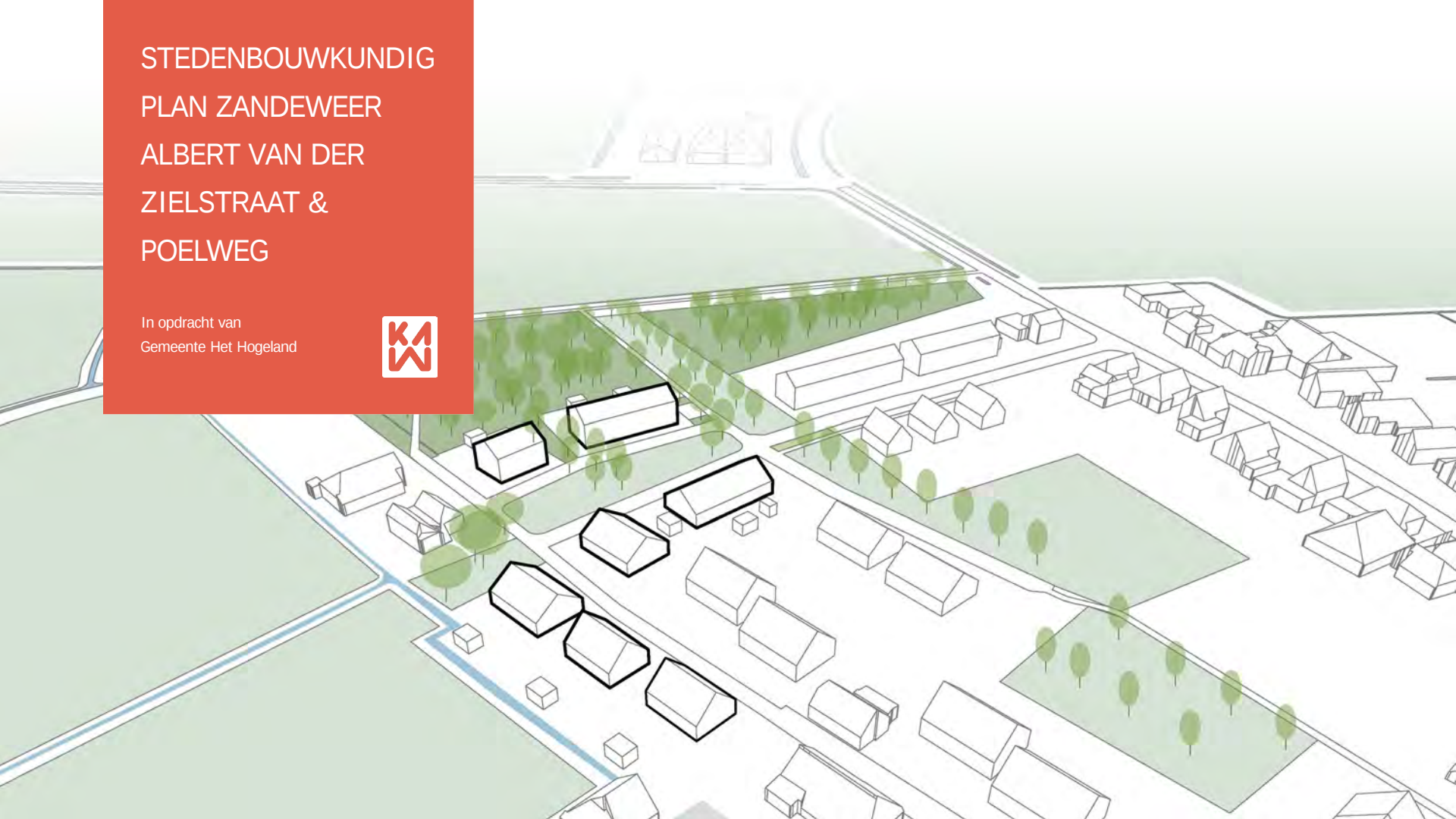


STEDENBOUWKUNDIG
PLAN ZANDEWEER
ALBERT VAN DER
ZIELSTRAAT &
POELWEG

In opdracht van
Gemeente Het Hogeland





SAMENVATTING ADVIES & STEDENBOUWKUNDIG PLAN	3
1. INLEIDING	6
2. INBRENG INWONERS	9
3. AFWEGING & VOORKEURSMODEL	14



S

SAMENVATTING: ADVIES & STEDENBOUWKUNDIG PLAN

STEDENBOUWKUNDIG PLAN ALBERT VAN DER ZIELSTRAAT, POELWEG

Context

Vanwege de aardbevingsproblematiek in Zandeweer, moeten verschillende huizen versterkt worden of is sloop-nieuwbouw nodig. De gemeente Het Hogeland heeft ons - KAW - gevraagd om met betrokkenheid vanuit het dorp een stedenbouwkundig plan te maken voor de sloop-nieuwbouw van 30 huurwoningen die aan de Albert van der Zielstraat, Poelweg en Onnemaweg staan. Ook gaat het om het zoeken naar nieuwbouwlocaties in Zandeweer om in de woningbouwbehoefte van Zandeweer te voorzien. Deze woonbehoefte bestaat zowel uit terug te bouwen huurwoningen als toe te voegen koopwoningen en/of kavels. Tot slot werken we een beeldkwaliteitsplan uit voor Zandeweer. Dit beeldkwaliteitsplan biedt esthetische handvatten aan woningeigenaren – waaronder corporaties – voor nieuw te bouwen woningen en/of woningen die aan de buitenzijde vanwege onderhoud of versterkingsmaatregelen worden veranderd.

Dit document bevat ons advies over het stedenbouwkundig plan voor de Albert van der Zielstraat en Poelweg.

Wat moet er gebeuren?

In de Albert van der Zielstraat en Poelweg staan 21 huurwoningen van Goud Wonen (voorheen De Delthe) die vanwege de versterkingsopgave worden gesloopt en opnieuw gebouwd. Met inbreng en participatie van de inwoners zijn we tot een advies gekomen over hoe deze woningen het beste opnieuw herbouwd en gesitueerd kunnen worden zodat de kwaliteit van de straat verbetert. Daarbij heeft Goud Wonen de wens om evenveel sociale huurwoningen te herbouwen in Zandeweer als er nu zijn, maar wel een kwaliteitsverbetering te realiseren door de woningen te verbeteren en het type woningen aan te passen aan de toekomstige vraag van huurders.

Inbreng inwoners Albert van der Zielstraat en Poelweg

We zijn in drie bijeenkomsten waarvoor alle inwoners (huurders en kopers) van de Albert van der Zielstraat en Poelweg zijn uitgenodigd tot een advies aan de gemeente gekomen. Tijdens de eerste bijeenkomst is toegelicht wat de doelstelling is en waarom inbreng van inwoners wordt gevraagd. Ook hebben we laten

zien wat onze stedenbouwkundige blik op het dorp en de straat is: wat zijn kwaliteiten en aandachtspunten. KAW heeft gevraagd naar de ideeën en suggesties die inwoners zelf hebben. Bij de tweede bijeenkomst zijn een drietal scenario's gepresenteerd aan de inwoners met de bedoeling om hier de voor- en nadelen van te bespreken. Tijdens de derde bijeenkomst is een nieuw model gepresenteerd dat zo goed mogelijk aansluit bij alle randvoorwaarden en wensen.

Klankbordgroep/huurlersvereniging

Gedurende het proces heeft een klankbordgroep met inwoners van Zandeweer en bestuursleden van dorpsbelangen Zandeweer, Eppenhuisen en Doodstil feedback gegeven op het proces en hierover advies gegeven. De huurdersvertegenwoordiging van Goud Wonen is uitgenodigd om aanwezig te zijn bij de bijeenkomsten voor alle inwoners van de straat.

Projectgroep

Afstemming van dit stedenbouwkundige plan heeft ook plaatsgevonden met de stedenbouwkundige van de gemeente Het Hogeland en met Goud Wonen/Rizoem.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Ruimere en open opzet

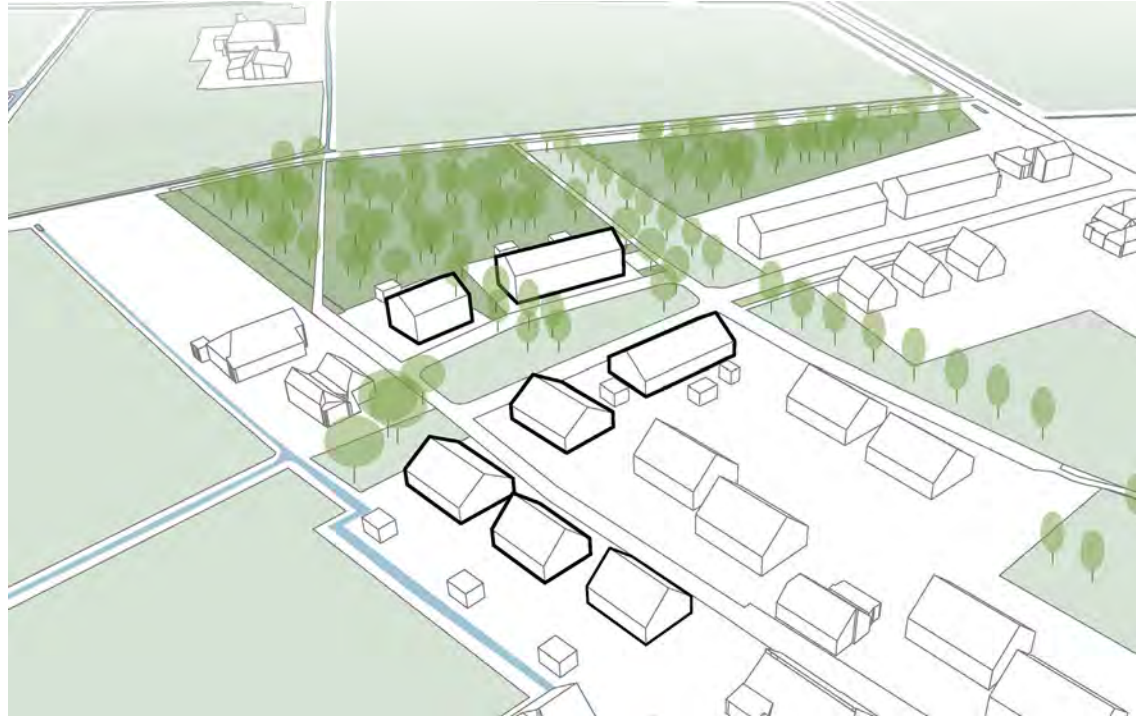
De Albert van der Zielstraat krijgt een ruimere opzet, omdat er minder woningen teruggebouwd worden. De meeste woningen krijgen een beter uitzicht, er komen meer doorkijkjes en ook meer verbindingen met de omgeving.

Meer variaties woningtypen

Er komen drie woningtypes: gezinswoningen, levensloopbestendige woningen en kleine woningen voor starters of kleine gezinnen. In het gebied staan nu 21 woningen. Er komen 17 woningen terug. Vier woningen worden elders in het dorp teruggebouwd. Daarvoor zoeken we nog een geschikte locatie.

Parkeren en groen gescheiden

In het ontwerp komen ruim meer parkeerplekken per woning dan er nu zijn. Het nieuwe hofje wordt een groen parkje. Zo ontstaat er een duidelijk onderscheid tussen parkeren en groen.





1

INLEIDING

INLEIDING CONTEXT, BEOOGD RESULTAAT, WERKWIJZE

Context

Vanwege de aardbevingsproblematiek in Zandeweer, moeten verschillende huizen versterkt worden of is sloop-nieuwbouw nodig. De gemeente Het Hogeland heeft ons - KAW - gevraagd om met betrokkenheid vanuit het dorp te werken aan een stedenbouwkundig plan voor de sloop-nieuwbouw van 30 huurwoningen die aan de Albert van der Zielstraat, Poelweg en Onnemaweg staan. Ook gaat het om het zoeken naar nieuwbouwlocaties in Zandeweer om in de woningbouwbehoefte van Zandeweer te voorzien. Deze woonbehoefte bestaat zowel uit terug te bouwen huurwoningen als toe te voegen koopwoningen en/of kavels. Tot slot werken we een beeldkwaliteitsplan uit voor Zandeweer. Dit beeldkwaliteitsplan biedt handvatten aan woningeigenaren – waaronder corporaties – om nieuw te bouwen woningen en/of woningen die aan de buitenzijde vanwege onderhoud of versterkingsmaatregelen worden veranderd, esthetisch vorm te geven.

Dit document bevat ons advies voor het stedenbouwkundig plan voor de Albert van de Zielstraat en Poelweg.

Wat moet er gebeuren?

In de Albert van der Zielstraat en Poelweg staan 21 huurwoningen van Goud Wonen (voorheen De Deltthe) die vanwege de versterkingsopgave worden gesloopt en opnieuw gebouwd. Dit is de aanleiding voor de gemeente om advies te vragen aan KAW om vanuit inbreng en participatie van de inwoners te komen tot een advies over hoe deze woningen het beste opnieuw herbouwd en gesitueerd kunnen worden zodat de kwaliteit van de ruimte verbeterd. Daarbij heeft Goud Wonen de wens om evenveel sociale huurwoningen te herbouwen in Zandeweer als er nu zijn, maar wel een kwaliteitsverbetering te realiseren door de woningen te verbeteren en de type woningen aan te passen aan de toekomstige vraag van bewoners.

Werkwijze en rolverdeling

Bij de start van het project hebben we zowel met de projectgroep versterking van gemeente, Goud Wonen/Rizoem en de NCG als met de klankbordgroep van inwoners uit Zandeweer onze aanpak doorgesproken en afgestemd.

Rolverdeling en afstemming projectgroep

De gemeente pakt de versterkingsopgave aan als moment om de leefomgeving te vernieuwen en te verduurzamen. Dit gebeurt in straten als de Albert van der Zielstraat en Poelweg waar meerdere woningen vlakbij elkaar worden gesloopt en opnieuw gebouwd. Daarbij stelt de gemeente kaders vanuit veiligheid, bereikbaarheid en draagt zij zorg voor de (her)inrichting van de openbare ruimte, aanwijzen van locaties voor (tijdelijke) woningen en het verlenen van vergunningen. De NCG is verantwoordelijk voor de organisatie van het beoordelen van de huizen zodat duidelijk wordt welke huizen versterkt moeten worden en verantwoordelijk voor de uitvoering ervan en draagt zorg voor het plaatsen en beheren van tijdelijke woningen. Goud Wonen draagt zorg voor de sloop- en nieuwbouw van de huurwoningen en spreekt met haar huurders over de individuele wensen en verhuizing. KAW heeft via de projectgroep haar plan van aanpak besproken en is op incidentele basis ook aanwezig geweest om voortgang en dilemma's te bespreken.



INLEIDING CONTEXT, BEOOGD RESULTAAT, WERKWIJZE

Klankbordgroep/huurdersvereniging

Gedurende het proces heeft een klankbordgroep met inwoners van Zandeweer en enkele bestuursleden van dorpsbelangen Zandeweer, Eppenhuisen en Doodstil feedback gegeven op het proces en hierover advies gegeven. Op 15 juni, 14 september, 10 oktober, 26 oktober, 14 november en 7 december vond afstemming plaats met de klankbordgroep.

Ook de huurdersvertegenwoordiging van Goud Wonen is uitgenodigd voor de bijeenkomsten voor inwoners van de straat.

Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundige plan voorziet in het herbouwen van 17 huurwoningen in de Albert van der Zielstraat en Poelweg. De overige woningen worden elders in Zandeweer herbouwd. In dit stedenbouwkundig plan wordt vastgelegd waar woningen (bouvvolumes) komen te staan, hoe deze op de kavels staan, waar de wegen lopen (voor auto, voetgangers en fietsers) en hoe de groenstructuur

openbare ruimte wordt later vastgelegd in een inrichtingsplan waarbij de gemeente ook de inwoners van de straat wil betrekken.

Inbreng inwoners Albert van der Zielstraat en Poelweg

We zijn in drie bijeenkomsten waarvoor alle inwoners – huurders en woningeigenaren - van de Albert van der Zielstraat en Poelweg zijn uitgenodigd tot een advies aan de gemeente gekomen. Tijdens de eerste bijeenkomst op 12 juli 2022 is toegelicht wat de doelstelling is en waarom inbreng van inwoners wordt gevraagd. Ook hebben we laten zien wat onze stedenbouwkundige blik op het dorp en de straat is: wat zijn kwaliteiten en aandachtspunten. KAW heeft gevraagd naar de ideeën en suggesties die inwoners zelf hebben. Bij de tweede bijeenkomst op 7 september 2022 zijn een drietal ruimtelijke modellen gepresenteerd aan de inwoners met de bedoeling om hier de voor- en nadelen van te bespreken. Ook hebben we de ruim 50 opmerkingen die we tijdens de eerste bijeenkomst hadden gehoord

en verzameld ter inzage gelegd voor de aanwezigen. Na deze bijeenkomst hebben alle bewoners uit de straat een nieuwsbrief ontvangen met daarin de drie modellen en de uitnodiging om nog te reageren. Voor de derde bijeenkomst op 5 oktober is een nieuw model gepresenteerd dat zo goed mogelijk past bij alle randvoorwaarden en wensen. Ook na deze bijeenkomst is via een nieuwsbrief aan de inwoners van de straat het definitieve model gepresenteerd met de mogelijkheid om nog een reactie te geven voordat KAW advies uitbrengt aan de gemeente.

Afstemming heeft ook plaatsgevonden met de stedenbouwkundige van de gemeente Het Hogeland en met Goud Wonen/Rizoem.

Leeswijzer

We beschrijven in hoofdstuk 2 de inbreng van de bewoners. In hoofdstuk 3 geven we aan welke afwegingen we maken om te komen tot het voorkeursmodel dat we aan de gemeente adviseren.





2

INBRENG
INWONERS

EERSTE AVOND: RONDE TAFEL GESPREKKEN

Inbreng inwoners: eerste bijeenkomst

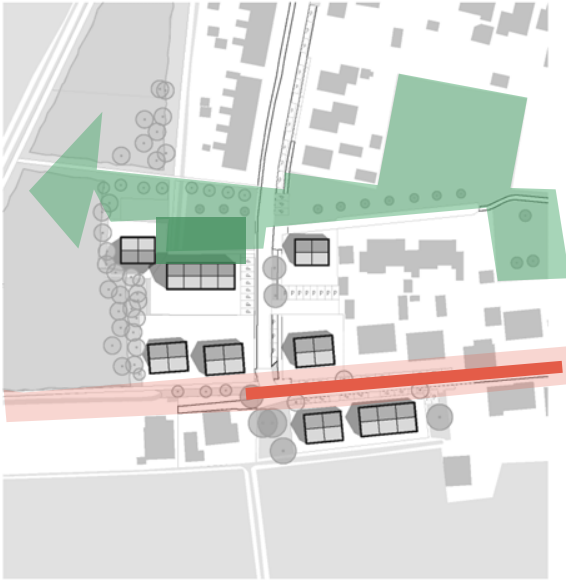
Tijdens de eerste bijeenkomst hebben de aanwezige inwoners van de Albert van der Zielstraat en Poelweg in hoofdlijnen de volgende zaken naar voren gebracht:

- Ruimere opzet Albert van der Zielstraat
- Aanwezige bewoners willen zoveel mogelijk terugkeren
- Meer groen alleen in combinatie met beter onderhoud
- Meer ruimte nodig voor parkeren
- Het bos heeft nu weinig waarde, (is als nieuwbouwlocatie te gebruiken of beter te verbinden?)
- Doortrekken Poelweg in westelijke richting niet wenselijk
- Doortrekken Albert vd Zielstraat richting zuiden wel een optie
- Liever geen bebouwing grasveld noordzijde
- Kavelmaten zijn prettig, mag bij gezinswoningen nog iets groter

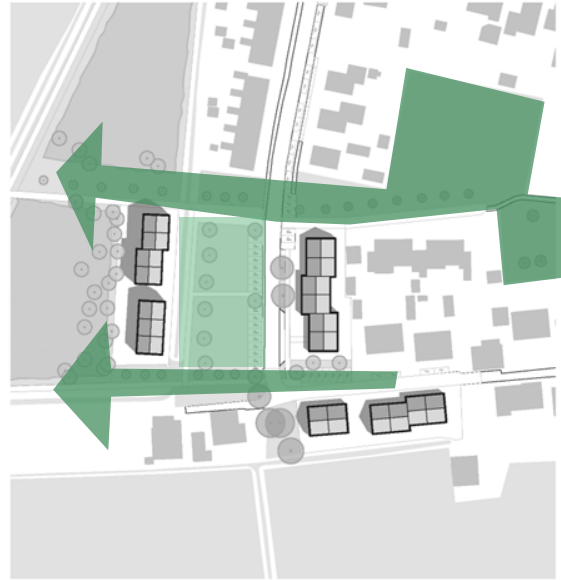


TWEEDE AVOND: 3 MODELLEN

Model 1 - Hof



Model 2 – Groene verbindingen



Model A3 – Compact



Bovenstaande modellen zijn tijdens de tweede bijeenkomst gepresenteerd. Het doel hiervan was: feedback ophalen en aanvullende ideeën.

TWEEDE AVOND: 3 MODELLEN

Inbreng inwoners: tweede bijeenkomst

Veel belangstelling voor model 2: groene straten omdat:

- extra groen voor- en rond de huizen wordt gewaardeerd
- het "hofje" wordt positief beoordeeld
- voldoende ruimte voor parkeren
- woningen blijven in dezelfde richting staan
- meer uitzicht vanuit de woningen

Aandachtspunten

- meer 2-onder-1-kapwoningen in het plan
- voldoende grote tuinen bij gezinswoningen, kleinere tuinen bij levensloopbestendige woningen wel mogelijk

Suggesties

Het draaien van het blok op de hoek Poelweg - Albert van der Zielstraat richting de Poelweg. Het doortrekken van de Poelweg richting het westen als ontsluiting voor de bestaande vrijstaande woningen.



DERDE AVOND: FIJNSLIJPEN VOORKEURSMODEL

Inbreng inwoners: derde bijeenkomst

Wonen

- Sloop verplaatsen om achtertuinen woningen Poelweg te vergroten. Hierop heeft KAW negatief geadviseerd; wel is gekozen voor het wisselen van woningtype zodat achtertuin en/of groene ruimte om het huis heen voldoende is.
- Focus op afmetingen achtertuinen
- Ook zijn verschillende wensen van positie van type woningen besproken: grote gezinswoningen, kleine gezinswoning en levensloopbestendige woningen.

Parkeren

- Parkeren in voortuin
- Toevoegen parkeerplekken
- Verdeling parkeerplekken over woningen verbeteren





3

AFWEGINGEN & VOORKEURSMODEL

RUIMTELIJKE PROBLEEMSTELLING

Uit onderzoek naar de historische groei van Zandeweer blijkt dat de huidige Poelweg en de Hoofdstraat onderdeel zijn van de oorspronkelijke kern. In de Hoofdstraat is deze historie nog goed zichtbaar. In de Poelweg is de meeste historische bebouwing echter verdwenen. Vroeger liep de Poelweg als wandelpad door in het landschap in westelijke richting. Op dit moment is deze verbinding volledig afgesloten door een parkeerterrein.

De Albert van der Zielstraat is een veel nieuwere dwarsstraat op de Poelweg die in de structuur ondergeschikt zou moeten zijn aan de Poelweg. De grootschalige, niet-dorpse bebouwing aan de Albert van der Zielstraat doorsnijdt echter de Poelweg, waardoor de oorspronkelijke hiërarchie tussen deze twee straten niet meer afleesbaar is. Daarnaast sluit de rijvormige bebouwing aan de Albert van der Zielstraat dit gebied af van het landschap en het bos.



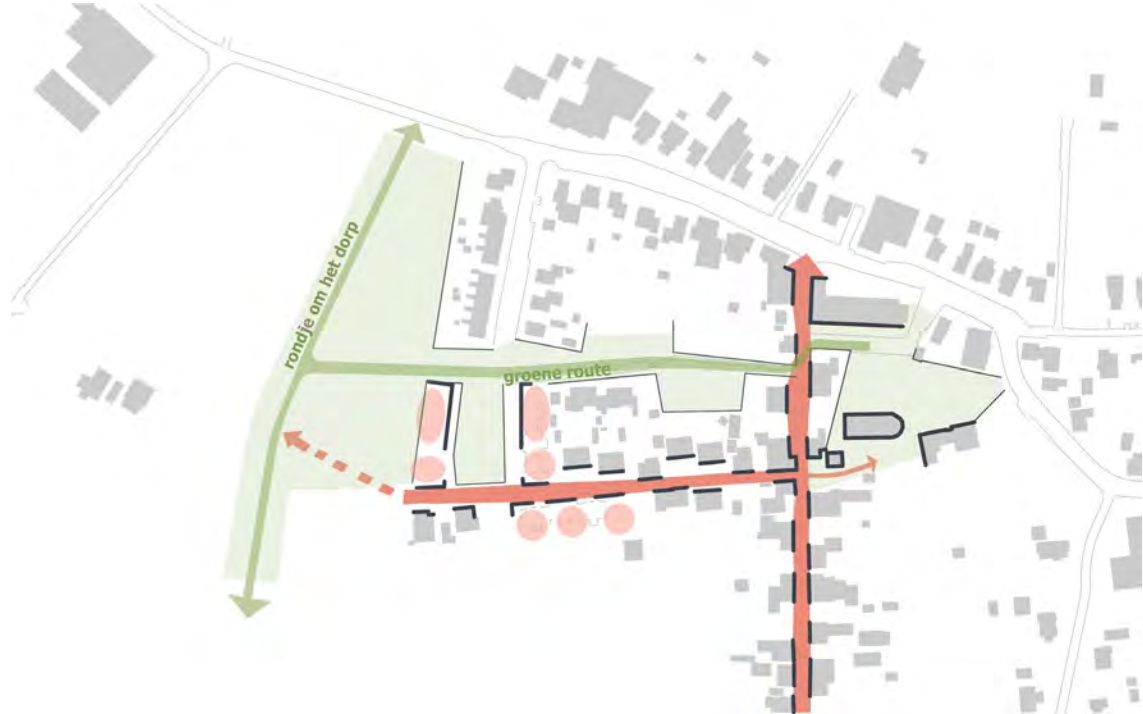
Poelweg: zicht richting Hoofdstraat vroeger (links) en nu (rechts)



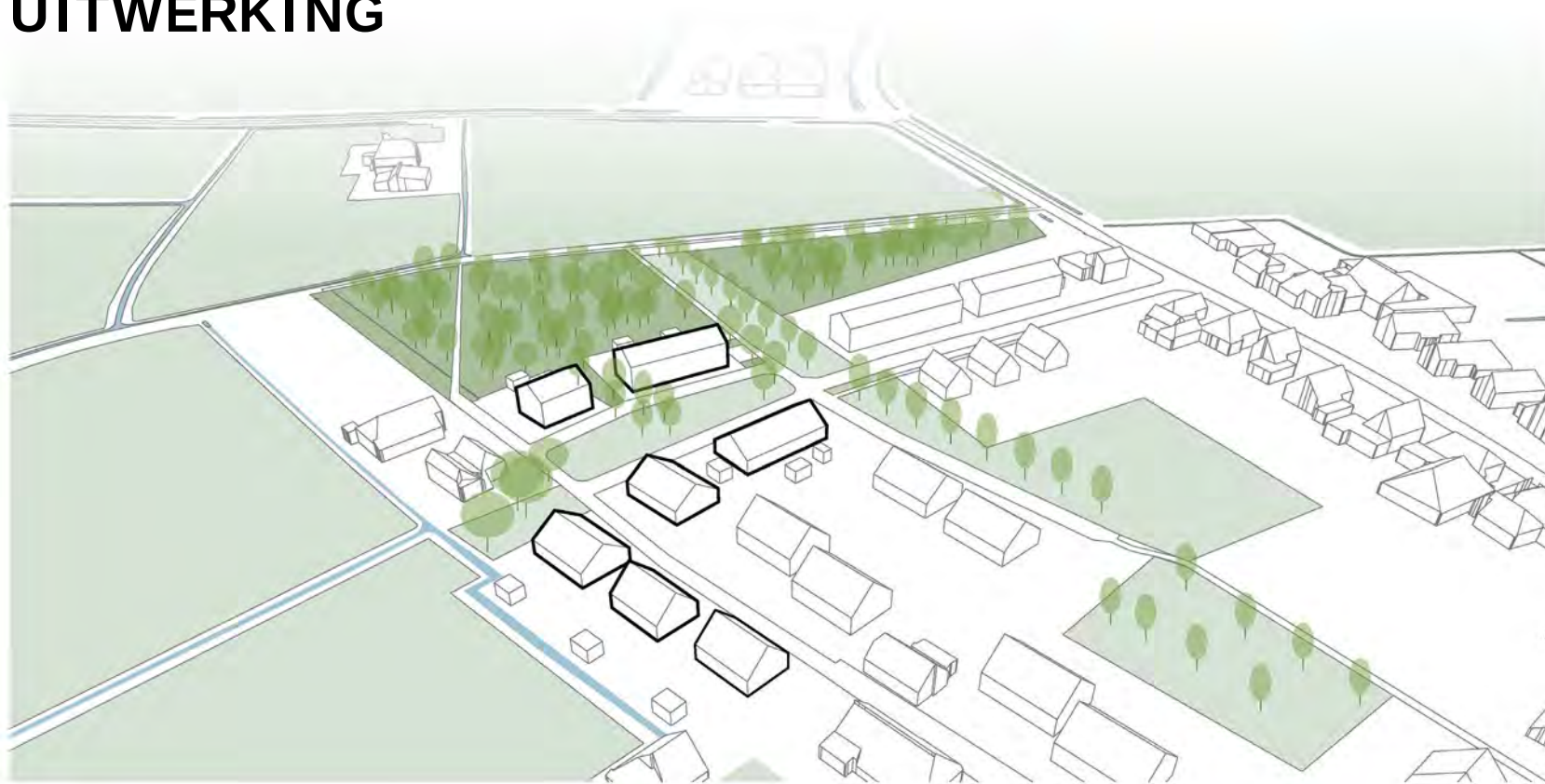
Poelweg: zicht richting het westelijke landschap vroeger (links) en nu (rechts)

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

- het herstellen van de hiërarchie tussen Poelweg en Albert van der Zielstraat: de Poelweg als belangrijkste weg en de Albert van der Zielstraat als dwarsweg.
- het herstellen van de relatie tussen het landschap en de Poelweg aan de westzijde.
- het realiseren van een relatie tussen de Albert van der Zielstraat en het achterliggende bos, middels een "groene route".
- het verkleinen van de schaal van de bebouwing aan de Albert van der Zielstraat.
- het creëren van meer ruimte voor groen en parkeren in de Albert van der Zielstraat.



UITWERKING



BESTAAND

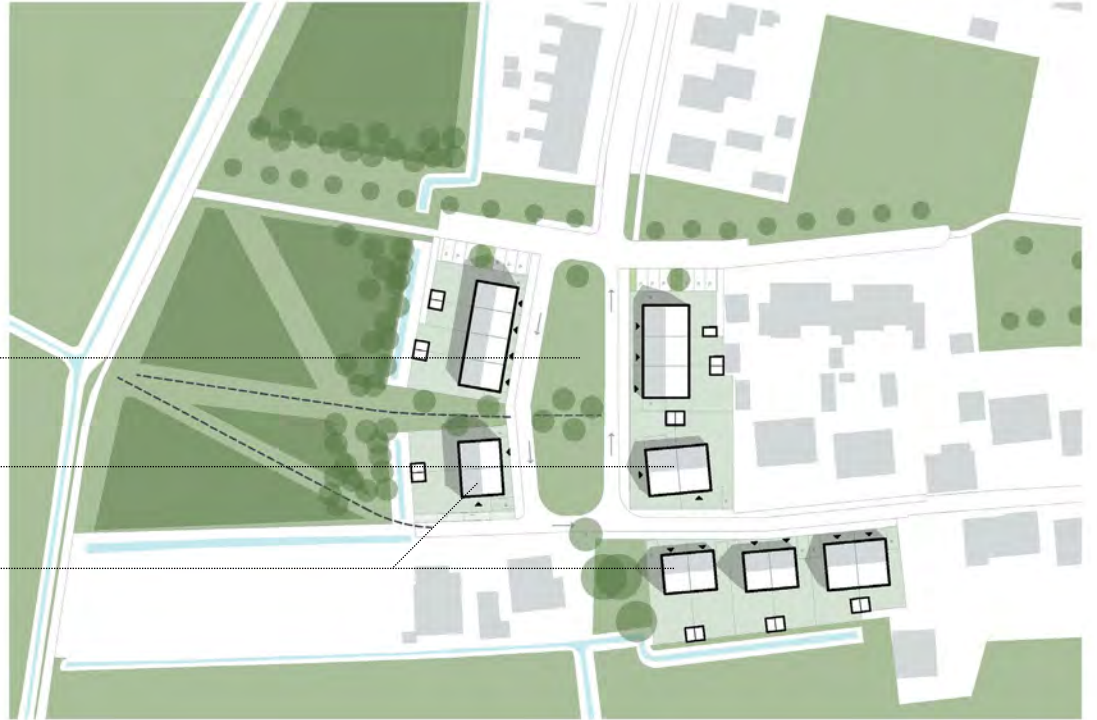


UITWERKING VOORKEUREN

groene hof, dorps

draaien blok richting Poelweg

2[^]1-kapwoningen, verkleinen schaal



WONINGTYPEN



grote gezinswoningen

- 2 lagen met kap
- 6 woningen (was 10)



kleine gezinswoningen

- 1 laag met steile kap
- 4 woningen (was 0)



levensloopbestendige won.

- 1 laag met kap
- 7 woningen (was 11)

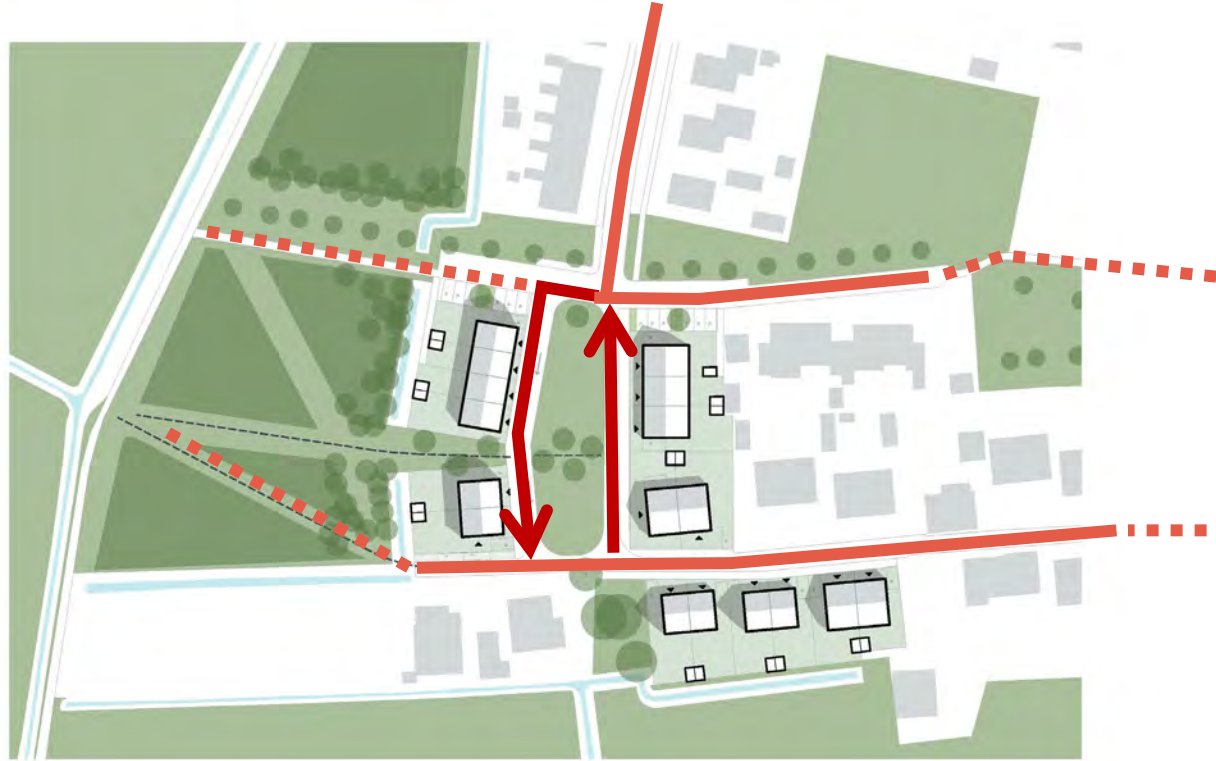
totaal: 17 woningen



VERKEER

- weg
- ➔ eenrichtingsweg
- wandelroute

- keren mogelijk rondom hofje
- Poelweg duidelijk aanduiden als doodlopend.
- Poelweg doortrekken voor ontsluiting woningen westzijde



PARKEREN

-  openbare plekken
-  plekken eigen tuin

- 4 woningen minder, dus aantal parkeerplekken per woning neemt toe
- indien mogelijk parkeren in de eigen zijtuin



PROJECTNAAM

stedenbouwkundig plan voor Zandeweer
Onderdeel Albert van der Zielstraat en Poelweg

OPDRACHTGEVER

Gemeente het Hogeland

PROJECTTEAM

Ivar ten Cate
Thomas van Zeewijk Vink
Hilda Hoekstra
Rowan Dyks

STATUS

Ontwikkeling stedenbouwkundig plan

DATUM

08-06-2023

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN
Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM
Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl

