ze willen terugkeren.

Mozaïek Wonen begrijpt dat dat moeilijk is om een keuze te maken maar de woningen die we terug bouwen zullen de normale standaard woningen zijn die we overal bouwen. We vragen daarbij bewoners hun wens uit te spreken wat ze willen. Daarbij moeten de woningen uiteraard ook passend worden toegewezen. Alleen voor de bewoners in de eerste fase hebben we nog geen definitieve plattegronden. Bewoners van latere fasen kunnen wel zien welke woningen er komen. In de eerste fase is b.v. ook maar 1 eengezinswoning beschikbaar om te kiezen. Wij verwachten dat de vraag naar een eengezinswoning groot zal zijn. We zullen dit maatwerk met elkaar moeten bespreken.

Wat gebeurt er als ik geen passende woning kan vinden:

Dan gaan we u helpen toch een vervangende passende woning te vinden.

Kunnen we een woning in het project VVM (Voetbal Vereniging Moordrecht) locatie krijgen.

We zijn ook deze locatie aan het uitwerken maar denken dat de oplevering te laat zal zijn voor de bewoners uit de 1^e fase van de jaren 50 wijk, om daarvoor in aanmerking te komen.

Ik wil graag naar mijn oude plek terugkeren kan dat;

Dat moeten we per geval bekijken. Past de woning die op die plaatst staat nog bij u of is die plek wellicht nu opgevuld met ruimte voor parkeren of een ander woningtype. We vragen de bewoners Mozaïek Wonen te bellen zodat we ze individueel kunnen helpen.

Wat gebeurt er als er dingen veranderen, veel tijd vragen, de wijk nog niet leeg is en de planning niet wordt gehaald.

Dan moeten we de planning bijstellen. Als blijkt dat na alle inspanningen er toch meer tijd nodig is om bijvoorbeeld de huidige bewoners te verhuizen dan wordt de aangegeven periode verlengd.

Als dit plan niet door de gemeenteraad komt, is er dan een plan B?

Nee dat hebben we niet. Dan moet er een heel nieuw plan worden gemaakt. Renovatie van de woningen in de jaren 50 wijk is in ieder geval geen optie. Mocht dit plan het niet halen en niet de medewerking van de gemeenteraad krijgen hebben we een groot probleem in Moordrecht.

Waarom worden er zo veel woningen tegelijk gesloopt

In overleg met de bewoners commissie en de klankbord groep is er gezocht naar een optimale fase verdeling. Om balans te vinden tussen het aantal fasen waarin we het project knippen, het aantal woningen dat we per keer slopen, het aantal woningen dat voor het uithuizen van bewoners beschikbaar komt per jaar en de nog veel langere looptijd (bij kleinere fasen) die het project dan zou krijgen, is besloten om 4 fasen aan te houden. Dat is in het sociaal plan vastgelegd. Mocht het zo zijn dat we in dat proces onoverkomelijke hindernissen tegenkomen, dan gaan we maatwerkoplossingen zoeken. De woningen moeten uiteraard leeg zijn voor dat we ze kunnen slopen. Voor het verhuizen van bewoners uit de 1^e fase is nu een periode van nog zo'n 1,5 jaar beschikbaar.

Kan de presentatie ook schriftelijk worden uitgegeven

Het printen en uitdelen van de presentatie is moeilijk omdat we dan alle gesproken informatie niet delen. We zullen van de presentatie een samenvatting maken en deze publiceren op de website. .