

Stedenbouwkundige verkenning Schutskooiwijk & Poortugaal-West

Vernieuwing Schutskooiwijk & Poortugaal-West: concept stedenbouwkundige verkenning

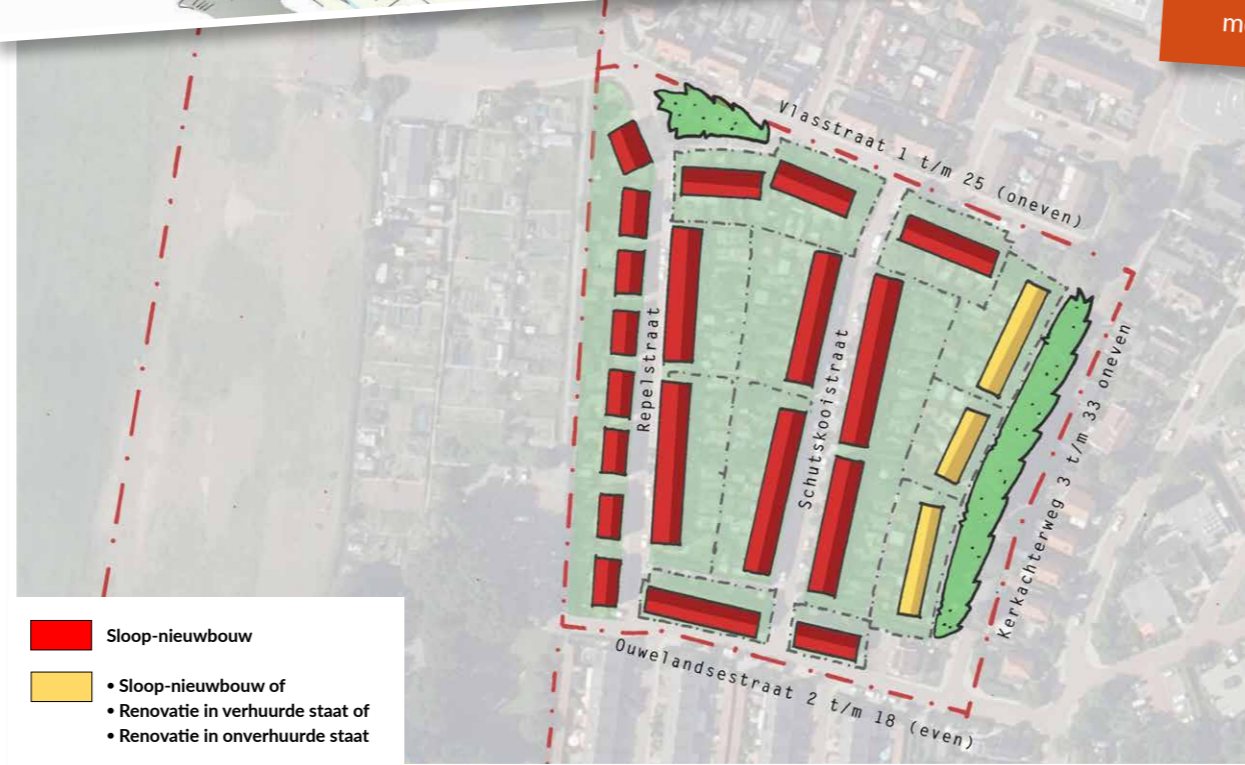
De Schutskooiwijk wordt vernieuwd. Het is fijn wonen in de Schutskooiwijk, het is een rustige wijk, dicht bij het dorps hart, uitvalswegen en metrolijn. Maar de huurwoningen in de Schutskooiwijk zijn verouderd en hebben technische problemen. Dit willen we aanpakken. Woningbouwvereniging Poortugaal heeft samen met de gemeente een concept stedenbouwkundige verkenning gemaakt. In de verkenning staat onder andere hoe we de toekomst van de wijk en de woningen zien. Tegelijk met de vernieuwing van de Schutskooiwijk onderzoeken we ook de mogelijkheid het dorp een stukje uit te breiden, met nieuwe woningen in Poortugaal-West.

Samen in gesprek

WBV Poortugaal vindt het belangrijk om haar huurders en omwonenden bij de plannen te betrekken. In juni en juli 2020 waren er bijeenkomsten om huurders en omwonenden te informeren over het proces, het technisch onderzoek naar de woningen en de mogelijke scenario's voor de wijk. In november 2020 waren er opnieuw twee bijeenkomsten, voor huurders en omwonenden, om over de concept stedenbouwkundige verkenning in gesprek te gaan. Wat hebben we daar besproken en hoe ziet de concept stedenbouwkundige verkenning eruit? De belangrijkste thema's en informatie leest u in deze poster.

Uitgangspunten voor de vernieuwing:

- Behoud dorps karakter
- Behoud van imposante, oude bomen
- Klimaatbestendig
- Diverse wijk voor jong en oud
- Ruimte voor fietser en voetganger



- Sloop-nieuwbouw
- • Sloop-nieuwbouw of
• Renovatie in verhuurde staat of
• Renovatie in onverhuurde staat

Waarom moet er vernieuwd worden?

In een technisch onderzoek is er gekeken naar de kwaliteit van de woningen, zowel binnen als buiten.

- Constructie: de woningen zijn niet onderheid, en staan dus niet op palen. Op het moment voldoet deze fundering. Hier en daar is er wel scheurvorming. Als de woningen gerenoveerd worden, worden ze een stuk zwaarder. De kans op problemen neemt dan toe. De woningbouwvereniging vindt dit een risico, omdat eventuele hersteloperaties erg kostbaar zijn.
- Vochtproblemen: er zijn ingrijpende maatregelen nodig om vochtproblemen tegen te gaan. De muren van deze woningen zijn erg vochtig. Dat komt doordat de fundering in het grondwater staat in vochtige seizoenen. Het water trekt omhoog in de muren en vloeren.
- Plattegronden: de plattegronden moeten up-to-date en gemoderniseerd zijn. Op dit moment zijn de plattegronden van de huurwoningen verouderd.
- Energie: Nederland moet 'van het gas af', zo ook de Schutskooiwijk. En energieneutraal in 2050. Dat betekent geen gas, maar op een andere manier verwarmen. Om dit te bereiken is een verregaande isolatie van deze woningen nodig. Er zou een nieuwe gevel om de woning heen gebouwd moeten worden.

WBV Poortugaal als goede verhuurder

WBV Poortugaal wil een goede verhuurder zijn. Belangrijk voor de woningbouwvereniging:

- De huurder op één: zowel de bewoners van nu en de huurders van de toekomst.
- Verhuren van kwalitatief goede woningen
- Meer diversiteit: verschillende type woningen. Op dit moment zijn er alleen eengezinswoningen in de Schutskooiwijk. WBV Poortugaal wil ook graag gelijkvloerse woningen in de wijk, zodat er voor verschillende doelgroepen geschikte woningen zijn.
- Energie en duurzaamheid
- Gezondheid: momenteel zijn er veel klachten over vocht in de woningen, WBV Poortugaal vindt het belangrijk dat iedereen gezond kan wonen.
- Bouwkundige kwaliteit: een goede kwaliteit is belangrijk voor de toekomst van de woningen. Nieuwe woningen voldoen aan de huidige kwaliteitseisen.
- Kwaliteit van installaties: goede installaties zorgen voor meer comfort en duurzame woningen.
- Financieel verantwoord: het project moet betaalbaar zijn.

Proces in tijdlijn (onder voorbehoud)

Besluit over
Stedenbouwkundige
verkenning

Definitief besluit
toekomst huur-
woningen

Uitvoering Schutskooiwijk

Stedenbouwkundige verkenning

Planvorming

Opstellen Sociaal Plan

Uitvoeren Sociaal Plan

2020

2021

2022

2023

Belangrijkste thema's concept stedenbouwkundige verkenning



Situatieschets stedenbouwkundige verkenning

- Groen in Vlasstraat behouden
- Klein appartementencomplex aan rand gebied
- Meer groen in de wijk, o.a. door park
- Fiets- en looproutes naar de polder
- Parkeren uit het zicht (in groene hoven)
- Kerkachterweg: behouden of vernieuwen



Circuleren en parkeren: verkeersroutes

- Route rond de wijk
- Voordeur aan autovrije straat
- Parkeren in binnenhoven



Bouwlagen

- Bouwhoogte sluit aan op omgeving
- ppartementen aan het groen (3 - 4 lagen)

Programma in de telprint
(let op dit is een indicatie!)

Typologie:

Rijwoning	72
Beneden-bovenwoning	56
Appartementen	132

Totaal 260 woningen

Categorie:

Sociaal terugbouwen	: 108 woningen
Sociaal extra	: 51 woningen (1/3 van extra programma)
Overig extra	: 101 woningen (2/3 van extra programma)
Totaal aantal	: 260 woningen (waarvan 159 sociaal)

Type en aantal woningen

- Indicatie van type woningen en aantal woningen in Schutskooiwijk en Poortugaal-West

Veelgestelde vragen

• Vraag 1: Wat is een stedenbouwkundige verkenning?

Een stedenbouwkundige verkenning is een onderzoek naar de mogelijkheden om de Schutskooiwijk te vernieuwen en het dorp uit te breiden met Poortugaal-West. Als het resultaat van de Stedenbouwkundige Verkenning is vastgesteld door de gemeenteraad ligt de hoofdlijn vast en wordt het plan vervolgens verder uitgewerkt.

• Vraag 2: Waarom een stedenbouwkundige verkenning?

De 108 woningen in de Schutskooiwijk zijn toe aan vernieuwing. Daarnaast is er behoefte aan meer woningen in Poortugaal en gemeente Albrandswaard.

• Vraag 3: Wie zijn betrokken bij de stedenbouwkundige verkenning?

De stedenbouwkundige verkenning is een samenwerking tussen WBV Poortugaal en de gemeente Albrandswaard. Palmbout Urban Landscapes is betrokken als stedenbouwkundig bureau.

MEER VEELGESTELDE VRAGEN?
Ga naar www.wbvpoortugaal.nl

Kijk voor de uitgebreide verslagen op www.wbvpoortugaal.nl

- Kies in menu voor 'Projecten' ga dan naar 'Schutskooiwijk & Poortugaal-West'.

Vragen?

Heeft u nog vragen? U kunt ons bellen op telefoonnummer 010 - 501 20 00 of een e-mail sturen naar schutskooiwijk@wbvpoortugaal.nl.

We zijn telefonisch bereikbaar van maandag t/m donderdag van 8.30 uur tot 12.30 uur en van 13.30 uur tot 16.00 uur en op vrijdag van 8.30 uur tot 12.00 uur.

De vernieuwing van de Schutskooiwijk en het nieuwe gebied bij Poortugaal-West is een gezamenlijke ontwikkeling van WBV Poortugaal en gemeente Albrandswaard.

Team vernieuwing Schutskooiwijk Wie werken er aan de vernieuwing?



Hein Schouwenaars
Gebiedsontwikkelaar



Conny Overeem
Medewerker Sociaal beheer



Lisette van Wingerden
Medewerker Klant-
ontvangst en verhuur



Huib van Heusden
Manager Techniek en
Ontwikkeling



Marja van Assendelft
Manager Woondiensten



Brenda Luiten
Bestuurssecretaris