



## Toekomstplan Tuinstraatkwartier

December 2021

Afgelopen oktober gaven wij u onder andere een korte terugkoppeling van de telefonische enquête door het Centrum voor Woononderzoek en stelden wij de nieuwe projectontwikkelaar aan u voor. Met deze nieuwsbrief praten wij u bij over de laatste ontwikkelingen van de planvorming en kijken we terug op de Groendag.

### Onderwerpen in deze nieuwsbrief:

- Laatste ontwikkelingen planvorming
- Project proces
- Haalbaarheidsonderzoek
- Burgemeester de Withstraat 2-2a
- Verbetering wijk
- Terugkoppeling Groendag
- Gebruik stadsvernieuwingsurgentie
- Kerstwens

### Laatste ontwikkelingen planvorming

De directie van SSW heeft een principebesluit genomen voor het project Toekomstplan Tuinstraatkwartier. In het principebesluit is besloten welk scenario per woningblok onderzocht moet worden. Hieronder leest u per blok welk scenario wordt onderzocht. Voor een duidelijke situatieschets van de wijk inclusief vermelding van de bloknummers verwijzen wij u naar de laatste pagina van deze nieuwsbrief.

1. Onderzoek renovatie voor de eengezinswoningen (EGW) van blok 1, 2, 4, 5, 14, 15, 16 en 17;
2. Onderzoek renovatie of sloop/nieuwbouw van de eengezinswoningen (EGW) van blok 3;
3. Onderzoek naar sloop/nieuwbouw voor de duplexwoningen van blok 6, 7, 8, 9 en 10;
4. Onderzoek naar renovatie of sloop/nieuwbouw voor de duplexwoningen van blok 11, 12 en 13.

Hiermee is de eerste stap in de doorstart van het project gezet.

Blok	Straatnaam	Huis nummers	Woning type	Scenario
1	Tuinstraat	29 t/m 43	EGW	renovatie
2	Tuinstraat	45 t/m 61	EGW	renovatie
3	Meidoornpad	59 t/m 71	EGW	nader onderzoek
4	Meidoornpad	41 t/m 57	EGW	renovatie
5	Meidoornpad	29 t/m 39	EGW	renovatie
6	Tuinstraat	5 t/m 27	Duplex	sloop-nieuwbouw
7	Meidoornpad	1 t/m 23	Duplex	sloop-nieuwbouw
8	Meidoornpad	73 t/m 95	Duplex	sloop-nieuwbouw
9	Tuinstraat	65 t/m 73	Duplex	sloop-nieuwbouw
10	Seringstraat	1 t/m 35	Duplex	sloop-nieuwbouw
11	Seringstraat	2 t/m 28	Duplex	nader onderzoek
12	Seringstraat	30 t/m 60	Duplex	nader onderzoek
13	Jasmijnstraat	72 t/m 106	Duplex	nader onderzoek
14	Lathyrusstraat	23 t/m 33	EGW	renovatie
15	Jasmijnstraat	39 t/m 53	EGW	renovatie
16	Jasmijnstraat	23 t/m 37	EGW	renovatie
17	Jasmijnstraat	3 t/m 21	EGW	renovatie

### Toelichting principebesluit

Het principebesluit heeft SSW genomen op basis van:

- De telefonische enquête van het Centrum voor Woononderzoek (CvW) in juni 2021, waar de meeste huurders van het Tuinstraatkwartier aan hebben meegewerkt.
- Het marktonderzoek van Companen (2020) waarin wordt beschreven aan welke woningtype behoefte is in het Tuinstraatkwartier.
- Het technische onderzoek (zomer 2020) door twee aannemers waarmee de haalbaarheid van renovatie van de eengezinswoningen en duplexwoningen is onderzocht (technisch en financieel).



### **Toelichting scenario renoveren eengezinswoningen in blok 1, 2, 4, 5, 14, 15, 16 en 17**

Uit de telefonische enquête van het CvW blijkt dat de meerderheid van de huurders van de eengezinswoningen vóór renovatie is. Uit het marktonderzoek komt naar voren dat er ongeveer 80 eengezinswoningen in het Tuinstraatkwartier nodig zijn. Tot slot blijkt uit het technische onderzoek dat het renoveren van de eengezinswoningen mogelijk lijkt.

### **Toelichting scenario nader onderzoek eengezinswoningen in blok 3**

De eengezinswoningen aan Meidoornpad 59 t/m 71 grenzen aan het gebied met duplexwoningen dat mogelijk gesloopt gaat worden. Als het stedenbouwkundig nodig is, kan er besloten worden om dit blok alsnog te betrekken bij de sloop/nieuwbouw plannen. Hiervoor is meer onderzoek nodig.

### **Toelichting scenario sloop/nieuwbouw duplexwoningen in blok 6, 7, 8, 9 en 10**

Uit de telefonische enquête van het CvW blijkt dat de meerderheid van de huurders van de duplexwoningen vóór sloop/nieuwbouw is. Uit het marktonderzoek komt naar voren dat er behoefte is aan ongeveer 25 kleine appartementen in de wijk. Maar dat er daarnaast vooral behoefte is aan iets grotere appartementen. Om ruimte te maken voor deze grotere appartementen worden deze blokken mogelijk gesloopt.

Achter blok 6 en 7 ligt de voormalige Theo Thijssenschool. Dit gebied is eigendom van de gemeente De Bilt. SSW en gemeente De Bilt zijn voornemens hier samen te werken om tot een goede invulling van het gebied te komen.

### **Toelichting scenario onderzoek duplexwoningen in blok 11, 12 en 13**

Door te onderzoeken of een klein deel van de duplexwoningen behouden kan blijven en het overige deel gesloopt kan worden voor nieuwbouw, sluiten we aan bij de onderzoeksresultaten van het marktonderzoek. Want hiermee ontstaat een gevarieerd aanbod van appartementen: groot en klein en met en zonder lift. Tot slot is uit het technische onderzoek gebleken dat het renoveren van de duplexwoningen mogelijk lijkt. Het is alleen erg kostbaar én de geluidsoverlast tussen de woningen onderling is in de praktijk lastig op te lossen.

### **Project proces**

Een projectproces kent verschillende fasen. Het project Toekomstplan Tuinstraatkwartier bevindt zich nu in de Initiatieffase. Na het principebesluit volgt het haalbaarheidsonderzoek waarin de verschillende scenario's worden uitgewerkt. De uitkomsten hiervan worden teruggebracht tot een voorkeursscenario. Dit voorkeursscenario wordt tenslotte uitgewerkt in een startbesluit voor het definitieve toekomstplan Tuinstraatkwartier. In een volgende nieuwsbrief gaan we uitgebreider in op het proces.

### **Haalbaarheidsonderzoek**

Wij starten nu met het haalbaarheidsonderzoek. Hierin worden de volgende stappen gezet:

#### **Vervolgstappen eengezinswoningen**

Om het onderzoek naar renovatie verder te kunnen uitvoeren selecteert SSW een aannemer. Het doel is om gezamenlijk met de huurders tot een duurzaam en betaalbaar renovatievoorstel te komen. Blok 3 wordt in eerste instantie ook meegenomen in dit onderzoek naar renovatie. Als het stedenbouwkundig nodig is, wordt mogelijk besloten om dit blok te betrekken bij de herontwikkeling (sloop/nieuwbouw) van de duplexwoningen.

#### **Vervolgstappen duplexwoningen**

Voor de herontwikkeling van de duplexwoningen worden ongeveer drie stedenbouwkundige bureaus uitgenodigd. Wij vragen hen een plan van aanpak te maken voor het Tuinstraatkwartier. De presentatie van de plannen wordt gedeeld met de gemeente De Bilt en de bewonerscommissie. SSW zal uit deze drie partijen één partij selecteren die het stedenbouwkundige plan verder mag uitwerken.

#### **Burgemeester de Withstraat 2-2a**

Op de hoek van de Tuinstraat met Burgemeester de Withstraat staat op nummer 2-2a een voormalig schoolgebouw. Wij hebben dit gebouw in 2021 van de gemeente De Bilt gekocht. Het gebouw is een gemeentelijk monument. De huidige bestemming is 'maatschappelijke doeleinden'. We willen deze bestemming wijzigen naar de bestemming 'wonen'. En onderzoeken hoe wij woningen op deze locatie kunnen bouwen. Wij houden u via de nieuwsbrief op de hoogte van de ontwikkelingen rondom deze locatie.



### Verbetering wijk

Wij onderzoeken samen met de gemeente De Bilt hoe wij de wijk verder kunnen verbeteren en toekomstbesteding kunnen maken. Denk hierbij aan onderwerpen zoals openbare ruimte, groen, waterberging en hittestress.

### Terugkoppeling Groendag

Op dinsdag 2 november vond de allereerste Groendag plaats, een initiatief van SSW, Camelot en gemeente De Bilt. Met het organiseren van Groendagen willen we twee doelen bereiken: een mooier, schoner en fijner Tuinstraatkwartier en een mogelijkheid bieden voor bewoners, SSW en Camelot om met elkaar in contact te komen. Als eerste was de Seringstraat aan de beurt. Met groot enthousiasme hebben we samen met bewoners struiken en hagen in tuinen teruggesnoeid, woekerend onkruid gewied en verwilderde gazons gefatsoeneerd. Ook voor de inwendige mens werd goed gezorgd. 's Avonds heeft de lokale brandweer op aangeven van ons en bewoners meerdere kleine overlast gevende bomen en struiken uit tuinen verwijderd. Het was de reguliere oefenavond van de brandweerlieden en zo konden zij ook het zagen oefenen voor de inzet bij stormschade.

Bekijk het filmpje op YouTube voor een sfeerimpressie van deze geslaagde dag: <https://youtu.be/DMxoXimjblI>. Samen met Camelot willen we ook voor de andere straten in het Tuinstraatkwartier soortgelijke Groendagen organiseren. De eerstvolgende staat gepland voor begin 2022. U wordt hierover nog geïnformeerd.

### Gebruik stadsvernieuwingsurgentie

Inmiddels wordt er goed gebruik gemaakt van de stadsvernieuwingsurgentie. Twaalf huurders hebben hierdoor al een andere woning gevonden en nog eens zeventien huurders hebben zich gemeld bij ons met een verhuishwens.

Heeft u een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning en wilt u toch graag verhuizen naar een woning buiten het Tuinstraatkwartier? Neem dan contact op met Heidi Spijker (projectconsulent van SSW) via telefoonnummer 030 220 58 33 of stuur een e-mail naar [tuinstraatkwartier@ssw.nl](mailto:tuinstraatkwartier@ssw.nl). Samen met u kijken we naar de meest passende maatwerkoplossing voor uw situatie.

### Kerstwens

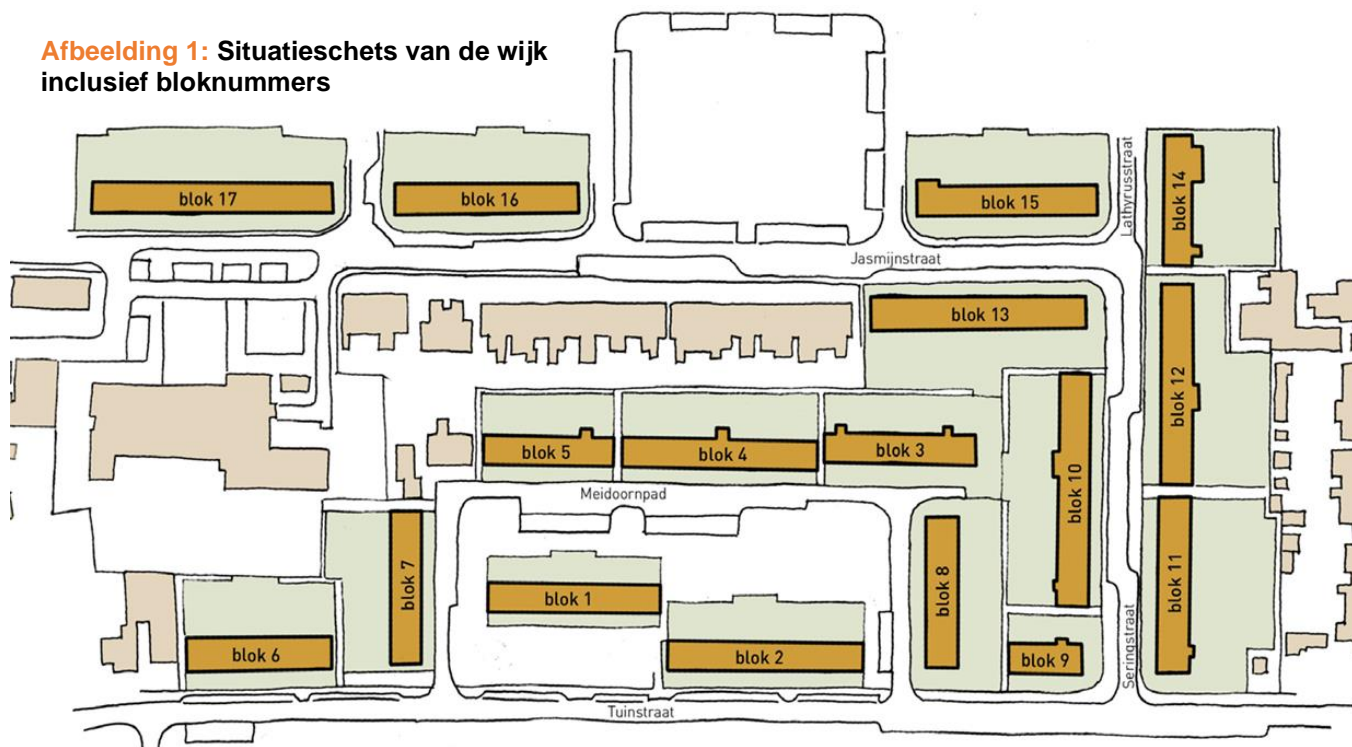
Wij kijken ernaar uit om volgend jaar verdere stappen te zetten in de ontwikkeling van het toekomstbestendige Tuinstraatkwartier. Namens het projectteam van SSW wensen wij u heerlijke feestdagen en een voorspoedig 2022, met een succesvol vervolg van het project!



Wij wensen u gezellige kerstdagen  
en een mooi en gezond 2022



**Afbeelding 1: Situatieschets van de wijk inclusief bloknummers**



**Afbeelding 2: Luchtfoto projectgebied**



### Contact

Heeft u een vraag? Dan kunt u contact opnemen met het **projectteam Tuinstraatkwartier** van SSW via telefoonnummer 030 220 58 33 of e-mailadres [tuinstraatkwartier@ssw.nl](mailto:tuinstraatkwartier@ssw.nl).

Ook kunt u in uw wijk met vragen terecht bij de **bewonerscommissie Tuinstraatkwartier** via [bewonerstuinstraatkwartier@gmail.com](mailto:bewonerstuinstraatkwartier@gmail.com).

