

Reacties op de plannen

Tot en met 1 juli kunt u uw reactie op de plannen schriftelijk kenbaar maken aan de woningstichting en de gemeente.

Uw reactie met betrekking tot de woningen kunt u richten aan:
Bestuur van Woningstichting Hellendoorn
Antwoordnummer 201
7440 VB Nijverdal
(postzegel is niet nodig)

Uw reactie met betrekking tot de openbare ruimte kunt u richten aan:
College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hellendoorn
Antwoordnummer 202,
7440 VB Nijverdal
(postzegel is niet nodig)

Informatie

Op de inloopmarkt op 3 juni in Huis voor Cultuur en Bestuur kunt u nadere informatie over de verschillende plannen krijgen. U bent van harte welkom tussen 16.00 en 21.30 uur.



Nieuwsbrief

5e jaargang, nummer 10, juni 2008

De Blokken

3 juni: inloopmarkt wijkvernieuwing De Blokken

Op 3 juni aanstaande presenteren Woningstichting Hellendoorn en de gemeente Hellendoorn het ontwerp stedenbouwkundig plan en plannen voor de woningen.



Vragen?

Heeft u een vraag? Misschien vindt u het antwoord in deze nieuwsbrief. U kunt uw vraag natuurlijk ook gewoon stellen aan Buurtbeheer, de gemeente of de woningstichting. Contactpersonen en telefoonnummers vindt u in het colofon.

Colofon

Deze nieuwsbrief is een initiatief van de projectgroep WOP De Blokken. De projectgroep is een samenwerkingsverband van de gemeente Hellendoorn, Woningstichting Hellendoorn, de bewonersorganisatie Buurtbeheer en Stichting De Welle.

Redactie:
Coördinatiegroep De Blokken/communicatieadviseurs
woningstichting en gemeente

Foto's:
Arcadis

Ontwerp & layout:
Frank de Wit

Druk:
Drukkerij Ponsteen

Meer informatie?

Gemeente:
Marieke van Cruijnningen, tel. (0548) 63 05 12

Eric Weusink, tel. (0548) 63 04 74

Woningstichting Hellendoorn:
Matthijs Soek en Berdien Kroeze, tel. (0548) 63 16 16

Stichting De Welle:
Yvonne Posthuma, tel. (0548) 63 88 07

Buurtbeheer
Jacqueline Broekhof, tel. (0548) 61 92 50

Johan Scholten, tel. (0548) 61 51 23

Ina Aitink, tel. (0548) 62 02 32

Procesmanager Arcadis:
Bert van Ogtrop, tel. 06-27060158

Ontwerpen:
KAW architecten en adviseurs

Zoals vermeld in de onlangs verspreide uitnodiging bent u van 16.00 tot 21.30 uur van harte welkom op de informatiemarkt in het Huis voor Cultuur en Bestuur. Op deze informatiemarkt kunt u bij verschillende stands het ontwerp stedenbouwkundig plan en de plannen voor de woningen bekijken. Er is volop gelegenheid vragen te stellen en te spreken met medewerkers van gemeente, woningstichting en KAW, het bureau dat de plannen heeft voorbereid. Ook de stuurgroepleden wethouder Wilma Paalman en Johan Oude Engberink, directeur-bestuurder van Woningstichting Hellendoorn, zijn aanwezig. Net als op een gewone markt kunt u komen en gaan wanneer u wilt. Op twee momenten (om 16.30 uur en om 19.30 uur) wordt in de theaterzaal een centrale presentatie verzorgd. Hierin worden de plannen door de opstellers kort toegelicht.

INHOUD

- Inloopmarkt 3 juni
- Het laatste nieuws:
Duidelijkheid over tuinen
Meer geld voor uitgebreidere renovatie
- De inbreng van bewoners in de woonateliërs
- De plannen op een rijtje
- Reacties op de plannen
- Colofon

Woonateliers

In de voorstellen die tijdens de inloopmarkt worden gepresenteerd hebben we rekening gehouden met de reacties van bewoners die zijn gemaakt tijdens de verschillende meepraat-rondes die afgelopen maanden zijn gehouden.

Tijdens deze bijeenkomsten zijn alle deelplannen - die deel uitmaken van het WOP De Blokken - de revue gepasseerd, te weten:

- Het renovatieplan voor de woningen
- De nieuwbouw in de Roemer Visscherstraat/Jan Luykenstraat
- De verkoop van huurwoningen
- De herinrichting van de openbare ruimte.



Het gaat hierbij om de uitwerking van de eerder vastgestelde wijkvisie voor de zogenoemde Middenzone. Dit is het deel van de wijk tussen de Portlandweg, Nicolaas Beetsstraat, Vondelstraat en P.C. Stamstraat.

De plannen voor de overige wijkdelen (Westzone en Parkzone) komen in een latere fase aan de orde. KAW is inmiddels gestart met de planontwikkeling voor de Westzone. Mogelijk kunnen op 3 juni al eerste schetsideeën worden gepresenteerd.

Uw mening telt bij de vaststelling van de plannen

U kunt vanaf de informatiemiddag / -avond tot en met dinsdag 1 juli 2008, schriftelijke reacties op het ontwerp stedenbouwkundig plan indienen. De reacties met betrekking tot het stedenbouwkundig plan kunt u indienen bij de gemeente. Wilt u een reactie geven op de renovatie-, sloop- of nieuwbouwplannen dan, kunt u zich richten tot de woningstichting. De adressen



vindt u op de achterzijde van deze nieuwsbrief. De reacties worden in de stuurgroep besproken en kunnen aanleiding zijn om de plannen te wijzigen. De stuurgroep zal hierbij individuele belangen moeten afwegen tegen meer algemene wijkbelangen.

Het stuurgroepadvies wordt vervolgens aan het college van burgemeester en wethouders en het bestuur van de woningstichting ter vaststelling aangeboden. Hierover wordt u te zijner tijd geïnformeerd. Daarna wordt fase 3 van het WOP De Blokken afgesloten, zoals u kunt zien in het stappenplan WOP De Blokken en starten we met de planvoorbereiding (fase 4).

Vervolgstappen

Na de besluitvorming door de besturen van de woningstichting en de gemeente (na de zomervakantie) zullen we de bestemmingsplanprocedure opstarten, met daaraan gekoppeld een formele inspraakprocedure. Gelijkzeitig starten we met de verdere voorbereiding van de renovatie- en nieuwbouwplannen. Onderdeel van de renovatieplannen zijn de woningopname en de renovatiecontracten met individuele huurders. Hierin worden afspraken gemaakt over renovatie-ingrepen (keuzeopties) en de planning. Ook wordt bekeken in hoeverre particuliere eigenaren, die in huurblokken zitten, aan de cascorenovatie willen meewerken.

De uitvoering van de nieuwbouwplannen en de herinrichting van de straten is mede afhankelijk van de voortgang van de bestemmingsplanontwikkeling. We willen zo snel mogelijk met de renovatie beginnen. Het streven is wel de werkzaamheden voor de renovatie en de straatherinrichting op elkaar af te stemmen, om de periode van overlast zo kort mogelijk te houden. Er wordt nog gezocht naar een zo optimaal mogelijke fasering van de plannen.

De uitvoering van alle maatregelen zal naar verwachting zeker vijf jaar duren, na vaststelling van het bestemmingsplan.



Straten, stoepen en tuinen

Om de tuinen zoveel mogelijk in tact te laten, hebben we gekozen voor straten met verschillende profielen. Daar waar het kan, wordt het breedste (basis)profiel gemaakt, daar waar minder ruimte is, wordt gekozen voor minder brede straten. Wel komen er met het oog op de veiligheid in vrijwel alle straten 2 meter brede stoepen. In de eerdere voorstellen, die ook op drie verschillende hofjes-avonden zijn besproken, waren alle straten even breed. Dit betekende dat er veel meer tuinen verkleind zouden moeten worden, dan nu in de aangepaste plannen het geval is. Hoewel veel minder dan in de eerste plannen, ontkomen we er helaas niet aan een aantal tuinen te verkleinen ten bate van de nieuwe straatinrichting. Met de mensen die het betreft (zowel huurders als eigenaren) is inmiddels gesproken. Op diverse plaatsen in de wijk hebben bewoners gemeentegrond in gebruik. Als (een deel van) deze grond nodig is voor de uitvoering van het WOP zullen deze mensen zoveel mogelijk nog voor de informatieavond hierover schriftelijk bericht krijgen.

In de plannen besteden we nadrukkelijk aandacht aan de overgangen van openbaar naar privé. Zo zullen we waar mogelijk en wenselijk op de kopse zijden van woonblokken die grenzen aan de straat, tuinmuren en 'groenroosters' aanbrengen als afscheiding. Deze zullen vervolgens begroeid worden met klimop.



Op de plaatsen waar gedeelten van voortuinen nodig zijn voor de ingrepen in de openbare ruimte, zullen de overgangen ter plaatse van de nieuwe grens van de voortuinen worden gevormd door lage hagen (beuken of liguster). Overige bewoners worden zoveel mogelijk gestimuleerd om hier ook aan mee te doen. Met name op plaatsen waar kleine voortuinen zijn, kan dit een behoorlijke kwaliteitsverbetering opleveren. Beheer van deze hagen komt bij de bewoners te liggen.

Voor het herinrichten van de straten wordt gedeeltelijk gebruik gemaakt van bestaand materiaal dat wordt hergebruikt. De rijbaan wordt bestraat met rode gebakken klinkers, de plateaus (verhogingen op de kruispunten) krijgen een gele klinker en de parkeerstroken een antracietkleurige klinker. De stoep wordt betegeld met grijze betontegels. Tenslotte geven "symboolstenen" de opstelplaatsen voor vuilcontainers aan.

De verlichting

De huidige lantaarnpalen in De Blokken passen niet bij de nieuwe inrichting van de straten. Daarvoor in de plaats komen kleinere lantaarnpalen. Welke dat precies zullen zijn, is nog niet besloten.



Woonomgeving

30 km-zone

De Blokken is een woonwijk. Hier moeten kinderen veilig op straat kunnen spelen en ouderen veilig een ommetje kunnen maken.

Daarom mogen auto's niet harder dan 30 km/h. De straten zullen dan ook zo worden ingericht dat auto's in hun snelheid worden geremd. Daar waar er een grotere kans op een ongeluk bestaat, zullen drempels of plateaus worden aangelegd.

Heldere straatindeling

Het tweede uitgangspunt is een eenduidige straatinrichting. Aan de ligging van de straten kunnen we weinig veranderen, maar wel aan de indeling. De huidige indeling, met zijn verspringende parkeerhavens en stoepen, geeft een rommelig en onoverzichtelijk beeld. Het voorstel is om de straten strakker in te richten, met een duidelijke onderverdeling in rijbaan, parkeerstrook, groen (kleine, zuilvormige bomen) en stoep. Om de snelheid te remmen en de overzichtelijkheid te vergroten, komen op diverse kruispunten verhoogde plateaus.

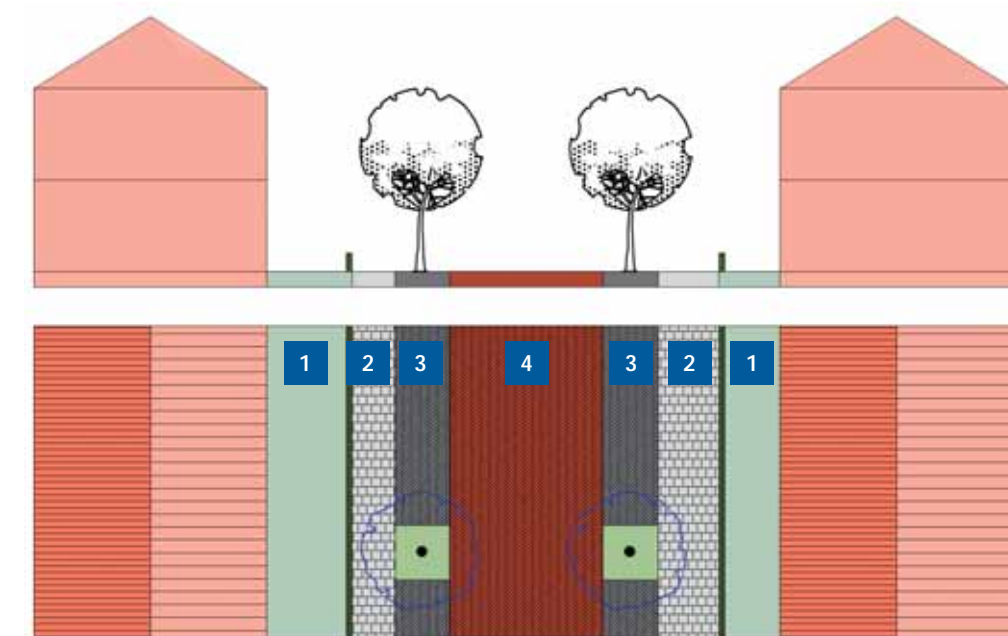
Parkeren

Er is grote behoefte aan meer parkeerplekken. In de jaren '60 had nu eenmaal lang niet iedereen een auto, terwijl tegenwoordig vrijwel ieder gezin er minstens één heeft. Binnen het voorgestelde plan groeit de parkeercapaciteit van 1,3 auto per huishouden naar 1,6 per huishouden. In dit cijfer is wel reke-

ning gehouden met parkeren op eigen erf waar dat kan. De verwaarloosde voormalige speelplaatsen in de westelijke twee hofjes gelegen aan de Jacob Catsstraat en de bij de Albert Verweystraat worden omgebouwd tot parkeerplaatsen. Ook langs de straten komen er meer parkeergelegenheden dan nu het geval is. Door deze maatregelen zijn er straks 817 parkeerplaatsen op 488 woningen. Nu zijn dat nog 702 parkeerplaatsen op 517 woningen. Opvallend gegeven in de wijk is de grote hoeveelheid busjes. De gewone parkeerplekken zijn voor deze busjes vaak te klein. Daarom komt er een aantal speciale parkeerplekken voor busjes. Ook is rondom het nieuwe groene hof bij de nieuwe levensloopbestendige woningen, een aantal gehandicaptenparkeerplaatsen (GPP) opgenomen. Deze worden in eerste instantie als gewone parkeerplaatsen gebruikt, maar indien nodig kunnen ze als GPP worden aangewezen.

Groen en speelruimte

De Blokken is een redelijk groene wijk, maar het kan beter. Het ontbreekt ook aan een duidelijke indeling in parkjes, speelplekken en plantsoenstroken. Om het groene karakter van de wijk te benadrukken, komt er meer zichtbaar groen in de straten en worden de hofjes - in nauw overleg met de bewoners - opnieuw ingericht. Bestaande grote bomen blijven zoveel mogelijk staan, zelfs als dit ten koste gaat van parkeerplaatsen. Zo worden bijvoorbeeld de waardevolle iepen aan de Jacob Catsstraat behouden. Al zullen we niet helemaal aan het kappen van bomen ontkomen: hier en daar zullen er bomen moeten wijken.



Voor herinrichting van de straten is een basisprofiel opgesteld zoals hiernaast is weergegeven.

De totale breedte van het straatprofiel is 12 meter.

1. Tuin
2. stoep
3. parkeerstrook
4. rijbaan

Op verschillende plekken is gewerkt met een variant op dit basisprofiel om tuinen zoveel mogelijk te ontzien. In alle varianten zit een trottoir van 2 meter, van groot belang voor kinderen en mindervalide mensen. De laatste moeten zich met een rollator of rolstoel veilig kunnen voortbewegen.

6

HET LAATSTE NIEUWS

- Plannen aangepast om meer tuinen te behouden
- Miljoenen extra voor woningrenovatie

Plannen aangepast om meer tuinen te behouden

Een veilig en mooi ingerichte wijk vraagt om goed ingerichte straten en stoepen. In een krap opgezette wijk als De Blokken kan dat wringen. In de eerste voorstellen ging er wel erg veel tuin verloren. Daarom hebben we de plannen aangepast.

In cijfers uitgedrukt zullen zo'n 75 (30 eigenaar-bewoners en 45 huurders) van de 518 huishoudens in de Middenzone gevraagd worden om iets van hun tuin in te leveren. Daar staat tegenover dat er ook bewoners zijn die meer tuin kunnen krijgen. Om de feitelijke situatie goed in beeld te brengen, is de hele wijk 'ingemeten'. Dat wil zeggen dat de eigendomsgrenzen van ieder perceel op kaart zijn aangegeven met aanduiding van de feitelijke gebruikssituatie. Dit om misverstanden te voorkomen. Hierover krijgt u binnenkort een afzonderlijke brief van de gemeente.

Voorlichtingsavonden erfgrenzen

Voorafgaand aan de inloopmarkt zijn op 20 en 21 mei aparte informatieavonden gehouden voor de 75 huishoudens die te maken krijgen met aanpassing van de kavelgrenzen. Het kan zijn dat de grond bij het huis hoort, maar eveneens is het mogelijk dat sommige huishoudens privé gebruik hebben gemaakt van gemeentegronden.

Tijdens de voorlichtingsbijeenkomsten zijn de betreffende bewoners geïnformeerd over hoeveel m² tuin zij exact moeten inleveren en welke procedures wij hierbij volgen op het gebied van vergoedingen, compensatie, schade en bezwaar.

Voor meer informatie over de plannen voor straten, stoepen en tuinen, zie onder Woonomgeving, onder het kopje "Straten, stoepen en tuinen".

Meer geld voor uitgebreidere renovatie

De Raad van Toezicht van Woningstichting Hellendoorn heeft op 19 mei besloten extra geld uit te trekken voor de renovatie van de woningen in De Blokken.

Tijdens de uitwerking van de plannen is het renovatieprogramma, mede naar aanleiding van de woonateliërs, fors uitgebreid. De renovatie van de niet in 1999 gerenoveerde woningen wordt ingrijpender (meer isolatievoorzieningen). Ook worden de in 1999 gerenoveerde woningen voorzien van onder andere dakisolatie en gevelverbeteringen. Door deze maatregelen kunnen bewoners, bij normaal gebruik, besparen op energie.

Keerzijde hiervan is wel dat de renovatie enkele miljoenen duurder uitvalt en het beschikbare budget wordt overschreden. De Raad van Toezicht van de woningstichting heeft hiervoor nu haar toestemming gegeven. Wel met als voorwaarde dat de huurprijs voor de huidige bewoners hierdoor niet hoger wordt.

De huurprijs wordt voor nieuwe huurders wel opgetrokken om een deel van de investeringen op termijn te kunnen terugverdienen. Dit is echter niet ongebruikelijk. Zoals gezegd treffen we bij de renovatiewerkzaamheden extra isolatiemaatregelen die leiden tot een lagere energierekening.

De inbreng van de bewoners in de woonateliërs

Betere woningen, meer koopwoningen, moderne seniorenwoningen en een betere straatinrichting, daar gaat het om bij dit plan. Met als belangrijkste doel meer woon- gemak en prettig wonen voor u als bewoner. Om die reden hebben wij u geregeld om uw mening en inbreng gevraagd.

Een grote groep geïnteresseerde wijkbewoners heeft in de periode van november 2007 tot januari 2008 via de woonateliërs en de hofjesavonden meegedacht over de vernieuwingsplannen. Net zoals in de voorafgaande fasen hebben afgevaardigden van Buurtbeheer maandelijks deelgenomen aan het projectgroepoverleg. Zij hebben de signalen uit de wijk naar voren gebracht en de voortgang op gezette tijden teruggekoppeld naar hun klankebordgroep. Via nieuwsbrieven bent u als individuele bewoner steeds op de hoogte gehouden.

Kritische noten

Bij het maken van plannen voor een buurt met ruim 500 huis-

houdens is het onmogelijk om het iedereen helemaal naar de zin te maken, dat realiseren we ons ten volle. Door de eerste voorstellen met geïnteresseerde bewoners te bespreken, hebben we dat wel zo veel mogelijk geprobeerd. Daarbij hebben we geprobeerd het evenwicht te vinden tussen het algemene belang (bijvoorbeeld veilige inrichting van de straten en stoepen) en het individuele belang (bijvoorbeeld behoud van tuinen en parkeerplaatsen).

Bij de woonateliërs bleek dat de plannen voor de renovatie, verkoop en nieuwbouw in het algemeen voldoen aan de verwachtingen van de wijkbewoners, zeker na aanpassing van door bewoners ingebrachte aandachtspunten.

3



Voor de herinrichting van de openbare ruimte vond een aantal bewoners het vervelend dat ze een deel van de tuin moesten missen. Dat is heel begrijpelijk. In de aangepaste plannen is het aantal bewoners dat een stuk(je) tuin moet missen voor een beter ingerichte en veiligere straat tot 75 huishoudens beperkt. Dit betekent dat er voor 85% van de bewoners niets verandert aan de grootte van hun tuin, sommigen krijgen zelfs de gelegenheid om hun tuin uit te breiden. Wij hopen de komende tijd de eigenaar-bewoners die een stuk(je) grond moeten afstaan te kunnen overtuigen van het nut en noodzaak ervan voor de wijk als geheel en wij hopen met hen een tegemoetkoming te kunnen afspreken. De woningstichting is de eigenaar van de huurwoningen. De woningstichting zal met de huurders die met tuinverkleining te maken krijgen, afspraken maken over compensatie. De wijze waarop is maatwerk en afhankelijk van de individuele omstandigheden. De betreffende bewoners zijn voorafgaand aan de inloopmarkt geïnformeerd over hun specifieke situatie en de gevolgde procedures.



De plannen op een rijtje

De Blokken is een typische jaren '60 wijk. Met name de inrichting met hofjes werd in die periode veel gebruikt.



Om het karakter van De Blokken te behouden, is deze hofjesstructuur uitgangspunt van de plannen. Daarom wordt in de Roemer Visscherstraat en Jan Luykenstraat een nieuwe hof gemaakt. Hiervoor worden 22 woningen gesloopt. Op deze plaats zullen vervolgens twaalf levensloopbestendige woningen met een groene hof worden gebouwd. Hierdoor krijgt deze hof een wat ander karakter dan de overige hofjes met gezinswoningen.

Woningen

Hoekwoningen

De woningen in De Blokken lijken veel op elkaar: relatief kleine eengezinswoningen met drie of vier slaapkamers in veelal lange rijen.

Om die eentonigheid te doorbreken en meer lucht en ruimte in de straten te krijgen, worden er 17 woningen gesloopt ten



behoefte van de 'knippen' (blokverkleining), en twee woningen ten behoeve van de ontsluiting naar de nieuw aan te leggen parkeerterreintjes. Door het slopen van woningen komen er meer hoekwoningen, die doorgaans zeer gewild zijn.

Levensloopbestendige woningen

Door de sloop van 22 woningen aan de Roemer Visscherstraat en de Jan Luykenstraat ontstaat ruimte voor twaalf levensloopbestendige laagbouwoningen rondom een nieuw aan te leggen groen hofje. Kenmerkend van dit type woningen is dat alle belangrijke voorzieningen op de begane grond zijn, zodat men geen trappen hoeft te lopen.

Omdat deze woningen vooral bedoeld zijn voor oudere mensen, zijn de tuinen relatief klein: ervaring leert dat deze groep bewoners doorgaans geen of een kleine tuin wil. Het materiaal waarmee de huizen worden gebouwd, sluit zoveel mogelijk aan bij de bestaande woningen in de wijk.



Renovatie

Bij de renovatie van de huurwoningen wordt onderscheid gemaakt tussen woningen die in 1999 en woningen die voor het laatst in de jaren '80 zijn gerenoveerd. Deze laatste groep wordt van binnen intensief gerenoveerd. Aan de buitenkant wordt bij de renovatie weinig onderscheid gemaakt tussen deze typen. Als er nog geen isolatieglas aanwezig is, dan wordt dit nog aangebracht. Verder krijgen de woningen een luifel en een nieuwe voordeur.

Daken

Alle daken van de woningen worden geïsoleerd. Bij veel woningen doen we dit van buiten uit door vervanging van de bestaande kap. De nieuwe kap krijgt een overstekende dakgoot om de woningen een modernere uitstraling te geven. Verder worden in de gevels houten delen vervangen door gepatineerd zink. Bij sommige woningen wordt het metselwerk gekeimd (geschilderd). Om de wijk meer uitstraling te geven, worden bij enkele woningen erkers of tuinmuren aangebracht.

Pakketten

Voor andere vernieuwingen geldt dat u in overleg met de woningstichting kunt kiezen uit verschillende pakketten die de architecten van KAW hebben samengesteld. Voorbeelden hiervan zijn: wel of geen grotere badkamer of wel of geen uitgebouwde huiskamer. Wel is aan dergelijke opties veelal een huurverhoging of een eenmalige eigen bijdrage gekoppeld. In de stands van de inloopmarkt wordt u hierover nader geïnformeerd. Te zijner tijd ontvangt u over de renovatie van uw woning een aparte brochure. Daarin staat hoe alles in zijn werk zal gaan. Tijdens huisbezoeken wordt in overleg een definitief renovatiecontract opgesteld.

Te verkopen woningen

Bij te verkopen woningen wordt de zogeheten schil van de woningen gerenoveerd. Als we deze woningen niet op korte termijn kunnen verkopen, wordt naast de schilrenovatie in de woning noodzakelijk onderhoud gepleegd.