



Bilthoven, juli 2020



Informatiebrief omwonenden Tuinstraatkwartier

Zoals u weet ontwikkelt Woonstichting SSW samen met de bewonerscommissie Tuinstraatkwartier en de gemeente De Bilt een toekomstplan voor de sociale huurwoningen in uw buurt. Tot onze spijt duurt het project veel langer dan we ooit hadden voorzien. De onzekerheid die dit voor de bewoners en voor u als omwonenden met zich meebrengt, vinden we heel vervelend. We zijn daarom blij dat we in de afgelopen maanden stappen hebben kunnen zetten waardoor dit project weer in beweging is gekomen. In deze informatiebrief leest u de laatste stand van zaken.

Opfrissen samenwerking

In de afgelopen jaren hebben we regelmatig met de bewonerscommissie en de gemeente overlegd over de toekomst van de huurwoningen in het Tuinstraatkwartier.

Vanaf begin 2019 stagneerde dit project. Er lag een concept projectplan dat geen instemming kreeg van alle partijen. In de gesprekken hierover bleek dat verschillen van inzichten de voortgang van het project belemmerden.

Duidelijkheid bij alle partijen is een voorwaarde voor een voorspoedig verder verloop van de planontwikkeling voor het Tuinstraatkwartier. Daarom hebben we intern, met de gemeente en met de bewonerscommissie de afgelopen maanden aandacht besteed aan de samenwerking. Verder hebben we met de gemeente vaker overleg over de planontwikkeling.

Marktrapport

Om de juiste keuzes voor de toekomst te maken, heeft bureau Companen voor SSW onderzocht voor welke huishoudens er nu en in de toekomst betaalbare woningen beschikbaar moeten zijn. En welke typen woningen daarbij horen.

De conclusie van dit marktonderzoek is dat er een variatie aan betaalbare huurwoningen gewenst is in het nieuwe Tuinstraatkwartier.

Van 2-kamer appartementen (40m² - 60m²) tot eengezinswoningen (>100m²) met een tuin.

Om tot op hoge leeftijd in de woning te kunnen blijven wonen, is er ook behoefte aan appartementen met liften.

Voorkeur voor sloop/nieuwbouw

Tot nu toe hebben we met de bewoners vooral gesproken over een combinatie van renovatie en sloop/nieuwbouw. Om tot een goed afgewogen beslissing te komen, hebben we diverse scenario's doorgerekend. Mede op basis hiervan heeft SSW een duidelijke voorkeur voor volledige sloop/nieuwbouw. Vanwege de slechte bouwtechnische kwaliteit van de meeste woningen.

Zoals ook uit het marktrapport blijkt, is er nu en in de toekomst in uw buurt behoefte aan diverse typen goede, betaalbare en energiezuinige woningen. Die voldoen aan de actuele wettelijke normen voor onder meer grootte, energieverbruik, brandveiligheid en inbraakveiligheid. Zelfs met ingrijpende en zeer kostbare renovaties, kunnen we deze woningkwaliteit niet realiseren.

De scenario's hebben we ook besproken met de bewonerscommissie en de gemeente en alle partijen hebben nu een voorkeur uitgesproken voor totale sloop/nieuwbouw.

Over de aanpak van woningen Jasmijnstraat 3 t/m 37 zijn we nog in overleg met de gemeente.



Woonstichting SSW

Waterman 45 3721 WE Bilthoven | Postbus 265 3730 AG De Bilt
telefoon: 030 220 58 33 | info@ssw.nl | www.ssw.nl



Tuindorp karakter blijft behouden

Op basis van de uitkomsten van het marktrapport, de wensen van de gemeente en van SSW is het concept stedenbouwkundig plan aangepast.

Dit hebben de stedenbouwkundigen van zowel SSW en de gemeente samen gedaan. Door deze samenwerking verwachten we dat het project nu kan gaan versnellen.

Uitgangspunt is en blijft het tuindorp karakter van de wijk. Met relatief veel groen, hagen en twee langzaam-verkeer routes met brede groenstroken. Er komt tenminste hetzelfde aantal huurwoningen terug. Daarbij denken we naast eengezinswoningen ook aan appartementen van twee woonlagen en een kap. En op enkele plekken woningen met lift in drie woonlagen en een kap.

Aangepast concept projectplan

Op dit moment ligt het aangepaste concept stedenbouwkundig plan bij de bewonerscommissie voor een reactie.

Nadat we deze reactie hebben ontvangen, gaan de stedenbouwkundigen de diverse woningtypen intekenen. Zodra deze uitwerking klaar is, leggen we het voor aan de bewonerscommissie.

Aansluitend kunnen we het stedenbouwkundig plan met de huurders delen. En daarna met u als omwonenden.

We streven ernaar voor het einde van dit jaar een informatieavond hiervoor te organiseren.

U krijgt dan de gelegenheid uw reacties, opmerkingen en suggesties te geven. Uiteraard nemen we goed onderbouwde argumenten mee bij de verdere ontwikkeling van de plannen. Zodra het nieuwe bestemmingsplan ter inzage ligt (eind 2021), heeft u als omwonende altijd het wettelijke recht eventueel bezwaar te maken.

Hoe lang gaat het project nog duren?

Het toekomstplan van de sociale huurwoningen in uw buurt krijgt nu vorm. In een schema hebben we uitgewerkt welke stappen daarna nog worden gezet voordat we daadwerkelijk aan de slag kunnen gaan.

Zoals blijkt zijn bouwplannen trajecten met een lange doorlooptijd. Ook door de betrokkenheid van diverse partijen en de nodige complexe procedures die moeten worden gevolgd. Duidelijk is dat het nog wel even duurt voordat de eerste fase van de vernieuwing van uw buurt kan starten.

Let op! Onderstaand stappenplan is een indicatie. Aan dit planningsschema kunnen geen rechten worden ontleend.

De werkelijke planning wordt bepaald door de besluitvorming door SSW, college van B&W en de gemeenteraad.

Stappen	Data / Termijnen
Sociaal Plan opstellen	Start voor zomer 2020
Reactie bewonerscommissie op Stedenbouwkundig Plan	Voor zomer 2020
Bewonersbijeenkomst	4 ^e kwartaal 2020
Omwonenden bijeenkomst	4 ^e kwartaal 2020
Start bestemmingsplanprocedure (nodig vanwege herinrichting wijk)	4 ^e kwartaal 2020 (duur ca 1 jaar) gereed 4 ^e kwartaal 2021
Schets Ontwerp	4 ^e kwartaal 2020
Voorlopig Ontwerp	1 ^e kwartaal 2021 (inclusief gekwalificeerd advies bewonerscommissie)
Start draagvlakmeting bewoners	2 ^e kwartaal 2021
Definitief Ontwerp	2 ^e kwartaal 2021
Sloopbesluit	2 ^e /3 ^e kwartaal 2021
Aanvraag omgevingsvergunning	4 ^e kwartaal 2021
Peildatum / Start stadsvernieuwingsurgenties	4 ^e kwartaal 2021/ 1 ^e kwartaal 2022 (duur 18 maanden)
Start sloop/nieuwbouw huurwoningen Tuinstraatkwartier	2023

Contact

Heeft u een vraag, dan kunt u contact opnemen met het SSW-projectteam Tuinstraatkwartier via telefoonnummer 030 220 58 33 of e-mailadres Tuinstraatkwartier@ssw.nl

Ook kunt u in uw wijk met eventuele vragen terecht bij de bewonerscommissie Tuinstraatkwartier.
Het e-mailadres is: bewonerstuinstraatkwartier@gmail.com

