

Aan raad van Gemeente Zuidplas
Raadhuisplein 1
2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Moordrecht, 15 november 2022

Betreft: De oplossing!

Geachte raad,

Met verbazing en teleurstelling hebben wij kennis genomen van de nota van beantwoording en het raadsvoorstel voor het vaststellen van het bestemmingsplan '50-er jaren buurt Moordrecht'.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn maar liefst 82 zienswijzen ingediend, waarin inwoners van Moordrecht vooral hun zorgen uiten over de aantasting van het dorpsgezicht en schaduwwerking als gevolg van de vele hoogbouw. Veel omwonenden voelen zich niet gehoord. Bewoners in de wijk maken zich zorgen over vertraging in de realisatie als er bezwaren worden ingediend.

Elke omwonende realiseert zich dat op een inbreidingslocatie de bebouwing iets omhoog kan gaan om ruimte te maken voor goed geïsoleerde woningen, alle ruimtelijke functies, en om het vooral ook betaalbaar te houden. Maar wij betwijfelen of het echt noodzakelijk is om hoogbouw op deze grote schaal toe te passen in de kern van ons mooie dorp.

Iedereen wil dat de Jaren '50 wijk zo snel mogelijk wordt gerenoveerd. Met creativiteit en flexibiliteit, hoor en wederhoor, kunnen we de kool en de geit sparen. Hoe komen we tot een plan dat woongenot en dorpsgevoel geeft voor alle inwoners van Moordrecht, dat rechtsgang via Raad van State voorkomt, en dat toch goed exploiteerbaar is voor initiatiefnemer Mozaïek Wonen? Denk in oplossingen!

De oplossing

In een recente vergadering van onze informele belangenvereniging Jaren '50 wijk Moordrecht hebben wij, ondergetekenden, nogmaals gekeken welke mogelijkheden er zijn om de negatieve impact op woongenot en dorpsgevoel te minimaliseren, waarbij we de volgende uitgangspunten hanteren:

- Aansluiten structuur inzake verkeer en groen bij stedenbouwkundig ontwerp Mozaïek.
- Minimaal zelfde woonprogramma.
- Geen totale re-design; beperkte aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.
- Minimale aantasting (rijksbeschermd) dorpsgezicht.
- Minimale schaduwwerking op gevels, tuinen en omgeving.
- Probleem van hoogbouw niet verschuiven naar elders in de wijk.
- 5 bouwlagen mag waar nu ook al 5 bouwlagen voorkomt.

De oplossing is relatief eenvoudig, mede dankzij het alternatief ontwerp van Echo Urban Design:

- open overdekt parkeren toepassen op de parkeerhoven achter de appartementencomplexen;
- appartementencomplexen op de hoek bij de Smidse verbinden en verlagen tot 3 bouwlagen met een beperkte opbouw op de hoek van de Schiellandstraat tot 4 bouwlagen;
- appartementencomplexen op de hoek bij de Bernardbrug verbinden en verlagen tot 4 bouwlagen met beperkte opbouw op de hoek bij de Graaf Willemstraat tot 5 bouwlagen;
- appartementencomplex op de hoek bij het Drost IJsermanpark verlagen tot 4 bouwlagen.

Dit voorstel heeft **hetzelfde programma aan woningen + 2 extra levensloopbestendige appartementen**. Dit voorstel heeft **evenveel m2 openbaar groen en aantal parkeerplaatsen**.

De stroken privaatgroen (gemeenschappelijke tuin) tussen de appartementencomplexen aan de Koningin Julianastraat, waar gezien de 5 bouwlagen (16 meter) in het plan van Mozaïek vooral veel schaduw zal zijn, worden opgeofferd¹.

Met dit voorstel leveren wij, als omwonenden, allemaal in op uitzicht, woongenot en dorpsgevoel, (veelal ook zon). Maar per saldo levert elke omwonende minder in dan met het voorliggend bestemmingsplan:

- West Ringdijk en Kon. Julianastraat op hoek De Smidse gaat van 5 naar 4/3 bouwlagen
- West Ringdijk op hoek Bernardbrug gaat van 2 maal 5 naar 5/4 en 4/3 bouwlagen
- Prins Clausplein uitkijkend op Oost Waalstraat van 5/4 naar 4/3 bouwlagen;
- Beatrixstraat op hoek Pr. Irenestraat gaat van 6/4 naar 4 hoog;
- De Smidse gaat van 5/4 naar 3 bouwlagen met verderop gelegen 4 bouwlagen;
- Op de hoek bij rijksbeschermd gezicht van 6/4 naar 4 bouwlagen.

Dit voorstel zou voor ons reden zijn om onze bezwaren tegen het voorliggende bestemmingsplan in te trekken, omdat de negatieve impact beperkt blijft.

Hoe ziet het stedenbouwkundig en bestemmingsplan er uit met dit voorstel?

De wijzigingen op het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan zijn beperkt, dit is geen totale redesign waarmee alles opnieuw moet.

De contouren van het stedenbouwkundig plan worden als volgt.



¹ Mocht dit groen gecompenseerd moeten worden dan bevelen wij aan om de ideeën qua groen, uit het plan van Echo Urban Design over te nemen.

In het bestemmingsplan wordt een functieaanduiding 'parkeerterrein' opgenomen voor het open overdekt parkeren, contour enkelbestemming 'wonen' en bouwvlak wordt aangepast, alsook de maatvoering. Het bestemmingsplan wordt als volgt.



Is het betaalbaar?

Ja, het is betaalbaar. De extra kosten van open overdekt parkeren worden geraamd op €600.000². Dit is 1,2% van het totale budget van €50.000.000 dat initiatiefnemer Mozaïek Wonen in de wijk investeert. De kosten voor aanpassing het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan zullen minimaal zijn. De extra kosten van 1,2% zijn te vatten als een post 'onvoorzien', en zou dus prima uit de eigen financiële middelen betaald moeten kunnen worden.

Maar er zijn ook baten, minimaal €460.000, en kunnen -afhankelijk van draagvlak en keuzes- oplopen tot ruim €800.000:

- Besparing op de liftinstallaties: €160.000³ aanleg + P.M. beheer en onderhoud.
- Opbrengsten extra appartementen; €150.000 over 10 jaar, €300.000 over 20 jaar³.
- Tijd is geld: geen bezwaar betekent eerdere realisatie fase 1, en dus eerder opbrengsten voor Mozaïek⁴⁵: ruim €30.000 voor elk maand eerder; of € 365.000⁶ voor elk jaar eerder.

² bron projectleider gemeente Zuidplas: 100 meter parkeren onder beneden-bovenwoningen kost €600.000. ³

raming kosten per liftinstallatie: €10.000 + €10.000 x aantal bouwlagen; 2 liftinstallatie voor 5 bouwlagen schrappen = 2x €60.000 = €120.000; liftinstallatie voor 4 bouwlagen i.p.v. 7 bouwlagen op hoek DIJ-park = besparing €30.000; liftinstallatie voor 4 bouwlagen i.p.v. 5 bouwlagen op hoek Smidse-Sluislaan = besparing €10.000; totaal besparing: €120.000 + €30.000 + €10.000 = €160.000

³ €625 huuropbrengst per maand x 12 maanden = €7.500 huuropbrengst per jaar per woning; €75.000

huuropbrengst per 10 jaar per woning; €150.000 huuropbrengst per 20 jaar per woning. met de plan van Echo Urban Design kan zelfs een extra woning worden gerealiseerd en wordt de extra opbrengst €450.000 over 20jr.

⁴ Het terrein van fase 1 is nu onbewoond en genereert geen opbrengsten.

⁵ woningen in fase 1: €625 huuropbrengst per maand x 49 woningen = € 30.625 per maand.

- Geen planschade-claims, omdat de bouwhoogtes aansluiten bij de huidige situatie: P.M.

Baten voor Mozaïek Wonen zijn dus minimaal €460.000, en kunnen -afhankelijk van keuzes- op lopen tot ruim €800.000.

Ten slotte

Wij betreuren het dat gemeente niet zelf de verantwoordelijkheid heeft genomen om te zoeken naar oplossingen. Aan de andere kant verbaast het ons niet: het is niet makkelijk samenwerken met een initiatiefnemer die voortdurend roept niet open te staan voor initiatieven. Een initiatiefnemer, die in 2019 coproduceren uit de participatie schrapt om tempo te maken, en die geen rekening wil houden met cultureel erfgoed en dorpsgezicht.

Wij hopen dat u ons voorstel, zijnde bovenstaande oplossing, omarmt, zodat er snel een goede, mooie wijk voor alle belanghebbenden wordt gerealiseerd.

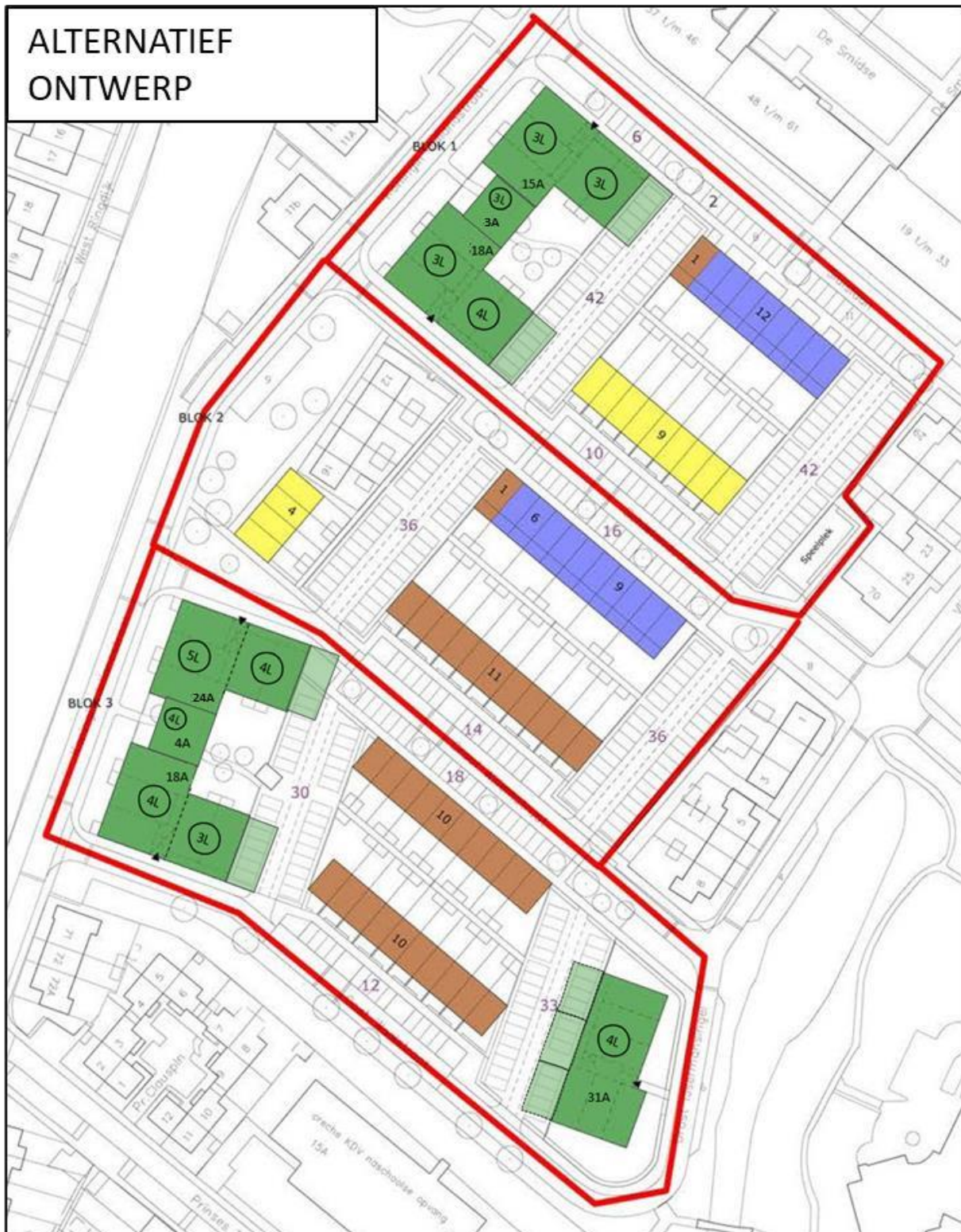
Met vriendelijke groet,

Belangenvereniging Jaren '50 wijk Moordrecht

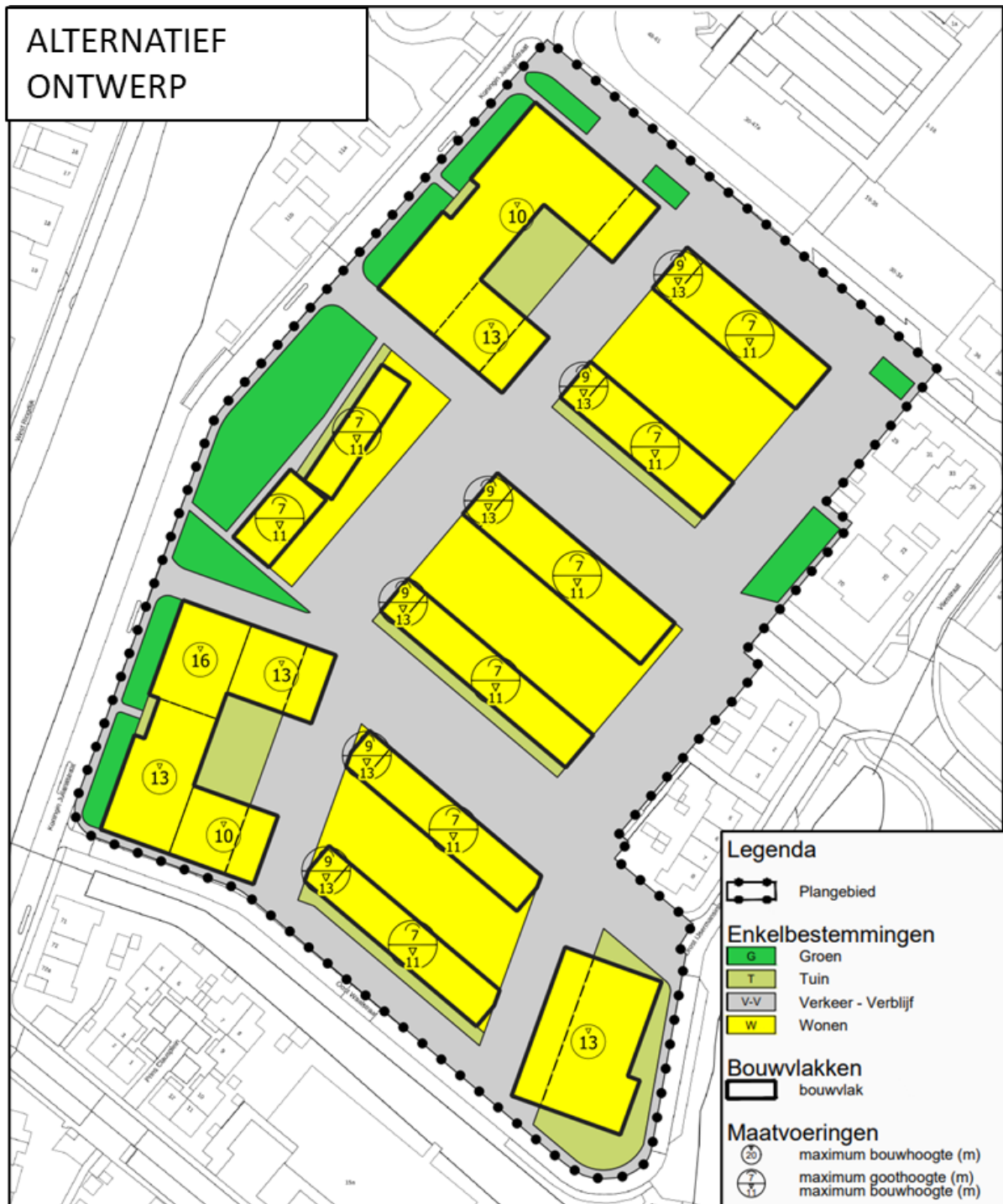
Bijlagen

1. Alternatief ontwerp; de oplossing
2. Bestemmingsplan Alternatief ontwerp; de oplossing
3. Perspectieftekeningen Alternatief ontwerp; de oplossing

ALTERNATIEF ONTWERP



Alternatief ontwerp; de oplossing



Bestemmingsplan alternatief ontwerp; de oplossing

PERSPECTIEF VANUIT ZUIDOOSTEN OP PROJECTGEBIED



Stedenbouwkundig en bestemmingsplan 50-er jaren buurt Moordrecht



Alternatief ontwerp; de oplossing

N.B. omwille van snelheid zijn de bouwblokken in het alternatief ontwerp als vierkanten opgetrokken om vergelijking in bouwhoogten inzichtelijk te maken; beeldkwaliteit met schuine kappen kan later worden uitgewerkt.

PERSPECTIEF VANAF DIJK WESTEINDE



Stedenbouwkundig en bestemmingsplan 50-er jaren buurt Moordrecht

Alternatief ontwerp; de oplossing

N.B. omwille van snelheid zijn de bouwblokken in het alternatief ontwerp als vierkanten opgetrokken om vergelijking in bouwhoogten inzichtelijk te maken; beeldkwaliteit met schuine kappen kan later worden uitgewerkt.

PERSPECTIEF VANAF



HOEK BERNARDBRUG EN KONINGIN JULIANA STRAAT/ PRINS CLAUSPLEIN

Alternatief ontwerp; de oplossing

N.B. omwille van snelheid zijn de bouwblokken in het alternatief ontwerp als vierkanten opgetrokken om vergelijking in bouwhoogten inzichtelijk te maken; beeldkwaliteit met schuine kappen kan later worden uitgewerkt.



Stedenbouwkundig en bestemmingsplan 50-er jaren buurt Moordrecht



Alternatief ontwerp; de oplossing

N.B. omwille van snelheid zijn de bouwblokken in het alternatief ontwerp als vierkanten opgetrokken om vergelijking in bouwhoogten inzichtelijk te maken; beeldkwaliteit met schuine kappen kan later worden uitgewerkt.

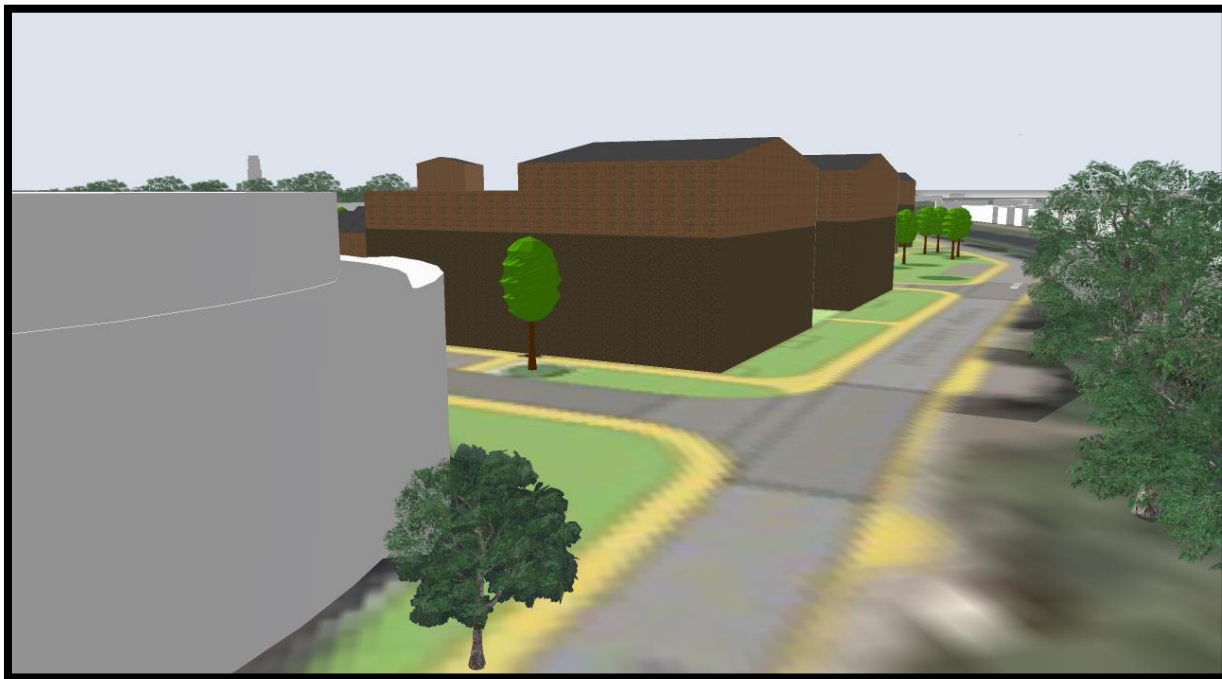
PERSPECTIEF VANAF

Alternatief ontwerp; de oplossing

N.B. omwille van snelheid zijn de bouwblokken in het alternatief ontwerp als vierkanten opgetrokken om vergelijking in bouwhoogten inzichtelijk te maken; beeldkwaliteit met schuine kappen kan later worden uitgewerkt.

PERSPECTIEF VANAF

HOEK WESTRINGDIJK BIJ DE SMIDSE



Stedenbouwkundig en bestemmingsplan 50-er jaren buurt Moordrecht

Alternatief ontwerp; de oplossing

N.B. omwille van snelheid zijn de bouwblokken in het alternatief ontwerp als vierkanten opgetrokken om vergelijking in bouwhoogten inzichtelijk te maken; beeldkwaliteit met schuine kappen kan later worden uitgewerkt.

PERSPECTIEF VANAF



Alternatief ontwerp; de oplossing

N.B. omwille van snelheid zijn de bouwblokken in het alternatief ontwerp als vierkanten opgetrokken om vergelijking in bouwhoogten inzichtelijk te maken; beeldkwaliteit met schuine kappen kan later worden uitgewerkt.

PERSPECTIEF VANAF

HOEK VLIETSTRAAT-SLUISLAAN



Stedenbouwkundig en bestemmingsplan 50-er jaren buurt Moordrecht

Alternatief ontwerp; de oplossing

N.B. omwille van snelheid zijn de bouwblokken in het alternatief ontwerp als vierkanten opgetrokken om vergelijking in bouwhoogten inzichtelijk te maken; beeldkwaliteit met schuine kappen kan later worden uitgewerkt.

PERSPECTIEF VANAF



Alternatief ontwerp; de oplossing

N.B. omwille van snelheid zijn de bouwblokken in het alternatief ontwerp als vierkanten opgetrokken om vergelijking in bouwhoogten inzichtelijk te maken; beeldkwaliteit met schuine kappen kan later worden uitgewerkt.