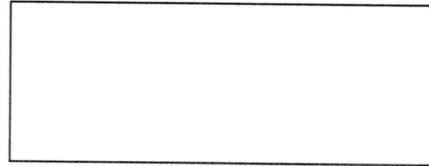


VvE "IJsselstaete"



Zienswijze van de bewoners van het appartementen complex IJsselstaete aan het Joostenplein op de Stedenbouwkundige Visie Schuylenburcht.

Oudewater 25-10-2019

Tijdens de bewonersavond Schuylenburcht op 22 okt. JI. zijn een aantal aanpassingen gepresenteerd ten opzichte van de oorspronkelijke visie.

Voor de bewoners van het Joostenplein is het niet geheel duidelijk dat er om 65 sociale huurwoningen te bouwen er gebouwen gepland zijn tot 6 woonlagen hoog. Daarom hebben zijn een situatie schets uitgewerkt om een beeld te krijgen van het benodigde bouwvolume.

Tijdens de bewonersavond op 22 okt. is er veel aanvullende informatie verstrekt. Op basis van deze gegevens hebben de bewoners van het Joostenplein een nieuwe situatie schets uitgewerkt. Niet om de Stedenbouwkundige visie te dwarsbomen, maar om "mee te denken" aan een oplossingsrichting die alle betrokkenen ten goede komt.

Op de aangepaste situatie schets hebben de bouwvlakken ong. de volgende maatvoering:

Bouwvlak 1: 17 x 8 mm -> 34 x 18 meter,

Bouwvlak 2: 13 x 8 mm -> 26 x 18 meter,

Bouwvlak 3: 13 x 8 mm -> 26 x 18 meter en

Bouwvlak 4: 28 x 8 mm -> 56 x 18 meter.

Aangegeven is dat de geplande 65 sociale huurwoningen ong. 77 m² groot worden en dat de geplande 14 begeleid wonen appartementen voor Abrona er bij voorkeur 24 worden om de exploitatie sluitend te maken. In het doelaantal van 65 woningen zijn de voor Abrona bestemde woningen meegenomen.

Er wordt een duidelijk beeld geschetst over de visuele aspecten van de nieuwe gebouwen. Een beeld dat wat ons betreft sterk overeenkomt met bv het nieuwe appartementen gebouw Papenhoeflaan 49.



VvE "Ijsselstaete"



Op basis van de verstrekte informatie zijn er door ons een aantal tekeningen gemaakt. Hier moet aangetekend worden dat de bewoners van het Joostenplein geen architect of bouwkundige zijn. Uitgangspunt in de tekeningen is om de beschikbare ruimten optimaal te benutten om daarmee het bouwvolume zo klein als mogelijk te maken. Tevens is geprobeerd om de geplande parkeer gebieden zo efficiënt als mogelijk in te delen.

Voor de gebouwen zijn een aantal algemene uitgangspunten genomen;
Om de gewenste variatie in het aanzicht te krijgen kunnen woningen "gespiegeld" gebouwd worden en etages ten opzichte van de andere etages "gespiegeld" worden.
Er is gekozen voor inpandige balkons, omdat dit het aanzicht "strakker" maakt.
In de gezamenlijke ruimtes, zoals liften, gangen, hallen en bergingen komen LED plafonnieres met bewegingsdetectoren. Er komen dus nergens schakelaars. In de bergingen komt wel een wandcontactdoos voor bv het opladen van fietsaccu's en het uitvoeren van kleine klusjes.
In iedere berging is een ruimte voor het parkeren en opladen van scootmobielen gepland. Indien door veranderende omstandigheden meer ruimte dan voorzien nodig is kan een deel van de entree hal bij de berging getrokken worden voor uitbreiding.

Bijlage 1: Tekening van de standaard sociale huurwoning. Door tijdgebrek zijn de muurdiktes niet getekend, maar hou rekening met een oppervlakte verlies van ong. 3 a 5%.
Doel is om binnen 77 m² een woning met twee slaapkamers te realiseren.

Bijlage 2: Tekening van een "hoek" sociale huurwoning. Om ruimtewinst te boeken per etage is de entree naar de hoek van de woning verschoven. Vandaar een iets andere indeling.

Bijlage 3: Tekening van bouwvlak 1, een 1^e of 2^e etage. Bouwhoogte is 3 woonlagen.
Etages kunnen "gespiegeld" worden voor een gevarieerd en levendiger aanzicht.
De totale oppervlakte van bouwvak 1 (34 x 16 m) wordt niet volledig gebruikt. Getekend oppervlak is 30 x 16 meter. Hetgeen extra ruimte biedt om het gebouw te verschuiven binnen het bouwvlak.

Bijlage 4: Tekening van bouwvlak 1, de begane grond met entree, woningen en bergingen.
Bouwvlak 1 heeft 15 woningen met bergingen met een ruime entree.

Bijlage 5: Tekening van een standaard begeleid wonen woning van 7,5 x 4 meter.
Deze bestaat uit een zit/slaapkamer, een badruimte met douche, toilet en wasmachine aansluiting, een entree met keukenblok. De entree en gangbreedte zijn berekend voor evt. rolstoel gebruik.

Bijlage 6: Tekening van bouwvlak 2, een 1e, 2^e of 3^e etage. Dit bouwvlak is ingericht voor de begeleid wonen woningen. Om aan de gewenste 24 begeleid wonen woningen te komen zijn 4 bouwlagen nodig. Per etage komen 9 woningen en een gezamenlijke ruimte.

WvE "Usselstaete"

Er is per etage een gezamenlijke ruimte voor allerhande activiteiten (ontspanningsruimte, kerst, etc). Deze ruimte kan ook gebruikt worden voor het ontvangen van visites bij verjaardagen etc.

Omdat binnen balkons ontbreken kan aanzicht variatie gemaakt worden door de raampartijen te spiegelen.

Optie is om op per etage een woning in te richten voor een begeleider en/of kantoorruimte.

De totale oppervlakte van bouwvlak 2 (26 x 18 m) wordt iets overschreden. Het gebruikte oppervlak is 28 x 18 meter.

Bijlage 7: Tekening van bouwvlak 2, de begane grond met entree en bergingen.

Bouwvlak 2 heeft 27 begeleid wonen woningen met bergingen. Ook voor de begeleiders zijn er 2 bergingen beschikbaar.

Bouwvlak 3 is overeenkomstig met bouwvlak 1. Zie hiervoor de tekeningen op bijlage 3 en 4.

Voor bouwvlak 3 is de volgende keuze afweging gemaakt, bij 6 woningen per etage wordt het gebouw 30 x 18 meter en bij 4 woningen per etage wordt het gebouw 20 x 18 meter.

Op de aangepaste situatieschets heeft het bouwvlak 3 de maatvoering van 26 x 18 meter.

Indien er 4 meter meer buiten het bouwvlak wordt gebruikt kunnen er in 4 bouwlagen 21 woningen gerealiseerd worden. Indien er 6 meter minder van het bouwvlak wordt gebruikt worden er in 4 woonlagen 14 woningen gerealiseerd. Onze voorkeur is voor 6 woningen per etage.

Bijlage 8 : Tekening van bouwvlak 4, een 1^e, 2^e of 3^e etage. Bouwhoogte is 3 woonlagen.

Etages kunnen "gespiegeld" worden voor een gevarieerd en levendiger aanzicht.

De totale oppervlakte van bouwvak 1 (56 x 16 m) wordt niet volledig gebruikt. Getekend oppervlak is 50 x 16 meter, voldoende voor 10 woningen per etage.

Bijlage 9: Tekening van bouwvlak 4, de begane grond met entree, 4 woningen en 34 bergingen.

Bouwvlak 4 heeft in totaal 34 woningen met bergingen met een ruime entree.

Bijlage 10: Parkeren 1 direct vanaf de Hekendorperweg.

Omdat hier vanwege de weg voldoende ruimte is om de auto te manoeuvreren is er gekozen voor parkeervlakken (2,5 x 5 meter) haaks op de rijweg. Dit levert 23 parkeerplaatsen op.

Bijlage 11: Parkeren 2 aansluitend aan parkeren 1.

Hier is bewust gekozen voor parkeervlakken in visgraat opstelling. Dit maakt het in- en uitparkeren makkelijker. Als hierdoor auto's beter binnen de lijnen van de parkeervlakken worden geplaatst zal het gebruiksgemak hoger gewaardeerd worden. Er is bewust voor 1 richting verkeer gekozen. Dit levert 39 parkeerplaatsen op.

Bijlage 12 Parkeren 3, aansluitend aan parkeren 2.

Ook hier is bewust gekozen voor parkeervakken in visgraad opstelling. Uiteraard ook hier 1 richting verkeer. Dit levert 41 parkeerplaatsen op.

Om eindeloos rondrijden van auto's die een parkeerplaats zoeken te voorkomen, moet serieus overwogen worden om op P2 en P3 aan iedere woning een vaste (genummerde) parkeerplaats toe te kennen. Voor de bezoekers (of 2^e auto's) zijn "vrije" parkeerplaatsen in P1 beschikbaar.

De buitenranden van de parkeervlakken kunnen bv met coniferen (a 1,2 tot 1,5 m hoog) afgeschermd worden, zodat voor aan- en omwonenden een aangenaam aanzicht wordt geboden.

Overwogen kan worden om delen van de parkeervlakken nu reeds te voorzien van infrastructuur voor laadpalen. Als deze infrastructuur later moet worden aangelegd kost dit een veelvoud dan tijdens de bouw.

WvE "IJsselstaete"

Samenvatting.

Op bouwvlak 1 kunnen 15 woningen gebouwd worden, waarbij rekening is gehouden met de inrijke zorgen van de bewoners van de Heemraadsingel. Door geen uitpandige balkons toe te passen is ook deze zorg weggenomen. Het gebouw heeft 3 bouwlagen. De totale oppervlakte van bouwvlak 1 (34 x 18 m) wordt niet volledig gebruikt. Het gebruikte oppervlak is 30 x 18 meter, hetgeen extra ruimte geeft om met het gebouw te schuiven binnen het bouwvlak.

Bouwvlak 2 is ingericht voor de begeleid wonen woningen. In 4 bouwlagen worden 27 woningen gesitueerd, waarbij er plaats is voor gezamenlijke ontspannings-/ontmoetingsruimten.

Er is de mogelijkheid om bv 2 woningen te gebruiken voor begeleiders of voor kantoorruimte. In de berging is een ruime voorziening voor het parkeren en opladen van scootmobielen.

Bouwvlak 3 is qua inrichting vergelijkbaar met bouwvlak 1. Afhankelijk van de maatvoering keuze kunnen bij 4 meter groter in 4 bouwlagen 21 woningen gerealiseerd worden. Indien er voor 6 meter minder wordt gekozen worden er in 4 bouwlagen 14 woningen gerealiseerd.

In bouwvlak 4 worden in 4 bouwlagen 34 woningen gerealiseerd. Ook hier wordt van het bouwvlak 6 x 18 meter niet gebruikt. Hetgeen ruimte biedt om het gebouw te schuiven binnen het getekende bouwvlak. Verder van de J.J.Vierbergenweg plaats geeft ruimte om de waterpartij te vergroten.

Ook de parkeer voorzieningen kunnen gerealiseerd worden met op P1 ruimte voor 23 plaatsen, op P2 ruimte voor 39 parkeerplaatsen en op P3 ruimte voor ruimte voor 41 parkeerplaatsen.

Conclusie: Aan de wens van Abrona om van 14 naar 24 begeleid wonen woningen te gaan kan voldaan worden. Bovendien kunnen er extra voorzieningen geboden worden.

Ondanks dat de begeleid wonen woningen opgenomen zijn in het voorgenomen bouwvolume van 65 woningen is er ruimte om meer sociale huur woningen te realiseren. In bouwvlak 1 kunnen 15 woningen, in bouwvlak 3 kunnen 21 of 14 woningen en in bouwvlak 4 kunnen 34 woningen gerealiseerd worden. In totaal 70 of 63 sociale huurwoningen.

Daarbij aangetekend dat in bouwvlak 1 er 4 meter en in bouwvlak 4 er 6 meter minder gebruikt worden, maar in bouwvlak 3 er 4 meter meer van het bouwvlak gebruikt wordt.

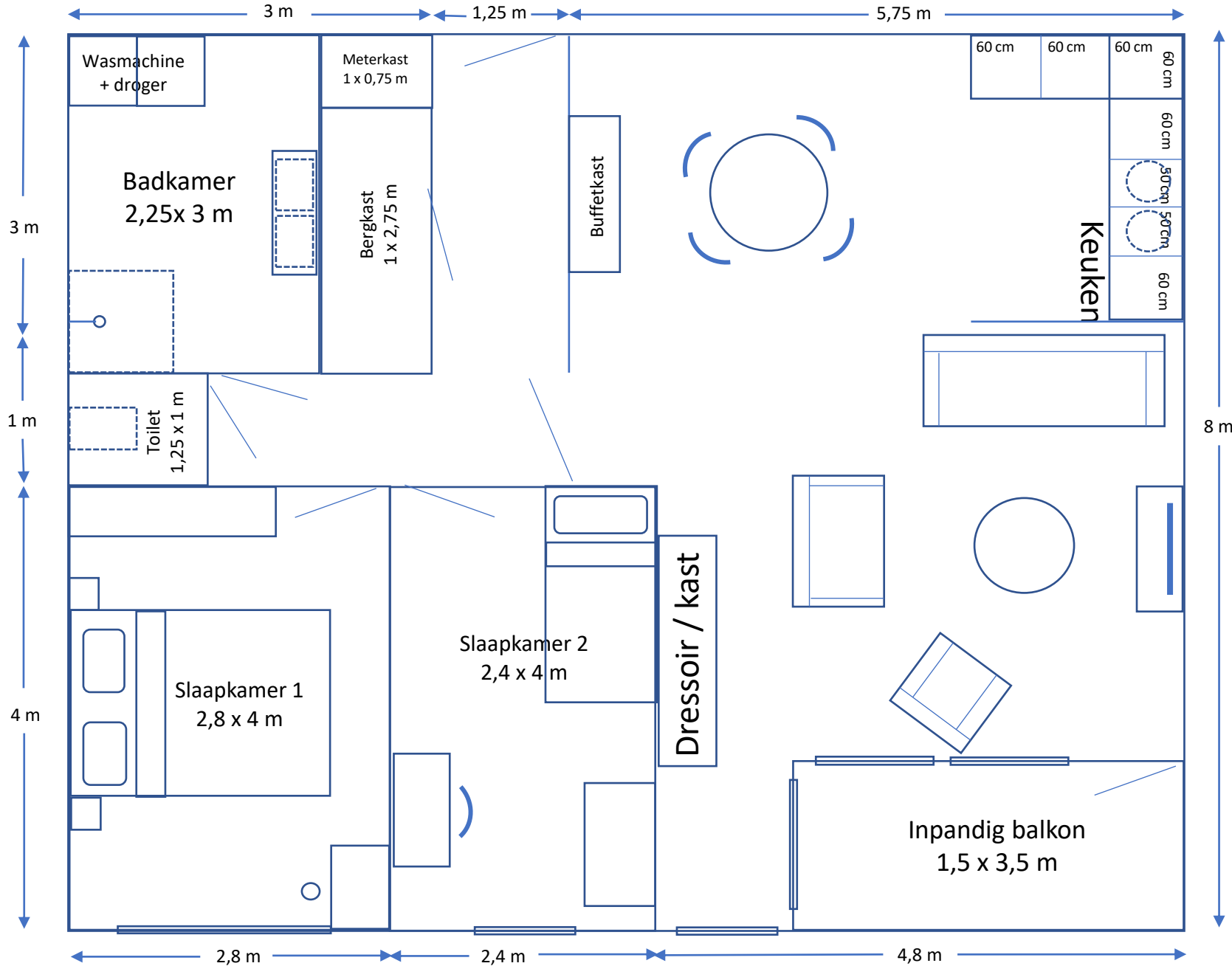
Ook aan de parkeernorm van 85 parkeerplaatsen kan invulling gegeven worden met 103 parkeerplaatsen. Maar ook dit vereist een zorgvuldige uitvoering.

Met deze schets van de bewoners van IJsselstaete/Joostenplein kan voldaan worden aan de wensen van de Gemeente, Woningraat, Abrona en de omwonenden van de Heemraadsingel en het Joostenplein. Met een gelijkmatige bouwhoogte van 4 woonlagen zal er vanaf de Vierbergenweg een harmonieus aanzicht komen. Bovendien is er ruimte om in het bouwvlak 4 het gebouw iets van de weg af te plaatsen, waardoor er ook een ruimere waterbuffer gecreëerd kan worden.

Namens de bewoners van het appartementencomplex IJsselstaete:

Bijlage 1

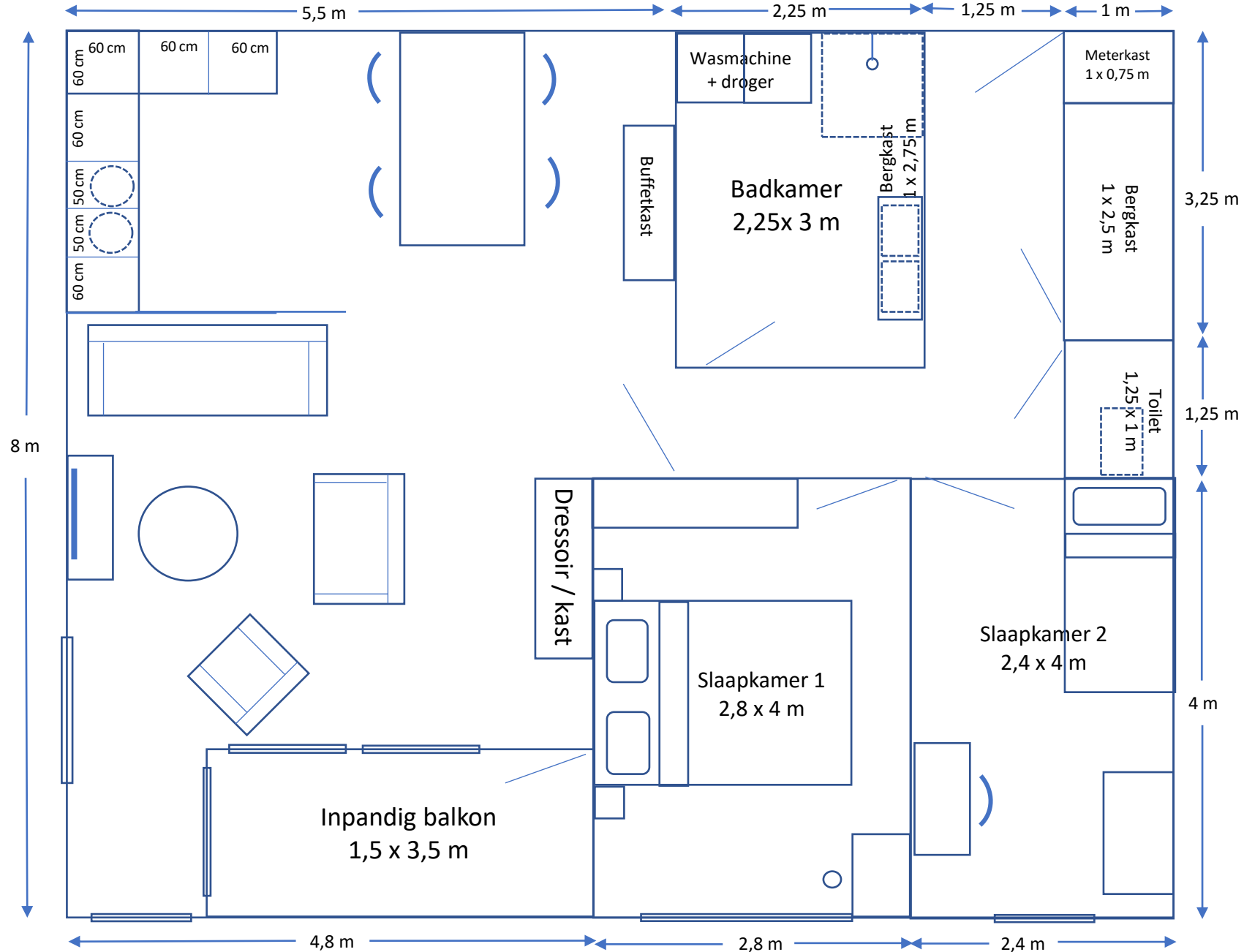
Modelwoning 8 x 10 m; inpandig balkon 1,5 x 3 m



WE "Jsselstaete"

Nieuwbouw
Schuylenburgt
lokatie

Model hoekwoning 8 x 10 m; inpandig balkon 1,5 x 3 m



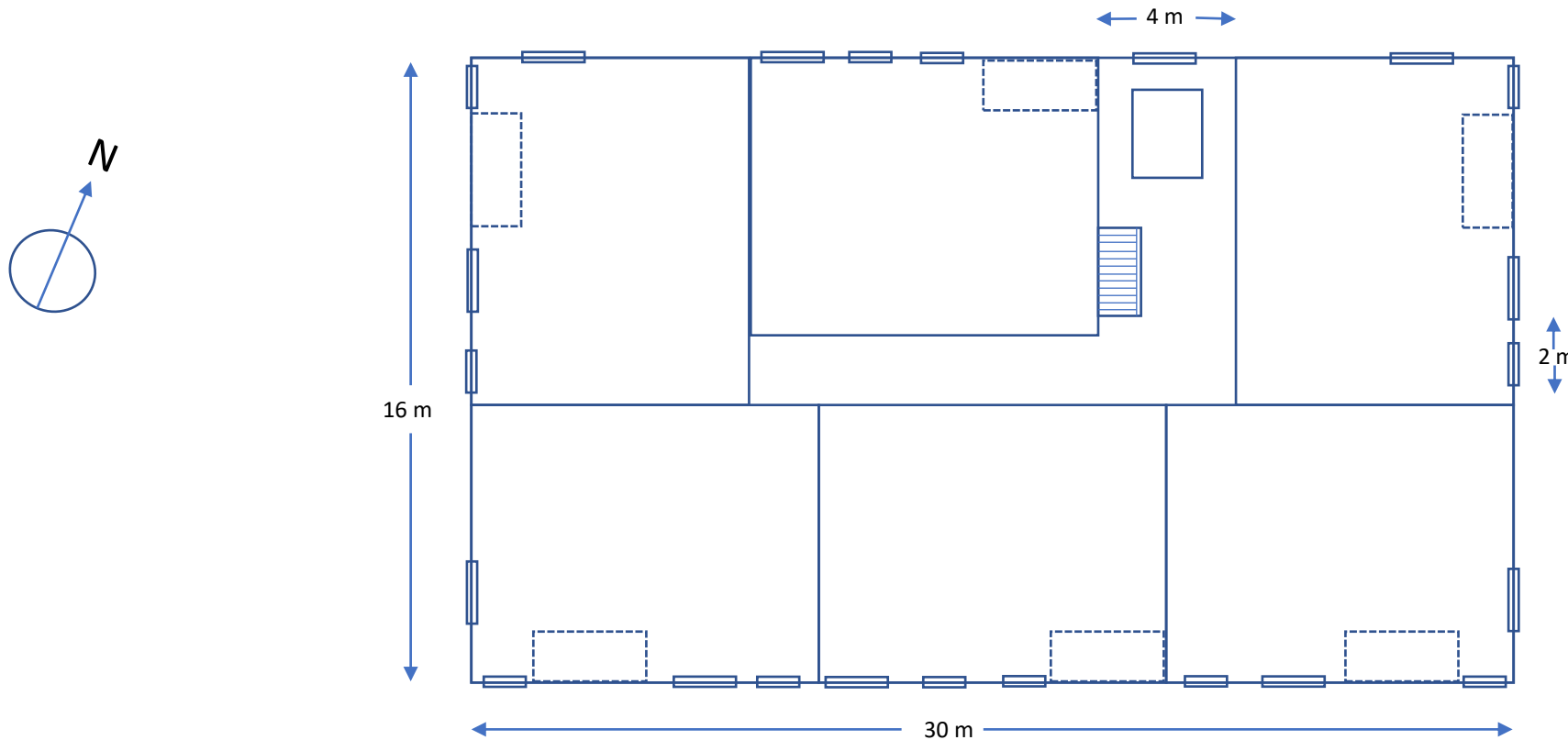
WE "Jsselstaete"

Nieuwbouw
Schuylenburgt
lokatie

Bijlage 3

Bouwvlak 1 : in de aangepaste tekening 34 x 16 meter – 1^e of 2^e etage.

Heemraadsingel



J.J. Vierbergenweg

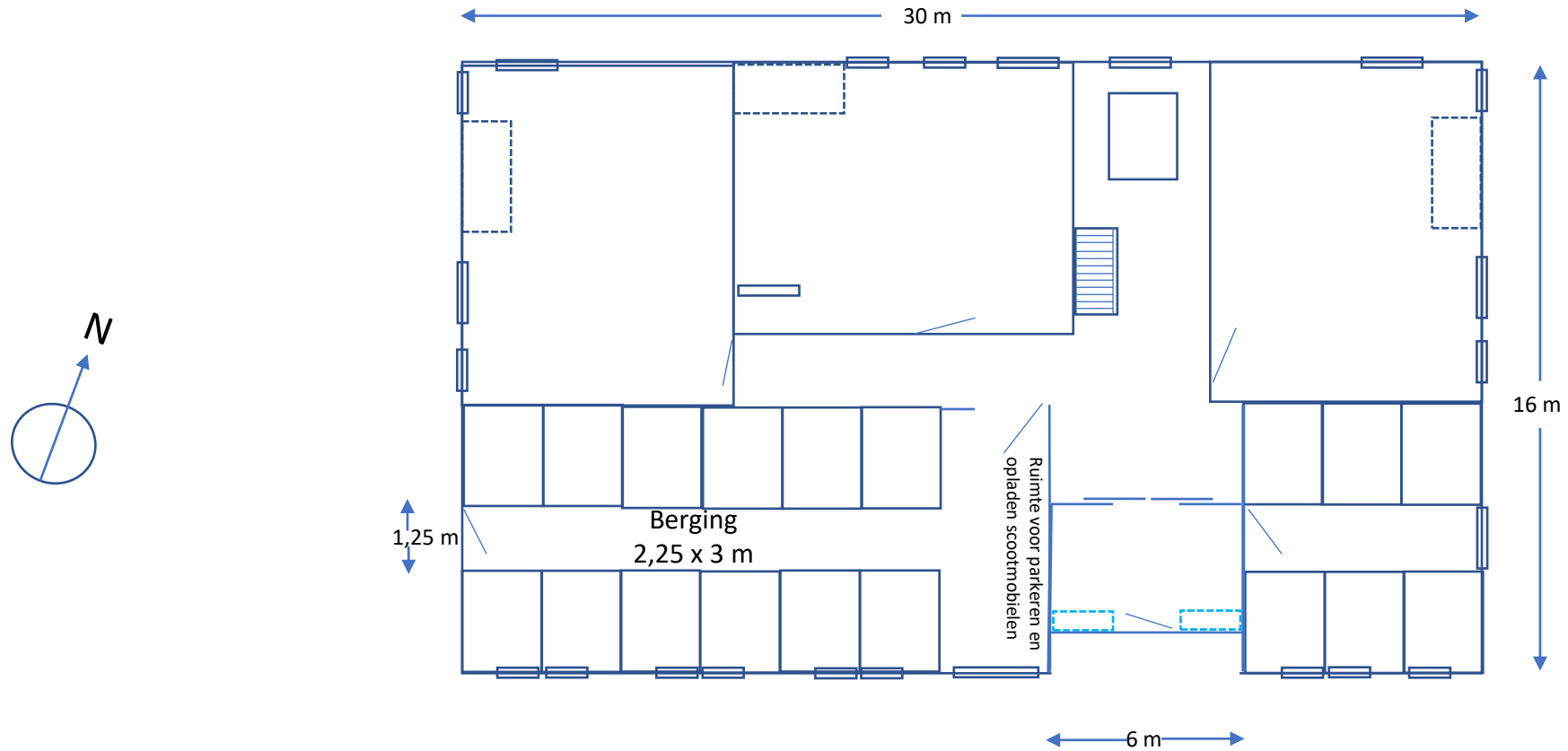
WV "Jesselstaete"

Nieuwbouw
Schuylenburgt
lokatie

Note: de totale oppervlakte van bouwvak 1 wordt niet volledig gebruikt. Getekend oppervlak is 30 x 16 meter.

Bijlage 4

Bouwvlak 1 : in de aangepaste tekening 34 x 16 meter – begane grond.

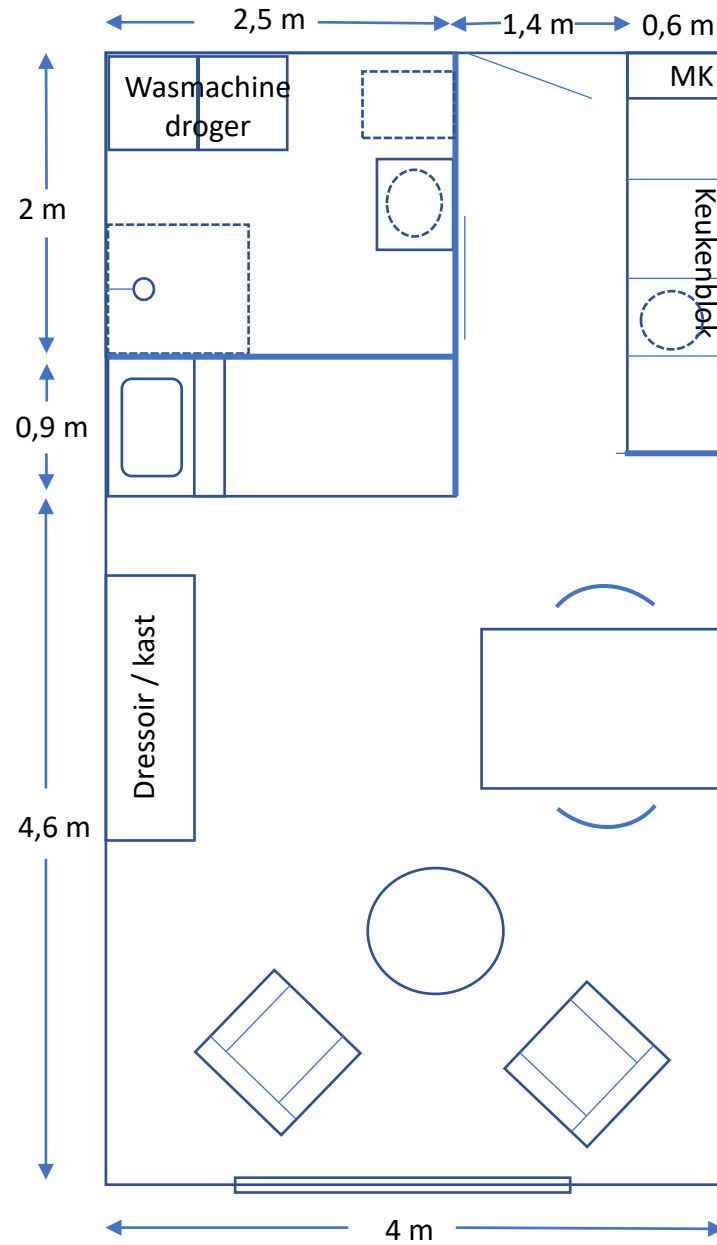


Note: de totale oppervlakte van bouwvak 1 wordt niet volledig gebruikt. Getekend oppervlak is 30 x 16 meter. Het aantal bergingen is voor 2 x 6 + 3 woningen. Een van de bergingen is beschikbaar voor tech. ruimte.

Nieuwbouw
Schuylenburgt
lokatie

WV "Jsselstaete"

Woning begeleid wonen 7,5 x 4 m

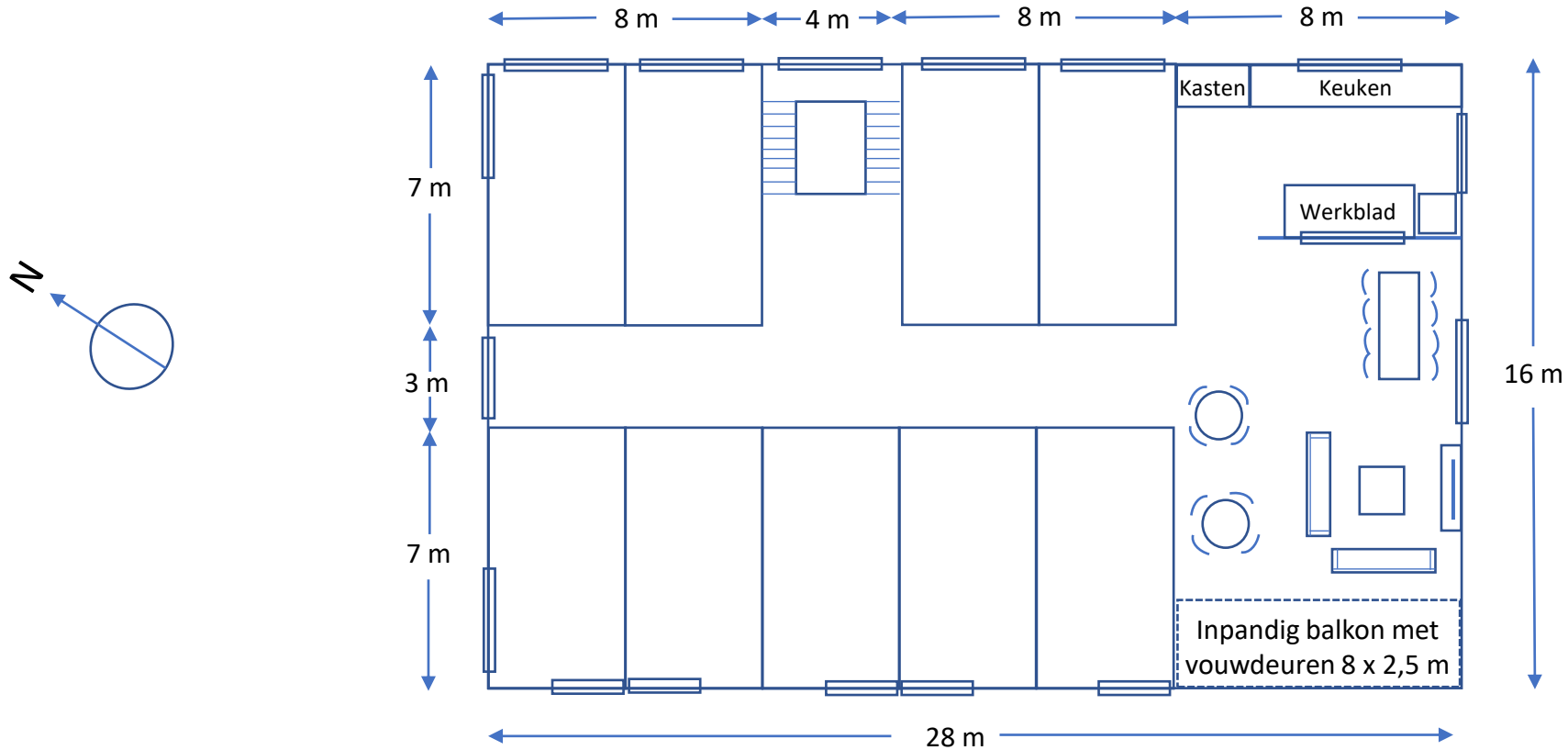


LVE "Jesselstaete"
LVE "Jesselstaete"

Nieuwbouw
Schuylenburgt
lokatie

Bijlage 6

Bouwvlak 2 : in de aangepaste tekening 26 x 18 meter, begeleid wonen 1^e, 2^e of 2^e etage.



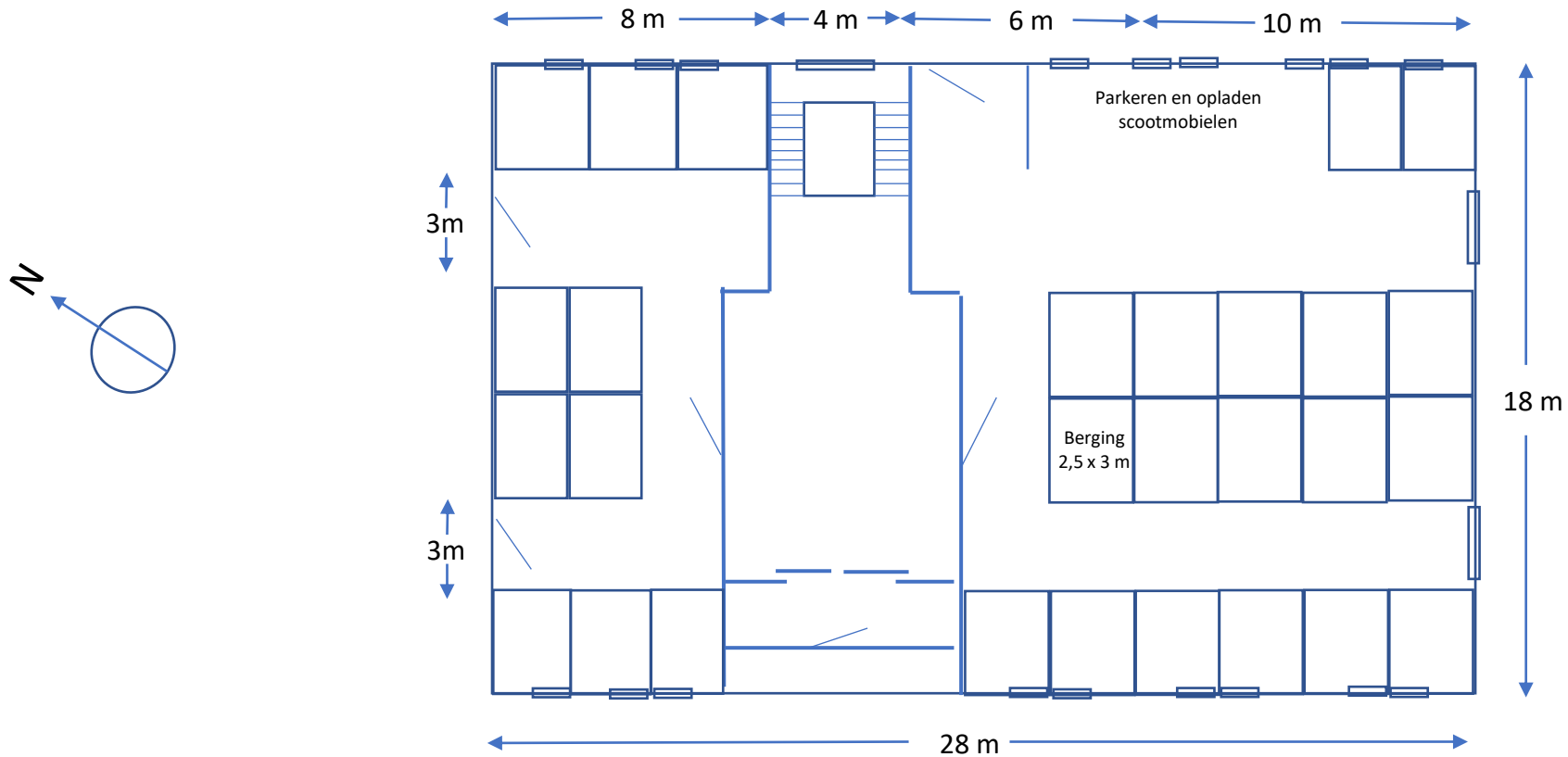
Note: Variatie in het aanzicht door smallere raampartijen en per etage te spiegelen.
Gezamenlijke ruimte is ook te gebruiken bij visites / verjaardagen.
Optie om op de 1^e etage een woning in te richten voor begeleider.

Nieuwbouw
Schuylenburgt
lokatie

J.J. Vierbergen
WE "Jsselstaete"

Bijlage 7

Bouwblok 2 : in de aangepaste tekening 26 x 18 meter, begeleid wonen begane grond.



Note: Variatie in het aanzicht door smallere raampartijen en per etage te spiegelen.
Gezamenlijke ruimte is ook te gebruiken bij visites / verjaardagen.
Optie om op de 1^e etage een woning in te richten voor begeleider.

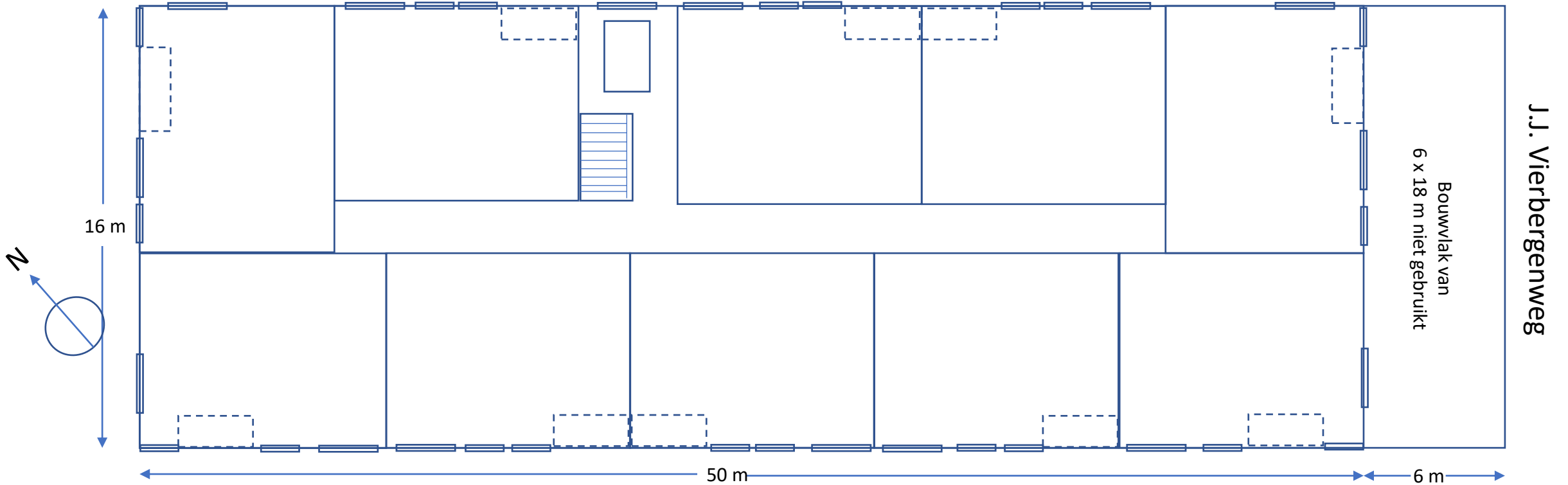
Nieuwbouw
Schuylenburgt
lokatie

J.J. Vierbergenweg

WV "Ijselstaete"

Bijlage 8

Bouwvlak 4 : in de aangepaste tekening 56 x 18 meter, 1^e, 2^e of 2^e etage.



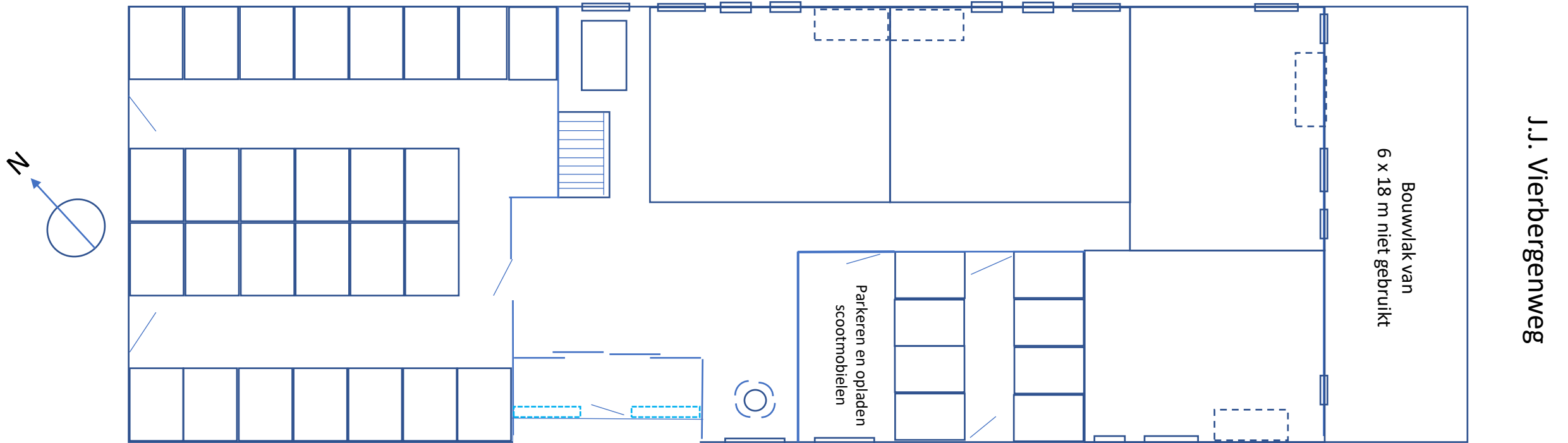
Note: door per etage op verschillende wijze te “spiegelen” ontstaat er een levendig aanzicht.
Van het bouwvlak wordt 6 x 18 m niet gebruikt

VvE "IJsselstaete"

Nieuwbouw
Schuylenburgt
lokatie

Bijlage 9

Bouwvlak 4 : in de aangepaste tekening 56 x 18 meter, begane grond bergingen en 4 woningen.

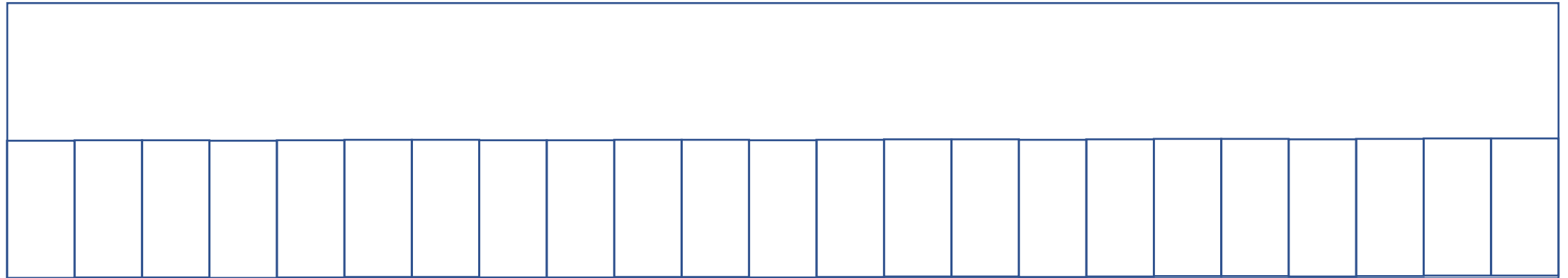


Note: Van het bouwvlak wordt 6 x 18 m niet gebruikt

VvE "IJsselstaete"

Nieuwbouw
Schuylenburgt
lokatie

Parkeren in vak 1: toegangsweg vanaf de Hekendorperweg

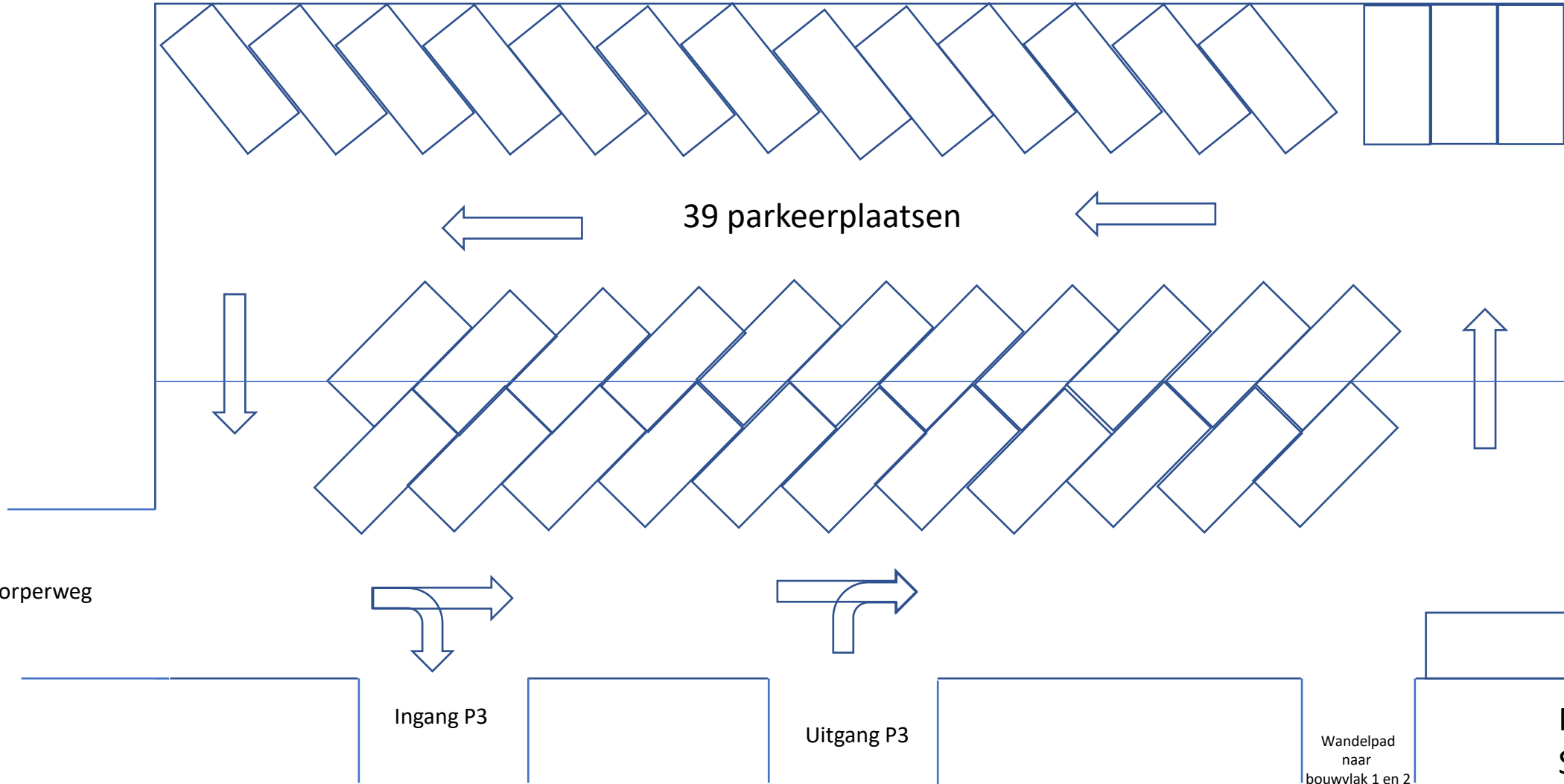


23 parkeervakken

VvE "IJsselstaete"

Nieuwbouw
Schuylenburgt
lokatie

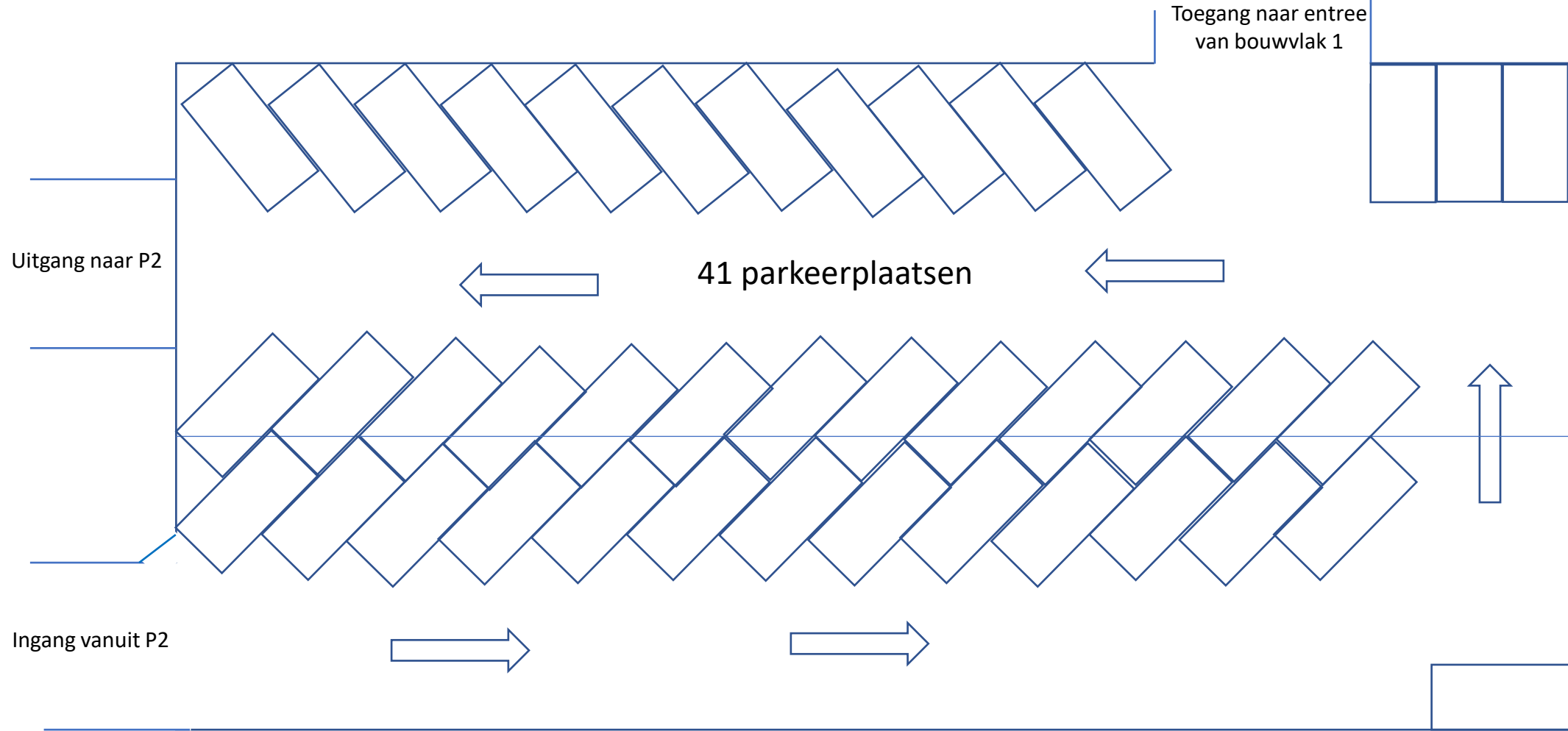
Parkeren vak 2: Parkeervak 5 x 2,5 m, rijweg 5,5 m



WV "Jsselstaete"

Nieuwbouw Schuylenburgt lokatie

Parkeren vak 3: Parkeervak 5 x 2,5 m, rijweg 5,5 m



WV "Jsselstaete"

Nieuwbouw
Schuylenburgt
lokatie