



30-11-2020, Zaandam

Mevr. Nicole Broeke
Beukenhof 1
2741 HS Waddinxveen

Betreft: Herontwikkeling Middelburgseweg 1a, projectnaam 'het Polderhuijs'

Geachte mevrouw Broeke,

In aanvulling op de eerder ingediende stukken aangaande de herontwikkeling van de Middelburgseweg 1a te Waddinxveen naar 9 woningen stuur ik u hierbij:

- Een toelichting op de keuze voor de woningen.
- De aansluiting bij de woonvisie.
- Een toelichting op het ontwerp, kleur- en materiaalgebruik.

Keuze voor woningen

Doordat het een herontwikkeling betreft is het startpunt geweest om te bekijken welke woningen het beste binnen de huidige constructie passen. Dit komt voort uit het in tact houden van de constructieve integriteit van het gebouw, maar ook de financiële haalbaarheid. Op het moment dat er minder aanpassingen benodigd zijn is het project haalbaarder. Ook is onze ervaring dat het gebouw het beste zo min mogelijk aan stijl en kenmerken aangepast moet worden om zo draagvlak van de omgeving te behouden.

Daarnaast geloven wij in een 'woonproduct' met een ruime keuken aangesloten aan de woonkamer, een badkamer, een apart toilet en 2 slaapkamers. Naar deze indeling is het meeste vraag omdat zowel starters, ouderen, senioren en kleine gezinnen hier behoefte aan hebben.

De huidige indeling is dus voortgekomen uit het bestaande gebouw in combinatie met het woonproduct waar de meeste vraag naar is.



Herontwikkeling
biedt een gebouw,
de buurt en de
bewoners
nieuwe kansen.

Vervolgens komen daar de vierkante meters uit zoals genoemd in de vorige brief van 08/09. Tussen de 56 m² en 110 m². De vrij op naam prijs is vervolgens een afgeleide van deze vierkante meters vermenigvuldigd met de prijs per m² van referentieprojecten in de omgeving.

Heel bewust hebben we niet gekozen voor het hoge segment. Alhoewel dit het project rendabeler voor ons zou kunnen maken neemt hier de kans op een snelle verkoop significant af, een risico dat wij als ontwikkelaar niet bereid zijn te nemen. Ook is het juist deze doelgroep die aankopen uitstelt onder invloed van de mogelijke gevolgen van de coronacrisis. Ook is er bewust niet gekozen voor hele kleine appartementen. De doelgroep daarvoor past minder binnen de wijk als de Brugweg en de Middelburgseweg. Hier zouden mogelijk bezwaren van omwonenden mee aangewakkerd kunnen worden. Met prijzen tussen de €220.000 en €435.000 willen wij juist de brede gemêleerde middengroep aanspreken.

Aansluiting bij de woonvisie

In deze brede middengroep vermoeden wij dat met name ouderen (45 jaar tot 80 jaar) aangesproken zullen worden tot ons product. De locatie is rustig, groen gelegen, met eigen parkeerplekken. Daarnaast is het een nette buurt en zijn alle appartementen (op 2 na) gelijkvloers). De appartementen beneden bieden de kans op kleine schaal te tuinieren, zonder dat er grote tuinen onderhouden dienen te worden. De woonvisie geeft aan (pagina 3) dat het aantal huishoudens in de categorie 45+ toeneemt evenals het aantal ouderen dat zelfstandig woont (pagina 4).

De hoofddoelstelling van de woonvisie 'Prettig wonen voor iedereen' (pagina 5) sluit bijzonder goed aan bij de brede middengroep die wij met het prijsniveau aan willen spreken.

De derde pijler duurzaamheid is van toepassing omdat een bestaand gebouw en dus haar materialen opnieuw gebruikt worden voor woningen. Een verbouwing kost minder energie en materialen dan nieuwbouw. Ook zal waar nodig het gebouw geïsoleerd worden om aan de woonbehoefte te voldoen.

Het bedacht woonproduct is erg geschikt voor doorstromers. Dit bevordert doorstroming (pagina 8) en zo indirect mogelijk scheefwonen. (grotere woningen met een goede kwaliteit)

A green speech bubble graphic with a white double quote icon at the top left. Inside the bubble, the text 'Herontwikkeling biedt een gebouw, de buurt en de bewoners nieuwe kansen.' is written in a white, sans-serif font.

”
Herontwikkeling
biedt een gebouw,
de buurt en de
bewoners
nieuwe kansen.

Het aantal kleine huishoudens neemt toe (pagina 9). Dit plan voorziet in de behoefte van woningen voor eenpersoonshuishoudens.

De tweede pijler Wonen, Zorg en Welzijn spreekt van het aanpassen van bestaande woningen naar levensloopbestendig, brandveilig en inbraakveilig (pagina 12). 7 van de bedachte woningen zijn levensloopbestendig en alle zullen voldoen aan de laatste eisen op het gebied van brand- en inbraakveiligheid als beschreven in het bouwbesluit.

Zo lang mogelijk zelfstandig wonen (pagina 13) en rolstoeltoegankelijkheid (pagina 20) is een thema dat veel terugkomt. 7 van de 9 woningen vullen dit in.

Door de brede middengroep aan te spreken en prijzen van €220.000 tot €435.000 zal er een gemengd type bewoner in hetzelfde gebouw leven. Pijler 4, leefbaarheid, beschrijft dat dit zorgt voor stabiele en levendige wijken.

Ontwerp, kleur- en materiaalgebruik

Het gebouw is in delen gebouwd en uitgebreid. Waarvan de laatsten onder architectuur. Het gebouw is opvallen, kenmerkend en willen we zo veel als mogelijk intact laten. Het huidige kleurgebruik is wel gedateerd. De groene houten delen hebben onderhoud nodig. Als we dit toch onderhouden, passen we de kleur aan van groen naar donkergrijs. Dit past meer bij deze tijd en daar is veel vraag naar. Om het donkergrijs een mooi contrast te geven worden de bestaande witte muren opgeknapt en zullen de rode plinten wit gemaakt worden.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'S. Nab.', is written over a light blue, cloud-like background shape.

Simon Nab

Partner | Projectontwikkelaar

simon@hsegroep.com

06 82 82 83 84



Herontwikkeling
biedt een gebouw,
de buurt en de
bewoners
nieuwe kansen.