



Nieuwsbrief

4e jaargang, nummer 8, december 2007

De Blokken

Woonateliërs zijn een groot succes!

Meer dan 150 wijkbewoners hebben op 27 november en 4 december meegedaan aan de woonateliërs om met elkaar te praten over de toekomst van de wijk. De betrokkenheid onder de bewoners is groot en dat was te merken.



gaven bewoners een duidelijke mening over wat zij goed, maar ook minder goed vinden. Eerst kwamen de woningen ter sprake en na een korte pauze de straatinrichting.

De uitkomsten van deze discussies nemen we natuurlijk mee in de verdere planvoorbereiding. Deze kunnen we naar verwachting eind februari 2008 op een wijkavond presenteren.

Beide avonden waren druk bezocht en op de tweede avond kwamen zelfs meer wijkbewoners dan zich hadden ingeschreven. Gelukkig was er met wat passen en meten voor iedereen een stoel in het Hervormd Centrum en kon iedereen meepraten over de eerste voorstellen. Die voorstellen gingen over het gedeelte in de wijk dat in de wijkvisie als Middenzone staat aangegeven. Globaal praten we dan over het gebied tussen de Bilderdijkstraat en de Vondelstraat.

Schetsvoorstellen

Na een welkomstwoord van Bert van Ogtrop, procesmanager (Arcadis) kwam Martin Waslander van het Bureau KAW aan het woord. Hij presenteerde de schetsvoorstellen voor de renovatie van de huurwoningen en lichtte het plan voor de herinrichting van de straten toe.

Duidelijke mening

Vervolgens hebben we in groepen van zo'n twintig tot dertig personen gediscussieerd over deze plannen. In de groepen

INHOUD

- **Woonateliërs zijn een groot succes!**
- **Definitieve sloopplannen bekend**
- **Voortgang nieuwbouw**
- **Parkeren is het grootste vraagstuk**
- **Bewoners zijn positief over de renovatieplannen**
- **De vijf meest gestelde vragen**
- **Bewoners kritisch over de voorstellen voor de hofjes**
- **Opmerkingen wijkbewoners op de plannen**
- **Extra ontwerpavonden in januari**
- **Hoe nu verder?**

Definitieve sloopplannen bekend

De stuurgroep van WOP DE Blokken heeft eind oktober van dit jaar de sloopplannen definitief vastgesteld. De sloop omvat:

- 27 bejaardenwoningen aan de Helmerstraat/Nicolaas Beetsstraat
- 14 tussenwoningen voor blokverkleining in Bilderdijkstraat, Brederodestraat, Jan Luykenstraat/Roemer Visscherstraat en 3 in de Vondelstraat die nieuw zijn ten opzichte van de wijkvisie
- 2 hoekwoningen in de Bilderdijkstraat om toegang te maken voor nieuwe parkeerpleintjes
- 22 woningen Roemer Visscherstraat/Jan Luykenstraat

De bewoners die nog niet op de hoogte waren gesteld, zijn voorafgaand aan de woonateliërs geïnformeerd over de sloop tijdens een informatieavond bij de woningstichting.

In het verleden is ook gesproken over sloop en vervangende nieuwbouw in de Bilderdijkstraat. Deze plannen zijn definitief van de baan. Bij nader onderzoek van het Bureau KAW bleek dat deze locatie minder geschikt is voor de bouw van de gewenste levensloopbestendige woningen. De bewoners van de betrokken woningen zijn voorafgaand aan de woonateliërs in een aparte bijeenkomst bij de woningstichting over de bijgestelde plannen geïnformeerd.

Nieuwbouw Roemer Visscherstraat/Jan Luykenstraat



In het gebied Roemer Visscherstraat/Jan Luykenstraat wordt een groter gebied gesloopt ten behoeve van vervangende nieuwbouw dan in de wijkvisie is aangegeven.



Hier worden rondom het nieuw aan te leggen hofje 12 levensloopbestendige woningen teruggebouwd.

Nieuwbouwplan Helmerstraat/Nicolaas Beetsstraat

Tegelijk met de plannen voor de Middenzone is een begin gemaakt met de voorbereiding van een plan voor de vervanging van de 27 seniorenwoningen Helmerstraat/Nicolaas Beetsstraat. KAW heeft de eerste schetsideeën in de werkgroep gepresenteerd. Deze worden in januari/februari verder uitgewerkt. Op de wijkavond eind februari kunnen we u de voorstellen en de bijbehorende planning laten zien. Vervolgens kunnen nadere afspraken worden gemaakt over tijdelijke en/of vervangende huisvesting.

Parkeren is het grootste vraagstuk bij nieuwe straatinrichting



Bij de herinrichting van de straten maken de woonerven plaats voor 30 km zones. Daarnaast is het de bedoeling de straat een meer geordende aanblik te geven. Het plan grijpt terug naar de vroegere inrichting, waarbij het gebied tussen de gevels van de

woningen bestaat uit een tuintje, stoep, parkeerstrook, rijbaan, parkeerstrook, stoep en tuintje. Om de zoveel meter komen er verhoogde plateaus om de snelheid van het verkeer af te remmen. Om voldoende parkeerplaatsen te krijgen, zullen op verschillende plaatsen de voortuintjes wat kleiner worden. Hier komt een aantrekkelijk straatbeeld voor terug met bomen, parkeerstroken en stoepen. Bij de uitwerking van de plannen houden we zoveel mogelijk rekening met individuele bewoners.

Nieuwe parkeerpleintjes

Om de omliggende straten te ontlasten is het plan de ingesloten pleintjes, begrensd door achterkanten van woningen in de Jacob Catsstraat en Albert Verweystraat, te bestemmen voor parkeren. Deze pleintjes krijgen dan een nieuwe toegang vanaf de Bilderdijkstraat. Daarnaast komt er ook meer parkeerruimte in de straat, doordat er tussenwoningen worden gesloopt. De ruimte die vrijkomt, wordt onder meer gebruikt voor parkeren op eigen terrein.

Bewoners zijn positief over de renovatieplannen

De renovatie-ideeën vielen over het algemeen in goede aarde. Naast een basispakket (zie kader) zonder huurverhoging zijn er keuzemogelijkheden voor extra kwaliteit tegen een huurverhoging.

Voorbeeld voorstel blokverkleining



Bestaande situatie



Nieuwe situatie

Voorbeeld externe renovatie



Nieuw dak en dakisolatie

Nieuwe beplating

Nieuwe voordeur/luifel

Overkragend dak

De keuze hiervoor ligt bij de huurder. De woningen die direct betrokken zijn bij de blokverkleining kunnen een aantal extra's krijgen. Bijvoorbeeld een carport op de plaats van de te slopen woning of een erker. Ook krijgen deze woningen een grotere tuin. Met de zittende huurders zal de woningstichting binnenkort afspraken maken over de gevolgen voor de huur.

Eigenaar-bewoners

De aangrenzende eigenaar-bewoners krijgen een nieuwe geïsoleerde kopgevel en kunnen extra grond kopen. Zij kunnen hiermee een hoekwoning verkrijgen met een kavel die 1,5 keer zo groot is als die van de huidige woning met parkeren op eigen terrein.

Basispakket

Het renovatieplan voorziet in een basispakket voor alle huurwoningen die na 1986 niet meer zijn gerenoveerd. Dit betreft een renovatie in de woning en aan de buitenzijde van de woning en een isolatiepakket.

De huurwoningen die in 1999 zijn gerenoveerd, krijgen voorzieningen in het kader van het politiekeurmerk en een mechanische ventilatie. Daarnaast krijgen ook zij hetzelfde basispakket externe renovatie en een isolatiepakket als de woningen die niet in 1999 zijn gerenoveerd.

Overzicht renovatiepakketten woningen en mogelijke opties

Onderdelen	Ingrep
1. Interne renovatie	
1.1 Basispakket	<ul style="list-style-type: none"> ■ keukenrenovatie ■ doucherenovatie; vergroting of verplaatsing ■ toiletrenovatie ■ gipsplatenplafonds verdieping daar waar zachtboardplafonds aanwezig zijn ■ politiekeurmerk (hang- en sluitwerk, buitenverlichting en rookmelders) ■ elektrische installatie (schakelmateriaal en meterkast) ■ mechanische ventilatie (keuken en doucheruimte) ■ schouw verwijderen uit woonkamer (indien mogelijk) ■ diverse kleine aanvullende werkzaamheden (inspectie op woningniveau)
1.2 Opties <i>Huurverhoging of eenmalige eigen bijdrage</i>	<ul style="list-style-type: none"> ■ open keuken / hoekopstelling et cetera ■ inrichting verdieping in relatie tot verplaatsing/vergroting badkamer ■ ligbad in de badkamer ■ verhoogd toilet / vrijhangend toilet / designradiator (eigen bijdrage huurder) ■ vaste trap naar zolder (hobby/berging) inclusief 4 pans dakraam ■ centrale verwarmingsinstallatie
2. Externe renovatie	
2.1 Basispakket	<ul style="list-style-type: none"> ■ complete dakrenovatie (dakplaten, dakpannen, dakgoten), niet overal ■ pui opwaarderen: nieuwe bekleding ■ schilderwerk buitenkozijnen, ramen en deuren ■ luifel ■ nieuwe voordeur (type deur, keuze huurder) ■ incidenteel herstel metselwerk en voegwerk ■ herleggen bestrating voorzijde (incidenteel terrasbestrating) ■ tuin "muren" op koppen
2.2 Opties <i>Huurverhoging of eenmalige eigen bijdrage</i>	<ul style="list-style-type: none"> ■ tuindeuren/ schuifpui ■ erker ■ uitbreiding bijkeuken ■ uitbreiding woonkamer ■ een extra (groot) dakraam
3. Isolatiepakket	
Isolatiepakket	<ul style="list-style-type: none"> ■ vloer- of bodemisolatie ■ naisoleren gevelmetselwerk (daar waar nog niet aanwezig). ■ enkelglas vervangen door isolatieglas
4. Knippen	
Externe renovatie extra voor knippen opties	<p>erker (alleen woonkamerzijde) gevelherstel (nieuwe kopgevel) rijstroken/parkeerplek carport (<i>huurverhoging of eenmalige eigen bijdrage</i>)</p>

NB. Dit schema is een voorlopig overzicht van ingrepen en mogelijke opties, deze kunnen wijzigen in de planuitwerking. Aan dit schema kunnen geen rechten worden ontleend.

Let op. Sommige woningen zijn reeds bij mutatie of naar aanleiding van een klacht geheel of gedeeltelijk gerenoveerd. Per woning kan de ingrep afwijken van de basislijst.

De vijf meest gestelde vragen

We vinden het belangrijk dat vragen die er leven in de wijk – voor zover mogelijk – beantwoord worden. Daarom in dit artikel vijf brandende vragen, voorzien van een antwoord.

1. Waarom is er in maart 1999 maar een gedeelte gerenoveerd?

Tijdens deze renovatie werd duidelijk dat er op afzienbare tijd een meer ingrijpende wijkvernieuwing (sloop, nieuwbouw en herinrichting van de straten) zou komen. Om kapitaalvernietiging te voorkomen, is alleen de eerste fase renovatie afgerond in afwachting van het meer ingrijpende plan. Dat is WOP De Blokken geworden.

2. Is er een verplichting om aan de renovatie mee te doen?

Het basispakket is verplicht en leidt niet tot huurverhoging. Daarnaast zijn er opties waarvoor huurders kunnen kiezen tegen huurverhoging. De opties zijn dus niet verplicht.

3. Gaat de huur door als er zes weken wordt gerenoveerd?

Ja, want we gaan er vanuit dat de bewoners in de woning kunnen blijven wonen tijdens de renovatie. In bijzondere gevallen, waar dat niet mogelijk is, worden wisselwoningen ingezet. Kortom, de woningstichting zorgt voor huisvesting en u betaalt hiervoor de vastgestelde huur. Na de renovatie hebben de huur-

ders een verbeterde woning die goed geïsoleerd is en dat betekent automatisch ook nog eens lagere stookkosten.

4. Is het gehele project financiële gedekt met andere woorden zijn de plannen ook financieel uitvoerbaar?

Ja, de gemeente en de woningstichting hebben bij de vaststelling van de wijkvisie een financiële reservering gemaakt om de voorgestelde verbeteringen te kunnen uitvoeren.

5. Is al bekend waar gestart gaat worden met de bouwactiviteiten?

Tijdens de volgende wijkavond, naar verwachting in februari, kunnen we hierover meer duidelijkheid geven.

Vragen?

Heeft u ook 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.

Bewoners kritisch over de voorstellen voor de hofjes

Minder te spreken waren de bewoners uit de hofjes Jacob Catstraat en Albert Verweijstraat over het vergroten van de ruimte voor spelen en groen.

Dit ging in hun visie ten koste van de parkeermogelijkheden en bereikbaarheid van de woningen. De bewoners willen het liefst parkeerruimte voor de deur.

Deze straten hebben bovendien te maken met geparkeerde auto's uit de omliggende staten. De verwachting is dat de nieuwe parkeerpleintjes uitkomst bieden voor dit probleem.



Een greep uit de opmerkingen van wijkbewoners over de eerste plannen

Tijdens de woonateliërs zijn veel opmerkingen gemaakt over de knelpunten in de wijk en de gepresenteerde verbeteringsplannen. Hieronder de (meest) gemaakte opmerkingen in willekeurige volgorde:

Mooi! Ziet er klasse uit!

Ik kan mijn vierde slaapkamer niet missen.

Geen werkbusjes voor mijn deur!

Liever groen inleveren, dan een kind inleveren.

En hoe zit het met de bergingen?

Ik wil wel graag een bijkeuken.

Ik wil niet dat de mensen straks maar op twee meter van mijn raam voorbij lopen.

Hak maar om hoor, die apenboom in mijn voortuin!

Wel leuk, zo'n erker, maar om daar nu extra huur voor te betalen?

In januari extra ontwerpavonden voor bewoners uit de hofjes

Om tot een zo goed mogelijk voorstel voor de inrichting te komen, is besloten om voor de bewoners van de hofjes Jacob Catstraat, Albert Verweijstraat en Ten Katestraat een aantal extra discussieavonden te houden. Deze discussieavonden willen we in januari 2008 laten plaatsvinden. **Aanwonenden krijgen begin januari nog een uitnodiging van ons.** Graag willen we tot een voorstel komen dat zoveel mogelijk tegemoet komt aan de

(parkeer)wensen van de huidige bewoners. Maar dat ook ruimte laat voor groen en spelen voor kinderen. Met name de hofjes zijn bij uitstek de plaats waar kinderen veilig moeten kunnen spelen. De adviseurs van KAW zullen tijdens deze avonden aangepaste voorstellen presenteren, waarbij rekening wordt gehouden met de gemaakte kritische opmerkingen.

Hoe nu verder?

De komende maanden wordt verder gewerkt aan:

- Het definitief maken van de renovatieplannen.
- De uitwerking van de herinrichtingsplannen voor de straten en hofjes.
- De nieuwbouwplannen voor Roemer Visscherstraat/Jan Luykenstraat.
- Nieuwbouwplannen Helmerstraat/Nicolaas Beetsstraat.

De uitkomsten hiervan worden naar verwachting eind februari 2008, gepresenteerd op een algemene wijkinformatieavond. Dan is ook bekend hoe de verdere planvoorbereiding en uitvoeringsplanning eruit komt te zien. Hiervoor krijgt u van ons een uitnodiging.

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.

Meer informatie?

Gemeente:

Marieke van Crujningen, tel. (0548) 63 05 12

Woningstichting Hellendoorn:

Matthijs Soek, Ineke Zinger 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

Redactie:

Coördinatiegroep De Blokken

Ontwerp & layout:

Frank de Wit

Druk:

Drukkerij Ponsteen

Namens de projectgroep WOP De Blokken wensen wij u goede feestdagen en een gelukkig nieuwjaar.

