

NOTITIE



Aan : Stuurgroep WoZoCo
Van : Jos Stikvoort
Datum : 2 september 2009
Inschrijfnummer :
Onderwerp : Aanpak ontwikkeling
Woonzorgcomplex Reigerstraat e.o.

Doel

Conform de intentieovereenkomst van 10 mei 2006 wordt beoogd een woonzorgcentrum te ontwikkelen met 't Anker als zorgverlener. In het centrum worden daarnaast voorzieningen gerealiseerd, die hierop aansluiten (zoals huisartsen- en fysiotherapiepraktijk en apotheek). Vanzelfsprekend zijn de woningen met name gericht op bewoners die zorg behoeven.

Randvoorwaarden

- Het appartementengebouw met de voorzieningen behelst ongeveer 30 appartementen, waarvan (volgens de Nota "Wonen met zorg, zorgeloos wonen") 50% aan minstens 1 Tielse ster en 50% aan 3 Tielse sterren moet voldoen, zodat deze levensloopgeschikt zijn;
- Van de grondgebonden woningen moet minimaal 40% 1 Tielse ster kunnen krijgen;
- De oorspronkelijke bewoners van de te herstructureren woningen krijgen de kans terug te keren in een woning in het project en kunnen bij voorkeur in één keer doorschuiven;
- Minstens 1/3 van de woningen in de sociale huursector, 1/3 in de bereikbare huur- of koopcategorie (Woonvisie);
- Naast een directe zorgvoorziening (dagopvang, steunpunt) is er in het gebouw tenminste plaats voor de huisartsenpraktijk;
- Het appartementengebouw moet uiterlijk eind 2011 gerealiseerd zijn, de oplevering van de overige woningen zo spoedig mogelijk daarna, afhankelijk van het doorschuiven van bewoners;
- Het stratenpatroon blijft zoveel mogelijk intact, waarbij wel voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd een en ander conform de Ruimtelijke visie omgeving Reigerstraat van SAB/Gemeente Neder-Betuwe van 22 juni 2007.

Proces

1. Participanten

In de loop van de haalbaarheidsstudie is gebleken dat voor een goede zorgstructuur verschillende voorzieningen elkaar zeer kunnen versterken. Het gebouw krijgt daardoor een goede uitstraling, zonder een overdreven zorgstempel, maar wel met alle comfort vandien.

Samenwerking tussen de verschillende participanten in de plint van het gebouw is daarvoor een eerste basis. Daarvoor is een *Participantenoverleg* in het leven geroepen.

Met de participanten zijn inmiddels overeenkomsten aangegaan welke ruimte zij gaan bezetten. De volgende stap is dat de onderlinge samenwerking en aanvulling meer gestalte gaat krijgen. De plint moet méér worden dan een bedrijfsverzamelgebouw. Gemeente en SWB doen gezamenlijk voorzetten om het toekomstig beheer van gemeenschappelijke onderdelen in de plint bij de participanten.

2. Huidige bewoners

Van de huidige bewoners van de locatie wil een aantal terugkeren in de nieuwbouw. Sommigen hebben belangstelling voor appartementen of grondgebonden seniorenwoningen, maar ook een belangrijk aantal wil terugkeren in een rijwoning. In één keer doorverhuizen is het ideaal, maar dit zal niet voor iedereen haalbaar zijn. Enkele bewoners praten mee in de *Klankbordgroep*, maar het is de bedoeling de bouwplanontwikkeling regelmatig aan alle betrokkenen voor te blijven leggen.

3. Stedenbouw

Vanwege wijziging van bestemmingen wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. In september kan daarvoor het stedenbouwkundig ontwerp ("Voorontwerp") opgeleverd worden, zodat dit ter inspraak kan worden voorgelegd (6 weken). Na verwerking van reacties wordt de formele vaststelling in werking gezet. Halverwege die behandeling is nog een keer een informatie-avond en de Raadsbehandeling. Daarna uitmondend in de ter visielegging van het ontwerp bestemmingsplan (6 weken) en definitieve vaststelling. Een en ander conform de gemeentelijke werkwijze. De stedenbouwkundige planvorming wordt gecoördineerd in de *Projectgroep*. Gemeente is verantwoordelijk voor de procedure, SWB levert de ingrediënten (tijdig) aan.

4. Bouwplan

Doordat met het ontwerp geen haalbaar plan was ontstaan en het ook niet mogelijk bleek dit met de architect voor elkaar te krijgen is een herstart van het bouwontwerp ingezet. Eerste insteek is de plint goed in te delen, tweede de woningen aan de eisen (zie verderop) te laten voldoen en dat alles voor een betaalbare prijs. De nieuwe architect krijgt de uitgangspunten, randvoorwaarden en eisen als opgave mee. Zijn taak is om ten tijde van de afronding van het bestemmingsplan een correcte bouwaanvraag te doen, waarna meteen na definitief worden van het bestemmingsplan de bouwvergunning wordt verleend. De bouwkundige planvorming wordt gerapporteerd aan de *Projectgroep*, SWB is verantwoordelijk voor een aanvaardbaar plan.

5. Stuurgroep

Getuige de intentieovereenkomst zijn Gemeente, 't Anker en SWB deze uitdaging gezamenlijk aangegaan. We hebben de nodige horten en stoten ontmoet in de achterliggende periode, maar hopen deze met blijvend elan nu te overwinnen. Allereerst staan hieronder nog de uitgangspunten (en eisen) opgesomd voor de ontwerpen. Die stellen we graag vast in de komende Stuurgroep bijeenkomst. Dan is daarvoor gemeenschappelijk draagvlak. Ook het vaststellen van de planning (hieronder de hoofdlijnen, in de bijlage de details) is essentieel. In september kan de buurt geïnformeerd worden over de stand van zaken (de wijzigingen), met op 24 september een toelichting in een Thema-Raadsvergadering. Voorts worden de afspraken tussen Gemeente en SWB vastgelegd in een exploitatie-overeenkomst. Naar verwachting is deze eind september in concept gereed. In november/december is de formele inspraakronde op het voorontwerp.

Stedenbouwkundige eisen

- Stratenpatroon handhaven (conform Ruimtelijke visie 22 juni 2007);
- Appartementengebouw met voorzieningenplint aan de Reigerstraat;
- Grondgebonden woningen, die vooral bestemd zijn voor 55+ te situeren direct nabij dit gebouw en oversteken van straten of parkeerplaatsen vermijden;
- Ruime koopwoningen situeren aan de Reigerstraat;
- Aantal parkeerplaatsen:
0,6 per huurappartement
2 per (duur) koopappartement cq. per dure koopwoning
1,8 per grondgebonden woning in middelduur koop- of in (sociaal) huursegment
33 parkeerplaatsen totaal voor voorzieningen.
Het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen is dan: 135;
- Waterberging te realiseren circa 1400 m²: zoveel mogelijk in het plangebied, restant buitenplans (in overleg met Waterschap).
- De openbare ruimte wordt ingericht conform de standaard eisen van de gemeente.

Bouwkundige eisen

- Minstens 16 (=52%) appartementen voldoen aan 3 Tielse sterren (zie bijlage), streven is 100%. De overige appartementen voldoen aan 1 Tielse ster.
Minstens 20 (=43%) grondgebonden woningen voldoen aan 3 Tielse sterren.
In totaal zijn er zo minstens 51 woningen geschikt voor senioren.

(In Startnotitie van 15 augustus 2007 wordt nog gesproken van woonkeur: deze eisen zijn veelal in het sterrenstelsel overgenomen)

type	oude plan aantal	oppervlak	uitgangspunt nu aantal	oppervlak	eis	
appartement huur goedkoop	18	110	18	100	3 st	} 100%
appartement huur	10	120	10	100	3 st	
appartement koop	3	140	3	130	3 st	
gemiddeld:		116	106			
patio huur	10	117	8	123	3 st	} 43%
patio koop	12	188	12	133	3 st	
rij huur goedkoop	9	188	10	137		
rij huur bereikb*	8	193	10	137		
geschak.won.	5	268	5	180		
gemiddeld:		182	138			
totaal	75		76			

Bruto vloeroppervlak, exclusief ontsluiting, inclusief berging.

* eventueel om te zetten in bereikbare koop

(De nu als eis genoemde oppervlakken komen overeen met die uit de startnotitie van 2007, waar ze in netto gebruiksoppervlak werden gedefinieerd. Het oude plan had een overmaat aan vloeroppervlak, wat een van de belangrijkste oorzaken is voor forse overschrijding van het beschikbare bouwbudget. De rijwoningen worden smaller en dieper, maar de oppervlakte kan efficiënter worden benut. In de startnotitie werd voor deze de doelgroep starters/kleine huishoudens benoemd. Daarnaast zijn nu 56 van de 76 woningen in de huursector, waarvan 28 goedkoop)

- In het appartementengebouw komt een gemeenschappelijke berging onder andere voor de plaatsing van scootmobielen; de appartementen krijgen overige bergruimte bij de voordeur.
- Bij de rijwoningen wordt ermee rekening gehouden dat de trapopgang een latere plaatsing van een traplift toelaat.
- Het programma voor de plint beslaat vooralsnog 1325 m2 (netto) te weten voor huisartsenpraktijk (365 m2), fysiotherapie (150-450 m2), apotheek (300 m2), dagverzorging (100 m2), bibliotheek (50 m2) en kantoorruimte (60 m2).
- De binnenruimte in de plint is gemeenschappelijk waar dat kan en privé waar dat nodig is.
- Er wordt geen beeldkwaliteitsplan opgesteld, maar er vindt vooroverleg plaats met Welstand over het ontwerp.

Planning op hoofdlijnen

Bestemmingsplan	
Vaststellen stedenbouwkundig ontwerp	september
Voorontwerp ter inspraak	november/december
Verwerking reacties	december
Vaststelling reacties door B&W > Ontwerpplan	januari 2010
Ter inzagelegging	maart/april
Opstellen raadsvoorstel	april
Vaststelling door Raad	juni
Ter visielegging	juli/augustus
Bouwplan	
Voorlopig ontwerp	december
Definitief ontwerp	mei 2010
Aanvraag bouwvergunning	juni
Verlening bouwvergunning (ovb bezwaren bestemmingsplan)	september
Start bouw	november

Bijlage: Aanvullende eisen aan de woningkwaliteit van appartementen

Op basis van Tielse Sterrensysteem: 3 - 4 sterren; de normen voor 1 - 2 sterren zijn waar nodig aangegeven.

Onderdeel	Norm	Eis
breedte toegangspad woongebouw	minstens 2 m	✓
gelijkvloersheid / traploos	hoogteverschillen max 2 cm geen drempels	✓ ✓
hellingen	max. 1:12 onder 25 cm hoogteverschil max. 1:15 boven 25 cm	✓
automatische deuropeners	ja	✓
vrije deurdoorgangsbreedte	minstens 85 cm	✓
vrije draaicirkel rolstoel	minstens 150 cm bij 1-2 sterren: alleen bij toegangsdeur	✓ ✓
vrije opstelruimte rolstoel	minstens 150 x 150 cm bij 1-2 sterren: nvt	✓ ✓
som van de breedte bij haakse hoeken	minstens 195 cm bij 1-2 sterren: nvt	✓ ✓
galerijvloerbreedte	minstens 120 cm	✓
afmeting lift	minstens 135 x 105 cm	✓
lift inrichting	luisterverbinding + zitje	✓
montage hoogte diverse bedieningen	hooguit 120 cm	✓
stopcontacten	minstens 50 cm boven vloer	✓
gemeenschappelijke verlichting	minimaal 60 lux op 100 cm (woonkeur)	✓
montagehoogte brievenbus	zittend bereikbaar 1-2 ster: geen eis	✓ ✓
centrale bergruimte	1 stalplaats scootmobiel per 7,5 woning + oplaadpunten 1-2 ster: geen eis	✓ ✓
woonkamer	Standaard: 24 m ² Comfort: 28 m ²	✓ ✓
badkamer ruimte	vrije draaicirkel (radiatoren/sanitair!) 1-2 ster: draaicirkel nvt minstens 180 x 200 cm wasmachine: + 2 m ² anti-sliplaag	✓ ✓ ✓ ✓ ✓
ligging badkamer	aansluiten op hoofdslaapkamer 1-2 ster: nvt	✓ ✓
toilet	toegang aan de lange zijde 180 graden deur	✓ ✓
afmeting keuken	opstelplaats voor fornuis, koelkast + extra meubel, hoekaanrecht; voorbereiding elektrisch koken (niet voor 1-2 ster)	✓ ✓
kranen	eengreepsmengkraan 1-2 ster: nvt	✓ ✓
extra opstelruimte wasdroger	60 x 60 cm 1-2 ster: nvt (op wasmachine mogelijk)	✓ ✓
afmeting hoofdslaapkamer	minstens 300 x 410 cm	✓
raambediening	tenminste één raam zittend bedienbaar 1-2 ster: nvt	✓ ✓
brievenbus	niet in voordeur	✓
elektra	voorbereid voor extra communicatie videofoon-deuropener (niet bij 1-2 st)	✓

