

# Tweede informatieboekje januari 2021

## Plan De Oale Bouw in Westerhaar-Vriezenveensewijk



# Inleiding

Een paar dagen geleden ontving u een bevestiging van het gesprek dat wij binnenkort met elkaar voeren over het plan voor De Oale Bouw. Om dit gesprek goed te kunnen voeren, krijgt u dit keer het informatieboekje van tevoren. U kunt de informatie dan alvast lezen. Tijdens het gesprek geven wij een toelichting op die informatie en bespreken wij uw vragen en opmerkingen.

## Onderwerpen die we graag met u bespreken in het gesprek

- *Definitieve verkaveling*: hoe komen de kavels eruit te zien en waar komen welke woningtypes.
- *Definitieve woningtoewijzing*: hoe is de volgorde voor de woningtoewijzing.
- *Fasering*: welke woningen worden het eerst gesloopt en welke woningen het laatst. Deze informatie heeft u eind december al gekregen.
- *Woningplattegronden*: de reacties en ideeën van 8 oktober zijn verwerkt. In het informatieboekje vindt u de nieuwe plattegronden en we zijn benieuwd naar uw reactie.
- *Uitstraling van de woningen*: wat vindt u belangrijk als het gaat om hoe de woningen eruit komen te zien. Deze informatie gebruiken wij bij het verder vormgeven van de woningen.

## Het informatieboekje

Het informatieboekje bestaat dit keer uit twee delen. In dit boekje leest u een toelichting op de onderwerpen: de definitieve verkaveling, de woningtoewijzing, de fasering, de woningplattegronden en de uitstraling van de woningen. Tijdens het gesprek lichten wij deze onderwerpen verder toe en is er voldoende tijd voor uw vragen.

In het andere boekje vindt u de bijlagen: het verkavelingsplan, de fasering, de afspraken over woningtoewijzing en de plattegronden. De plattegronden hebben allemaal een nummer zodat we er gemakkelijk naar kunnen verwijzen in de gesprekken. In uw boekje zitten alleen de plattegronden die horen bij het door u gekozen woningtype. Alle woningplattegronden staan ook op onze website onder projecten: De Oale Bouw. Wilt u de plattegronden van een ander woningtype bekijken dan vindt u deze daar.

Ook hebt u een vragenlijst met een aantal vragen en keuzes gekregen. De antwoorden van alle bewoners nemen wij mee bij de verdere uitwerking, dus vul dit formulier zeker in. U kunt het formulier opsturen in bijgevoegde antwoordvelop (een postzegel is niet nodig). Doe dit **voor 19 februari 2021!** Dan kunnen wij uw reactie meenemen. Formulieren die na 19 februari 2021 ingeleverd worden, kunnen we niet meer meenemen in de verdere uitwerking van het plan. Heeft u vragen over de vragen en keuzes in het formulier? Die bespreken we graag met u tijdens het gesprek.

De informatie over huurprijzen, energiekosten en woonlasten vindt u in het eerste informatieboekje van 8 oktober 2020. Dit informatieboekje vindt u ook op onze website: [mijande.nl](http://mijande.nl) onder projecten.

## Het plan



Het stedenbouwkundig plan voor de Oale Bouw gaat over de sloop van 137 woningen en nieuwbouw van 128 woningen. Bij het ontwerp is het bestaande karakter van de wijk uitgangspunt. De wijk heeft lange straten met 2-onder-1-kap-woningen. In het plan vormen deze 2-onder-1-kap-woningen de basis van de wijk.

Om te zorgen voor meer variatie in het woningaanbod én voor de betaalbaarheid van het plan, zijn aan het plan ook rijwoningen toegevoegd. De korte rijtjes met rijwoningen worden ten opzichte van de 2-onder-1-kap-woningen verder van de straat (naar achteren) geplaatst. Hierdoor blijft het straatbeeld bepaald door de 2-onder-1-kap-woningen en ontstaat er ruimte voor een pleintje met plek voor bomen en parkeren. Daarnaast is aan het plan nog een andere manier van wonen toegevoegd: het wonen aan een hofje. In de Borggrevestraat is een hofje met 10 2-onder-1-kap-woningen ontworpen.

Het totale plan bestaat uit de realisatie van 102 2-onder-1-kap-woningen, 26 rijwoningen en 8 bouwkvavels voor de verkoop. In de wijk komen drie typen woningen: 22 eengezinswoningen, 44 levensloopbestendige woningen en 62 nultredenwoningen.

## Verkavelingsplan

In het verkavelingsplan staat waar welk woningtype komt. Het verkavelingsplan dat wij tijdens de informatiemarkt op 8 oktober 2020 aan u presenteerden, is grotendeels hetzelfde gebleven. Door een aantal gewijzigde woonwensen zijn enkele woningtypes veranderd. En de woningen met een pleintje voor de deur zijn iets naar voren geschoven vanwege de privacy.

U vindt het definitieve verkavelingsplan terug in het tweede boekje.

## Fasering

Hieronder op hoofdlijnen de toelichting van de fasering die we samen met de Bewonerscommissie en Beltman Architecten hebben opgesteld:

- We hebben gekeken naar de plekken waar we meer woningen bouwen dan we slopen en waar we veel woningen tijdelijk verhuren. Zo zorgen we ervoor dat we na nieuwbouw woningen overhouden. Dat is prettig voor bewoners die maar 1 keer willen verhuizen en we kunnen deze woningen gebruiken als wisselwoningen.
- De kwaliteit van de woningen speelt mee in de volgorde waarin we de woningen slopen. De woningen waar de kwaliteit het minst goed is, zoals aan het begin van de Veenstraat (even kant) en achter in de Borggrevestraat, slopen we daarom het eerst.

De details en wat dit voor u betekent bespreken we graag met u tijdens uw gesprek.

De fasering vindt u in het tweede boekje.

## Toelichting uitstraling woningen

Om alvast een indruk te hebben van de wensen van de bewoners voor de buitenkant van de woningen, willen we graag weten wat u aanspreekt.

Alle reacties zijn input voor de opdracht aan de aannemer.

Daarom stellen wij u twee vragen:

1. Wat vindt u mooi aan de buitenkant van uw huidige woning en wilt u graag terugzien in uw nieuwe woning?
2. Wat vindt u niet mooi aan de buitenkant van uw woning en wilt u zeker niet terugzien in uw nieuwe woning?

Deze vragen vindt u terug in het vragenformulier. Bij het beantwoorden van deze vragen kunt u bijvoorbeeld denken aan of u het wel of niet mooi vindt dat uw huidige woning grote of juist kleine ramen heeft. Of u de kleuren van het metselwerk, de dakpannen en de kozijnen wel of niet mooi vindt. Of u uw voordeur mooi vindt.

Als er juist iets aan een andere woning in de Oale Bouw is wat u mooi vindt of juist niet, dan horen we dat ook graag. Wilt u van deze woning dan het adres vermelden? Dan weten wij nog beter wat u bedoelt.

Met al uw antwoorden op deze vragen, krijgen wij een goed algemeen beeld van wat de bewoners aanspreekt en wat juist niet. Dat gebruiken we dan weer als basis voor het ontwerp van de buitenkant van de woningen. Het ontwerpen van de woningen vindt later in het proces plaats.

## Toelichting plattegronden woningen

De plattegronden vindt u in het andere boekje. Hieronder leest u een toelichting op deze plattegronden. Tijdens het gesprek bespreken we de plattegronden met u.

In de toelichting hieronder leest u dat er nog verschillende opties/keuzes of voorkeuren mogelijk zijn. In een aantal gevallen is dit een individuele (persoonlijke) keuze. In een aantal andere gevallen gaat het om de meeste stemmen gelden. In het vragenformulier staat bij elke keuze, optie of voorkeur of het gaat om een persoonlijke keuze of wanneer de meeste stemmen gelden.

### ***Eengezinswoning***

Tijdens de informatiemarkt op 8 oktober presenteerden wij drie plattegrondindelingen van de eengezinswoning. Alle drie kregen bijna evenveel stemmen (2 types kregen een gelijk aantal stemmen en het derde type kreeg 1 stem minder). En daarom hebben wij de keuze gemaakt voor het type dat het beste toegepast kan worden door een aannemer.

#### **De woning heeft de entree aan de voorgevel**

Naast de voordeur is het toilet met daarachter de meterkast en de trap naar boven. Aan het einde van de gang is ruimte voor de garderobe. Vanuit de hal komt u in de woonkamer met open keuken.

De woonkamer is achter, aan de tuinzijde.

De keuken is voor, aan de straatzijde. En u heeft hierbij twee opties:

- optie 1. De keuken aan de wand bij het raam, met aan de zijgevel ruimte voor de eethoek.
- optie 2. De keuken in het midden van de woning, met aan de voorgevel ruimte voor de eethoek.

Achter de woning is een berging met een buitendeur. U kunt uw voorkeur aangeven voor de plek van de buitendeur van de berging: in de zijgevel of in de achtergevel van de berging.

Op de verdieping zijn drie slaapkamers en een badkamer. De zolder is bereikbaar met een vlizotrap. Op de verdieping heeft u twee opties:

- optie 1. de hoofdslaapkamer (de ouderslaapkamer) achter, aan de tuinzijde.
- optie 2. de hoofdslaapkamer voor, aan de straatzijde. Bij deze optie is de hoofdslaapkamer kleiner dan bij optie 1, maar zijn de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> slaapkamer groter dan bij optie 1.

Heeft u nog andere ideeën voor wensen in de woning? Geef dat dan aan op het vragenformulier.

De plaats van de ramen in de buitenmuren is nog niet definitief. De juiste indeling van de ramen wordt pas duidelijk bij het ontwerpen van de buitenkant van de woning.

## **Levensloopbestendige woning**

### **Alle 2-onder-1-kapwoningen**

Tijdens de informatiemarkt op 8 oktober presenteerden wij een aantal plattegrondindelingen van de levensloopbestendige woning. De plattegrond met de meeste voorkeur is als basis genomen voor de indeling van de levensloopbestendige 2-onder-1-kapwoningen.

De levensloopbestendige 2-onder-1-kapwoning heeft de entree aan de zijgevel.

Naast de voordeur is aan de ene kant de trap naar boven, aan de andere kant de meterkast en het toilet. Naast de meterkast is ruimte voor de garderobe.

Vanuit de hal komt u in het midden van de woonkamer met open keuken.

Hierbij heeft u twee opties:

- optie 1. De woonkamer voor, aan de straatzijde en de keuken achter, aan de tuinzijde.
- optie 2. De keuken voor, aan de straatzijde en de woonkamer achter, aan de tuinzijde.

Achter de woning is een berging met een buitendeur. U kunt uw voorkeur aangeven voor de plek van de buitendeur van de berging: in de zijgevel of in de achtergevel van de berging.

Op de verdieping zijn twee slaapkamers en een badkamer en een berging.

De zolder is bereikbaar met een vlizotrap. Voor de verdieping zijn twee indelingsvoorstellen.

Elke optie op de begane grond heeft een eigen indeling op de verdieping. Dit komt doordat bij iedere optie de trap op een andere plek staat, wat gevolgen heeft voor hoe de bovenverdieping kan worden ingedeeld.

Bij optie 1(woonkamer voor) is de technische ruimte vanaf de overloop bereikbaar en is de badkamer aan de tuinzijde.

Bij optie 2 (keuken voor) is de technische ruimte vanaf de 2<sup>e</sup> slaapkamer bereikbaar en is de badkamer in het midden. Hierdoor heeft de grote slaapkamer (de ouderslaapkamer) een L-vorm.

Heeft u nog andere ideeën voor wensen in de woning? Geef dat dan aan op het vragenformulier.

De plek van de ramen in de buitenmuren is nog niet definitief. De juiste indeling van de ramen wordt pas duidelijk bij het ontwerpen van de buitenkant van de woning.

## **Levensloopbestendige woning: alle rijwoningen**

Tijdens de informatiemarkt op 8 oktober presenteerden wij een aantal plattegrondindelingen van de levensloopbestendige woning. Bij de rijwoningen is geen duidelijke voorkeur naar voren gekomen en geen van de huidige bewoners heeft voor dit type gekozen. Mijande Wonen heeft daarom gekozen voor de meest praktische plattegrond.

De woning heeft de entree aan de voorgevel. Naast de voordeur is het toilet met daarachter de meterkast en de trap naar boven. Aan het einde van de gang is ruimte voor de garderobe. Vanuit de hal komt u in de woonkamer met open keuken. De woonkamer is achter, aan de tuinzijde en de keuken voor, aan de straatzijde.

U kunt uw voorkeur aangeven voor de plek van de buitendeur van de berging: in de zijgevel of in de achtergevel van de berging.

Op de verdieping zijn twee slaapkamers, een badkamer en een berging. De zolder is bereikbaar met een vlizotrap. De hoofdslaapkamer (de ouderslaapkamer) en de badkamer liggen voor, aan de straatzijde. De 2<sup>e</sup> slaapkamer en berging liggen achter, aan de tuinzijde.

Heeft u nog andere ideeën voor wensen in de woning? Geef dat dan aan op het vragenformulier.

De plek van de ramen in de buitenmuren is nog niet definitief. De juiste indeling van de ramen wordt pas duidelijk bij het ontwerpen van de buitenkant van de woning.

## **Nultredenwoning - smalle type**

Tijdens de informatiemarkt op 8 oktober presenteerden wij een aantal plattegrondindelingen van de smalle nultredenwoning. Uit uw reacties bleek dat er voorkeuren waren voor een andere plek van de berging. Hiervoor zijn nu verschillende opties ontworpen waaruit u nu kunt kiezen. Dit zijn opties 1 t/m 4. Daarnaast hebben we nog een nieuwe plattegrond ontworpen, dit is optie 5.

### **Optie 1 t/m 4**

De woning heeft de entree aan de voorgevel. Naast de voordeur is het toilet met daarachter de meterkast met ruimte voor de garderobe en de trap naar boven. Aan het einde van de gang is de deur naar de badkamer. Vanuit de hal komt u in de woonkamer met open keuken.

De woonkamer is voor, aan de straatzijde en de keuken achter, aan de tuinzijde.

Naast de keuken is de hoofdslaapkamer. Deze ligt achter, aan de tuinzijde. Vanuit de hoofdslaapkamer is een tweede deur naar de badkamer.

Op de verdieping is de 2<sup>e</sup> slaapkamer en de technische ruimte.

Bij deze woning heeft u de keuze om de slaapkamer op de begane grond direct te realiseren of de wand tussen de keuken en de slaapkamer nog niet te plaatsen. U kunt dan de slaapkamer op de verdieping gebruiken als hoofdslaapkamer en beneden heeft u dan een grotere woonkamer.

Achter de woning is een berging met een buitendeur. Hiervoor zijn 4 opties:

optie 1. Berging aan de achtergevel achter de keuken.

optie 2. Berging aan de zijgevel.

Dit is alleen mogelijk als uw kavel voldoende breed is om nog langs de woning in de tuin te komen.

optie 3. Berging gekoppeld met de berging van de burens.

Deze berging is alleen van buiten toegankelijk. En alleen mogelijk als uw burens voor dezelfde optie kiezen.

Omdat deze berging los staat van de woning is hij niet geïsoleerd.

optie 4. Berging los in de tuin. Deze berging is alleen van buiten toegankelijk. De plek van de berging wordt later in gezamenlijk overleg met u bepaald.  
Omdat deze berging los staat van de woning is hij niet geïsoleerd.

Bij optie 1 kunt u uw voorkeur aangeven voor de plek van de buitendeur van de berging: in de zijgevel of in de achtergevel van de berging.

### **Optie 5**

Deze woning heeft een andere indeling dan de vorige vier. De hoofdslaapkamer is voor, aan de straatzijde. De slaapkamer heeft een deur naar de daarachter gelegen badkamer.

De badkamer heeft een tweede deur naar de gang.

Bij deze woning komt u aan de voorzijde binnen. Naast de voordeur is de garderobe en meterkast met daarachter de trap naar boven en het toilet. Aan het eind van de gang is de deur naar de woonkamer met open keuken.

Bij deze woonkamer kunt u uw voorkeur aangeven voor de plek van de keuken. U heeft de keuze uit de keuken tegen de wand van de badkamer of tegen de wand met de burens.

Bij optie 5 ligt de berging achter de woning op de erfgrans met de burens. De berging heeft een achterdeur.

Heeft u nog andere ideeën voor wensen in de woning? Geef dat dan aan op het vragenformulier.

De plek van de ramen in de buitenmuren is nog niet definitief. De juiste indeling van de ramen wordt pas duidelijk bij het ontwerpen van de buitenkant van de woning.

## ***Nultredenwoning - brede type***

Tijdens de informatiemarkt op 8 oktober presenteerden wij een aantal plattegrondindelingen van de brede nultredenwoning. Hieruit is naar voren gekomen dat er voorkeuren waren voor een andere plek van de berging. Hiervoor zijn nu verschillende opties ontworpen waaruit u kunt kiezen. Dit zijn opties 1, 3 en 4. Daarnaast is nog een nieuwe plattegrond ontworpen, dit is optie 5. Optie 2 wordt niet genoemd omdat die alleen mogelijk is bij het smalle type nultredenwoning.

### **Optie 1, 3 en 4**

De woning heeft de entree aan de voorgevel. Naast de voordeur is het toilet met daarachter de meterkast met ruimte voor de garderobe en de trap naar boven. Aan het einde van de gang is de deur naar de badkamer. Vanuit de hal komt u in de woonkamer met open keuken.

De woonkamer is voor, aan de straatzijde en de keuken achter, aan de tuinzijde. Naast de keuken ligt de hoofdslaapkamer. Deze ligt achter, aan de tuinzijde. Vanuit de hoofdslaapkamer is een tweede deur naar de badkamer. Op de verdieping is de 2<sup>e</sup> slaapkamer en de technische ruimte.

Bij deze woning heeft u de keuze om de slaapkamer op de begane grond direct te realiseren of de wand tussen de keuken en de slaapkamer nog niet te plaatsen. U kunt dan de slaapkamer op de verdieping gebruiken als hoofdslaapkamer en beneden heeft u dan een grotere woonkamer.

Achter de woning is een berging met een buitendeur. Hiervoor zijn drie opties:

optie 1. Berging aan de achtergevel, achter de keuken

optie 3. Berging gekoppeld met de berging van de burens.

Deze berging is alleen van buiten toegankelijk. En alleen mogelijk als uw burens voor dezelfde optie kiezen.

Omdat deze berging los staat van de woning is hij niet geïsoleerd.

optie 4. Berging los in de tuin.

Deze berging is alleen van buiten toegankelijk. De plek van de berging wordt later in gezamenlijk overleg met u bepaald.

Omdat deze berging los staat van de woning is hij niet geïsoleerd.

Bij optie 1 kunt u uw voorkeur aangeven voor de plek van de buitendeur van de berging: in de zijgevel of in de achtergevel van de berging.

### **Optie 5**

Deze woning heeft een andere indeling dan de vorige drie. De hoofdslaapkamer ligt voor aan de straatzijde. De slaapkamer heeft een deur naar de daarachter gelegen badkamer. De badkamer heeft een tweede deur naar de gang.

Bij deze woning komt u ook aan de voorzijde binnen. Naast de voordeur is de garderobe en meterkast met daarachter de trap naar boven en het toilet.

Aan het eind van de gang is de deur naar de woonkamer met open keuken. Bij deze woonkamer kunt u uw voorkeur aangeven voor de plek van de keuken. U heeft de keuze uit de keuken tegen de wand van de badkamer of tegen de wand met de burens.

Bij optie 5 ligt de berging achter de woning op de erfgrans met de burens. De berging heeft een achterdeur.

Heeft u nog andere ideeën voor wensen in de woning? Geef dat dan aan op het vragenformulier.

De plek van de ramen in de buitenmuren is nog niet definitief. De juiste indeling van de ramen wordt pas duidelijk bij het ontwerpen van de buitenkant van de woning.



## Hoe nu verder?

Samen met Beltman Architecten en de bewonerscommissie ontwikkelen wij het nieuwe plan op basis van de woonwensen van de bewoners en van de uitgangspunten van Mijande Wonen. Dit doen we op vier onderwerpen :

- de verkaveling: verdeling van de grond en de verschillende woningtypes
- de woningplattegronden
- uitstraling van de woningen (architectuur)
- het definitieve plan

**Stap 1** Was op 8 oktober: We deelden met alle bewoners met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, ons voorstel voor de verdeling van de kavels en de verschillende woningtypes en de bijbehorende huurprijzen. We bespraken hoe het proces verder verloopt. Ook haalden we tijdens deze bijeenkomst informatie op voor de plattegronden van de woningen en over de volgorde bij het toewijzen van woningen in de wijk.

**Stap 2** Vindt de komende tijd plaats. Op basis van uw input voor de woningplattegronden, de woonwensen en onze uitgangspunten maakten we een voorstel voor de woningplattegronden. Dit voorstel delen wij met u. U heeft tot 19 februari 2021 de tijd om te reageren op de voorgestelde woningplattegronden en ons uw ideeën te laten weten. Wij bespreken ook de definitieve indeling van de kavels en de regels voor de woningtoewijzing van woningen binnen de wijk. Wij vragen u om uw ideeën voor de uitstraling van de woningen (hoe de woningen eruit zien). Ook deze kunt u tot 19 februari 2021 aan ons laten weten.

**Stap 3** We moeten nog bepalen wanneer deze stap plaatsvindt. We presenteren de definitieve plattegronden en de resultaten van jullie ideeën over hoe de woningen eruit zouden komen te zien (uitstraling). Ook dan willen we weer graag van u weten wat u ervan vindt.

**Stap 4** Rond april/mei 2021 presenteren we het definitieve plan, het proces en de planning voor het vervolg.

Omdat stap 2 vanwege de Coronamaatregelen later plaatsvindt, kijken we nog wanneer we stap 3 en 4 plannen en of we deze stappen samen kunnen doen. Dat laten wij u tegen die tijd nog weten. Het uitstellen van stap 2 heeft verder geen invloed op de planning. De start van het project (start sloop) staat nog steeds gepland voor het 3<sup>de</sup> kwartaal van 2022.

## Vragen?

Heeft u vragen? Wij beantwoorden ze uiteraard graag tijdens het gesprek. Wilt u eerder contact met ons? Bel of mail ons dan gerust. Vanaf 1 december 2020 is het projectnummer gewijzigd, het nieuwe nummer is 06 – 86 88 73 84 en u kunt mailen naar [oalebouw@mijande.nl](mailto:oalebouw@mijande.nl).

Projectgroepleden: Paul Hoonhorst, Lieke Bruns, Jarno Drent en Aukje Kooistra.

### **Disclaimer**

Dit informatieboekje is met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. De planning is een inschatting en kan nog wijzigen.