

HIER

BEN

IK

THUIS

WOONOPMAAT HUISVEST OOK SPECIALE DOELGROEPEN

INFORMATIEBROCHURE PROJECT 'ODION' LAAN VAN KANAAN, BEVERWIJK

Woonopmaat, maart 2021



WOON

OP

MAAT

Odion 



Beste mevrouw, meneer,

In deze informatiebrochure informeren Woonopmaat en zorgorganisatie Odion u graag uitgebreid over het bouwplan dat wij op de plek van de oude school, 'De Wilgenroos' aan de Grebbestraat 27, in uw woonwijk willen realiseren. Wij hebben geprobeerd alle belangrijke informatie in deze brochure op te nemen.

Wij zijn benieuwd naar uw reacties op dit plan. U kunt uw reactie mailen naar: grebbestraat@woonopmaat.nl. Natuurlijk kunt u ook telefonisch contact met ons opnemen. Wij zijn dagelijks bereikbaar via 0251-256010. Wilt u zo vriendelijk zijn om uw reactie vóór vrijdag 16 april 2021 aan ons te sturen? Dank u wel!

Met vriendelijke groet,
Namens Odion en Woonopmaat

Bill Schipper en Peter van Raamsdonk
Projectleiders Odion en Woonopmaat

Voor wie is dit woongebouw?

Woonopmaat ontwikkelt, op verzoek van en in samenwerking met Odion, dit woongebouw met daarin 35 woningen voor (jong) volwassenen met een lichamelijke beperking. Deze zorginstelling zet professionele zorg in voor mensen met een beperking in de regio Waterland, Zaanstreek en Kennemerland. Odion heeft in 2017 twee woon- en dagbestedingslocaties overgenomen van Heliomare.

Dit woongebouw wordt speciaal gemaakt voor een groep mensen die op dit moment nog in een woonlocatie in Wijk aan Zee wonen. Één van de voormalige locaties van Heliomare. Dit pand is gedateerd en voldoet niet meer aan de gestelde eisen.

Hoe ziet het nieuwe gebouw eruit?



Foto boven: een beeld van het ontwerp zoals dat op dit moment verder wordt uitgewerkt. Het gebouw kent drie woonlagen. Op de begane grond bevinden zich acht appartementen en vijf studio's (éénkamerwoningen). Op de eerste en op tweede verdieping komen elf appartementen.

In totaal zijn er dus 35 zelfstandige woningen, verdeeld over drie woongroepen, met 24-uurs begeleiding/verzorging vanuit Odion. Daarnaast is op iedere woonlaag een gemeenschappelijke huiskamer en zijn er diverse facilitaire ruimtes, zoals opslagruimtes etc. De entree van het gebouw bevindt zich straks aan de Laan van Kanaän.

Het gebouw heeft een ietwat industriële uitstraling gekregen die refereert aan Beverwijk als industriestad. Stoer en zorgvuldig gedetailleerd metselwerk wordt gecombineerd met forse puien waarin soms een fabriekshalachtige indeling van de ramen is ontworpen. Uiteraard zijn er voor de bewoners van de verdiepingen (de wettelijk vereiste) ruime balkons en hebben de bewoners op de beganegrond een terras. Aan de zijde van de Veldstraat komt een gemeenschappelijke tuin met veel groen.



Vanzelfsprekend wordt dit een duurzaam gebouwde voorziening. Zo kent dit gebouw straks geen gasaansluiting meer. De woningen worden verwarmd met individuele warmtepompen met bodemplussen. Dit geeft de bewoners ook de mogelijkheid hun woning enigszins te koelen in de zomer. Verder is er in iedere ruimte balansventilatie met warmteterugwinning, en wordt elektriciteit opgewekt door zonnepanelen die op het dak liggen.

Waarom dit gebouw op deze plek?

De locatie van de Wilgenroos voor deze woonvoorziening is het resultaat van een zoektocht door Heemskerk en Beverwijk. Tijdens deze zoektocht is een groot aantal locaties bekeken en vergeleken met het programma van eisen dat Odion voor een dergelijk gebouw heeft opgesteld. Deze plek is een mooi centraal gelegen locatie, die de bewoners goede toegang geeft tot alle voorzieningen en openbaar vervoer. Odion beoordeelde deze locatie als meest geschikt.

De Wilgenroos wordt al lang niet meer gebruikt als school en staat bij gemeente Beverwijk op de lijst van te verkopen vastgoed. Ondanks dat Studio 'O' het gebouw reeds geruime tijd gebruikt, is enkele jaren geleden het besluit genomen deze locatie op de markt te zetten. Het initiatief van Woonopmaat en Odion voor dit nieuwe woongebouw wordt door de gemeente gesteund omdat het ook voorziet in woonruimte voor een groep bewoners van Beverwijk die nu in de knel zitten. De gemeente is daarom bereid deze locatie aan Woonopmaat te verkopen. Bovendien houdt het perceel de maatschappelijke bestemming met een toevoeging 'wonen met zorg' zoals het nu ook is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Het behoud van deze maatschappelijke bestemming is voor gemeente Beverwijk een belangrijke voorwaarde. Dit is ook de reden waarom het niet mogelijk is om op deze plek 'gewone woningen' te bouwen, zoals eerder door de Klankbordgroep Kuenenplein werd voorgesteld. Deze vorm van wonen met zorg is binnen de bestemming wel toegestaan. Dit biedt de kans om een woonvoorziening voor een belangrijke doelgroep te realiseren.



Maar er staan monumentale kastanjbomen op de plek van het nieuwe gebouw.

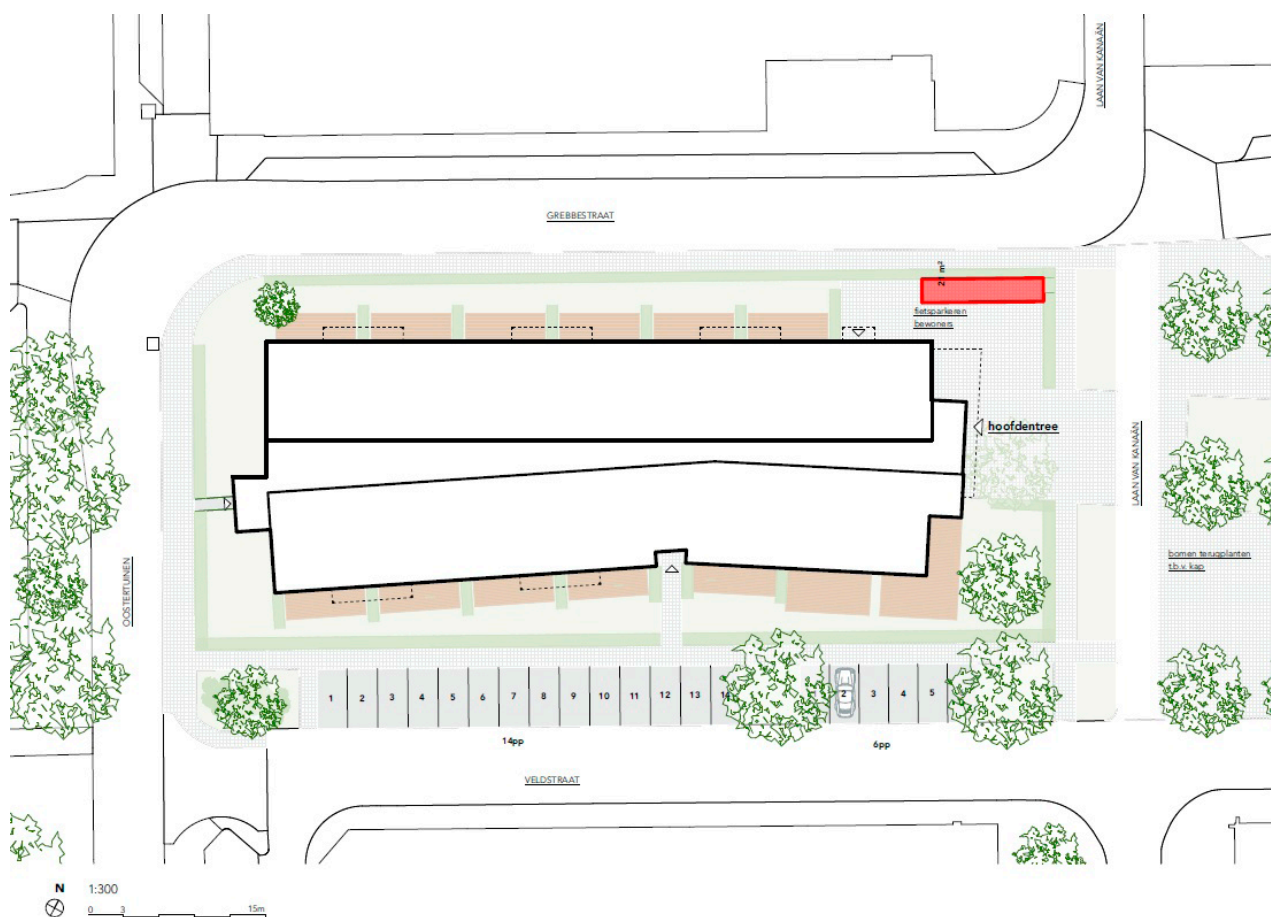
Ja, dat is waar. Maar er is wel degelijk iets aan de hand met deze bomen. De gemeente heeft recent onderzoek laten doen naar de gezondheid en veiligheid van deze bomen. Dat geeft een wisselend beeld. Er ligt in ieder geval al een direct kapadvies voor vier van de elf bomen.

Woonopmaat heeft besloten om, onafhankelijk van dit onderzoek, een expert te vragen ook zijn oordeel te geven over de toestand en kansen van de bomen. Ook dit advies wees uit dat de toestand van de bomen minder rooskleurig is dan verwacht, en dat een aantal direct moet worden gekapt. De overlevingskansen van de overige bomen zijn niet goed, en verplanten is kansloos. Gemeente Beverwijk laat in de tweede helft van maart 2021 de bomen een snoeibeurt geven. Dit wordt gedaan om de dode takken uit de bomen te halen, zodat de veiligheid rond de bomen is gegarandeerd.

In onze plannen, gebaseerd op alle onderzoeken en adviezen, gaan we daarom nog steeds uit van de kap van de bomen. Hierbij stellen wij de gemeente voor om te kijken naar herplant van een wellicht geheel nieuwe groenstructuur voor het Kuenenplein. Ook kijken wij of het mogelijk is om het hout dat van de kastanjbomen afkomt opnieuw te gebruiken in het gebouw of in de openbare ruimte rond het Kuenenplein. Denk hierbij aan zitbanken of speeltoestellen. Woonopmaat draagt hieraan graag bij! En natuurlijk kijken we of overige bestaande bomen goed kunnen integreren in het ontwerp voor de gezamenlijke tuin bij ons gebouw.

Hoe gaat het dan straks met parkeren, bezoekers en andere verkeersstromen?

We kunnen ons voorstellen dat u belangstelling heeft voor - maar ook zorgen heeft over - de toekomstige verkeersstromen die dit project met zich mee brengt. Daarom op pagina 5 eerst de tekening van het terrein zoals dat er straks na oplevering uitziet. Naast het gebouw ziet u ook de ruimte voor de tuin en de te realiseren parkeerstrook.



Langs de Veldstraat wordt een strook met 20 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze zijn bedoeld voor medewerkers van Odion en bezoekers van de bewoners. Hier parkeren ook de busjes die een aantal bewoners halen en brengen naar hun dagbesteding elders en hier komen bestelwagens die levensmiddelen, linnengoed en dergelijke bezorgen. De meeste bewoners hebben zelf geen auto. Het aantal parkeerplaatsen is uitgerekend aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen die gelden voor een dergelijk gebouw.

Wij kunnen ons voorstellen dat u vragen heeft over hoe de bewoners dan wel in hun vervoer voorzien. De meeste bewoners werken buitenshuis of genieten dagbesteding. Een aantal maakt gebruik van eigen vervoer in de vorm van een fiets of auto. Anderen maken gebruik van taxivervoer. Dat betekent dat er op de meest drukke dagen ongeveer zes busjes op verschillende tijden zullen voorrijden (gebaseerd op de huidige situatie in Wijk aan Zee). De tijden van het af- en aanrijden zijn 's ochtends tussen 7.30 uur en 09.30 uur en 's middags tussen 14.30 uur en 16.30 uur.

Rechtsboven de entree is ruimte gereserveerd om fietsparkeren voor bewoners en bezoekers mogelijk te maken. Dit past ook in het plan van de gemeente om dit stuk van de Laan van Kanaän weer als volwaardige fietsverbinding in te richten. Hoe deze voorziening eruit komt te zien, weten we op dit moment helaas nog niet. De Klankbordgroep Kuenenplein heeft voorgesteld de mogelijkheid te onderzoeken om de speelplaats in de buurt van de Laan van Kanaän terug te laten komen. We onderzoeken samen met gemeente Beverwijk of dit op een goede manier kan worden ingepast in het ontwerp van de openbare ruimte. Door deze speelplek met zitbankjes toe te voegen in de directe omgeving van deze nieuwe groep bewoners ontstaat een laagdrempelige ontmoetingsplek waarbij mensen gemakkelijk contact met elkaar kunnen maken. Dit kan bijdragen aan de integratie van de nieuwe bewonersgroep in de buurt. Daarnaast maken we u attent op het feit dat op verzoek van gemeente Beverwijk de bochtstraal van de hoek Oostertuinen-Grebbestraat is verruimd. We begrepen dat deze hoek te krap was in verband met de busroute. Daarom is verruiming aangebracht.

Hoe ziet de tuin om het gebouw eruit, en waar komen de bomen terug?

Zoals hiervoor al is aangegeven, is Woonopmaat een groot voorstander van een integraal groenplan voor de openbare ruimte op en rond het Kuenenplein. Wij denken dat het voor de wijk zeer belangrijk is om hier een zorgvuldig ontwerp voor te laten maken

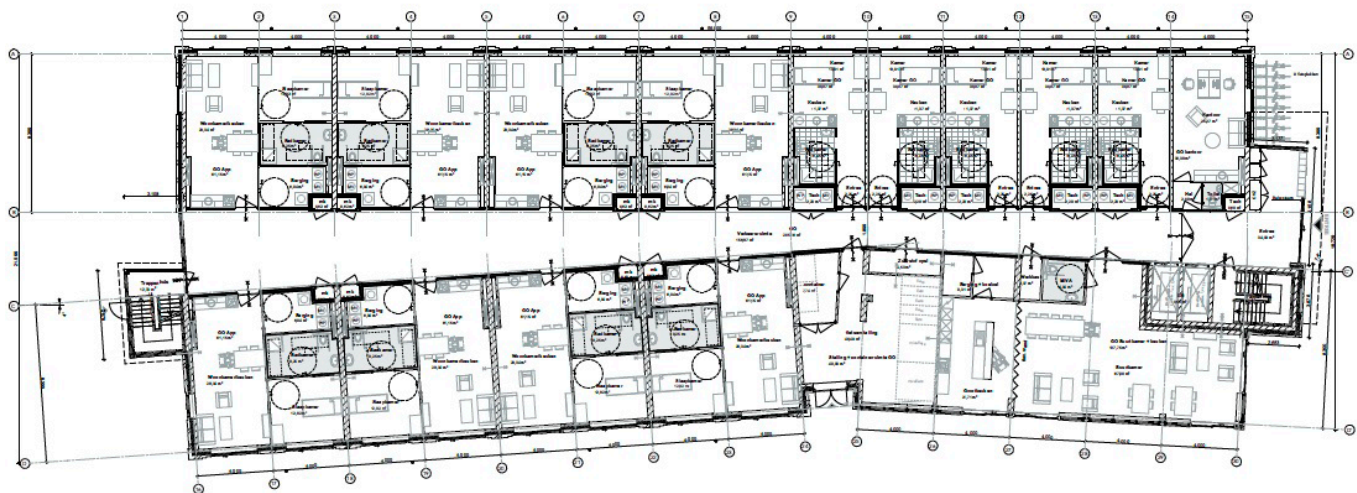


waarin groen, water, verkeer en recreëren een volwaardige plek krijgen. Wij hebben de gemeente dan ook voorgesteld om hier goed naar te kijken. Woonmaat wil graag bijdragen aan de totstandkoming van een dergelijk plan. Dat kan door bijvoorbeeld een aantal bomen van behoorlijke wasdom te laten planten.

De tuin rond het gebouw wordt gebruikt door de individuele bewoners via de terrasjes bij de begane grond woningen, en door alle bewoners gemeenschappelijk. Dit kan via de huiskamer rechts op de begane grond. In overleg met Odion wordt een inrichting van de tuin ontworpen die geschikt is voor gebruik door deze specifieke doelgroep. Zoals eerder gezegd kijken we samen met de gemeente ook nog naar de inrichting van de fietsroute en het plein aan de Laan van Kanaän, waar wellicht weer openbare functies zoals spelen kunnen worden opgenomen.

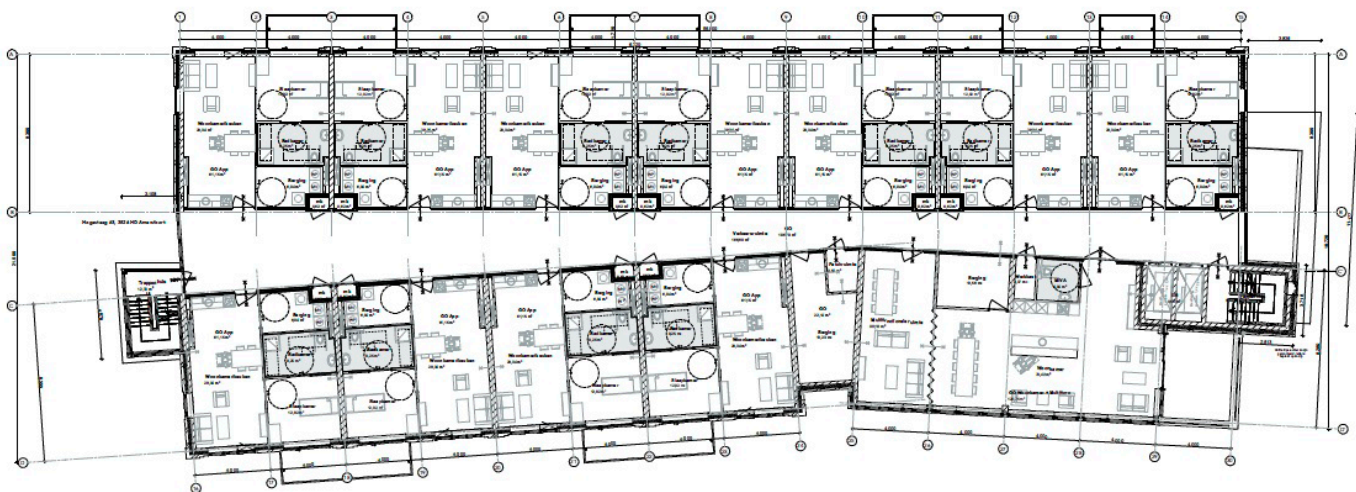
Wat voor woningen en andere voorzieningen zitten er in het gebouw?

Het gebouw kent drie bouwlagen. Op de begane grond zijn acht appartementen, vijf eenkamerwoningen (studio's), één kantoor voor Odion, bergingen en een gemeenschappelijke huiskamer opgenomen. En natuurlijk de hoofdentree van het gebouw met liften en trappenhuis. Achter de gemeenschappelijke ruimte is de fietsenberging, een ruimte voor een koelcel en een opslagruimte voor de zuurstofvoorziening geprojecteerd.



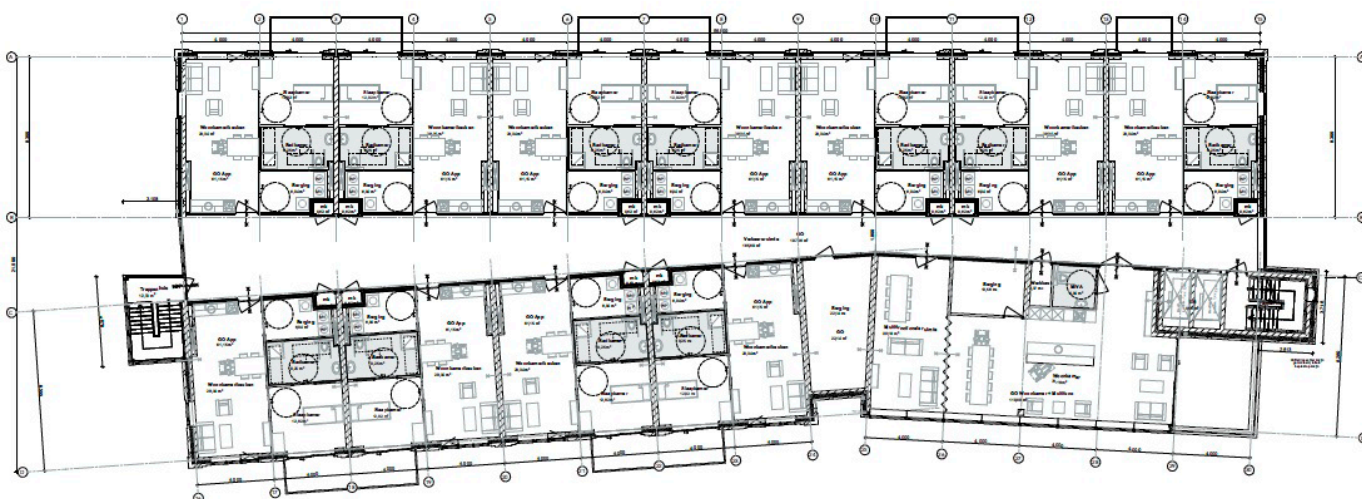
Projectie begane grond

Op de eerste verdieping zijn elf appartementen, één gemeenschappelijke huiskamer en bergingsruimte. Een deel van de gemeenschappelijke ruimte kan met een schuifwand worden afgescheiden voor besprekingen of een tijdelijke kantoorfunctie.



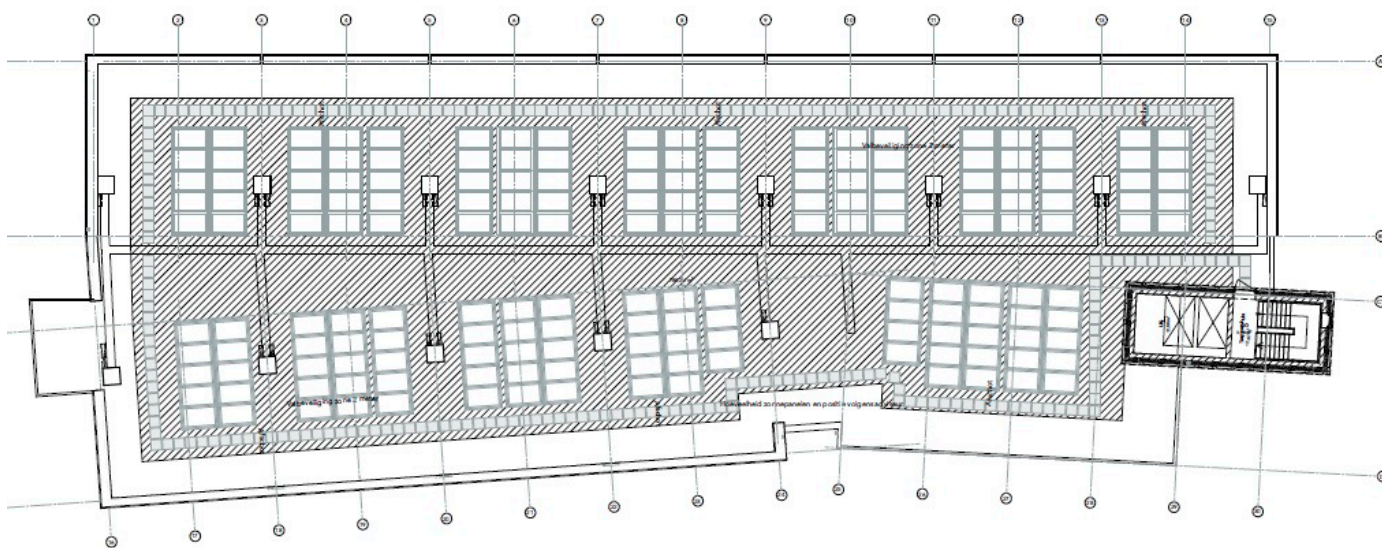
Projectie eerste verdieping

De tweede verdieping heeft een gelijke indeling als de eerste, dus met elf appartementen, één gemeenschappelijke huiskamer en bergingsruimte.



Projectie tweede verdieping

Op het dak is ruimte voor een groot aantal zonnepanelen die de woningen en algemene voorzieningen van stroom voorzien. Op deze wijze proberen we de duurzaamheid van het gebouw te vergroten en de woonlasten voor de bewoners te beperken. Op dit moment onderzoeken we of we dit kunnen combineren met een begroeid dak, waar we regenwater langer vast kunnen houden.

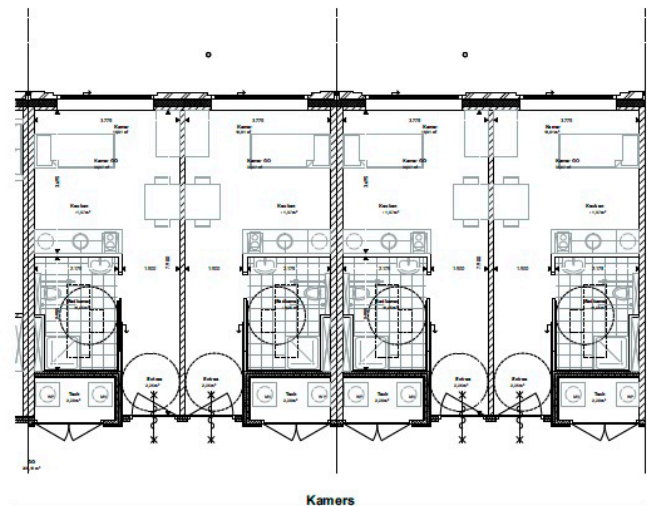
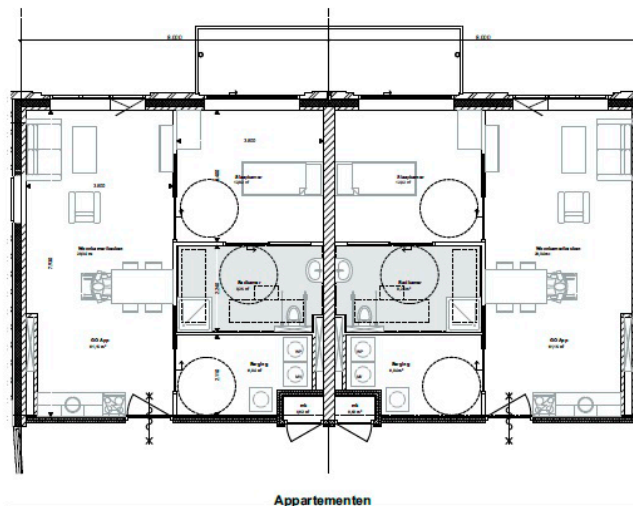


Projectie dak met zonnepanelen



Hoe zien de woningen zelf eruit?

Er zijn twee typen woningen; in totaal 30 stuks appartementen en vijf studio's. Allemaal zelfstandige woningen, voorzien van individuele bodemwarmtepomp en mechanische balansventilatie met warmteterugwinning. De studio's hebben een warmtepomp per twee studio's. De plattegronden zijn uitgelegd op de vereisten van de doelgroep.

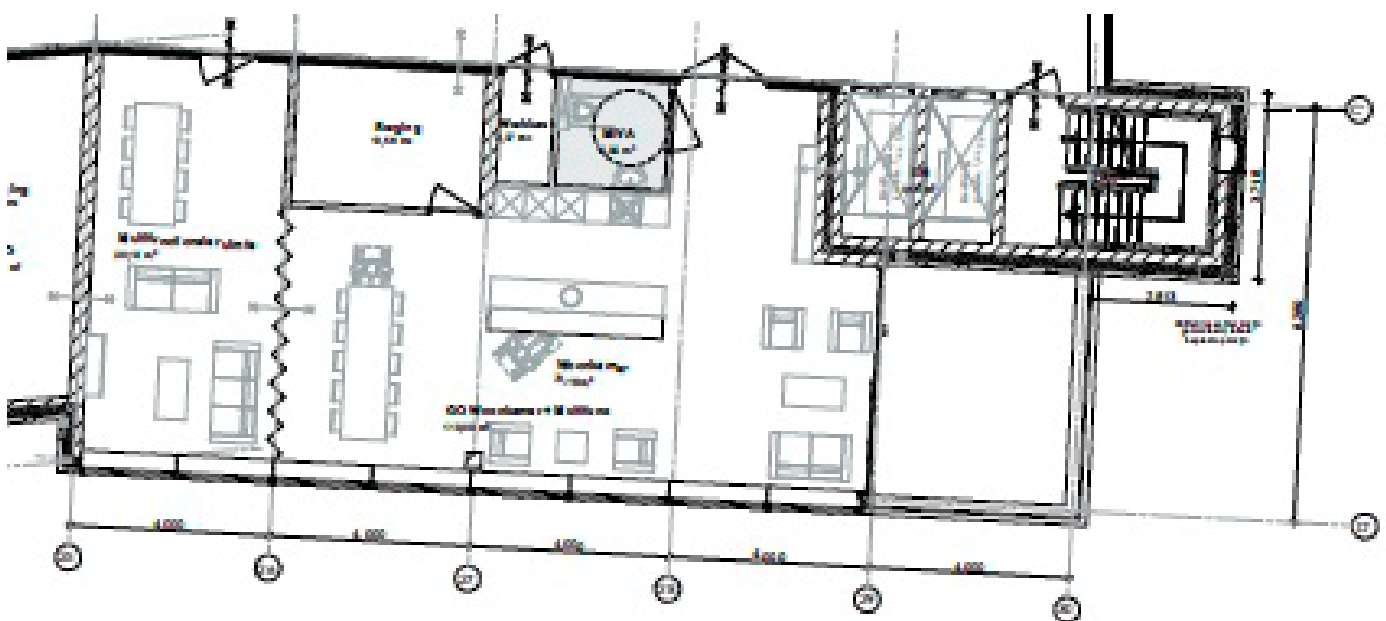


Projectie appartementen en studio's

Wat gebeurt er in de gemeenschappelijke huiskamers?

Het gebouw bestaat eigenlijk uit drie woongroepen van ongeveer elf woningen. Door deze omvang te kiezen ontstaat een gebouw dat vanuit het zorgperspectief goed te exploiteren is.

Iedere woonlaag heeft haar eigen gemeenschappelijke huiskamer, steeds achter de liftkoker van het gebouw. In de gemeenschappelijke ruimte op de begane grond wordt een (semi) professionele keuken gerealiseerd. Hier wordt gekookt voor de bewoners die niet zelfstandig in hun eigen maaltijd kunnen voorzien en hebben bewoners de gelegenheid om elkaar te ontmoeten. Alle huiskamers hebben een balkon of een terras.



Projectie huiskamer

Gevels; mooi klassiek metselwerk



De gevels van het gebouw worden opgetrokken uit klassiek metselwerk in een warme geel-bruine tint. Daarbij wordt gebruik gemaakt van rijke detailleringen; rond de kozijnen worden accenten gemaakt door middel van verspringend metselwerk, wat de gevels een rijke plasticiteit geeft. Het metselwerk wordt gecombineerd met kunststof puien met triple beglazing en prefab balkons. Wat verder opvalt zijn de grote raampartijen met de 9-vaks indeling. Zij geven het gebouw een stoere, industriële uitstraling.

Er is veel aandacht besteed aan het ontwerp van de entree-gevel van het gebouw. Een ruime luifel geeft de nodige beschutting bij de voordeur en het bellentableau. De toren van het trappenhuis steekt wat verder boven het dak uit en geeft toegang tot het dak. In de gevel van de toren is een langgerekt kozijn opgenomen.

Op de volgende pagina staat een meer technische tekening van de gevels van het gebouw.

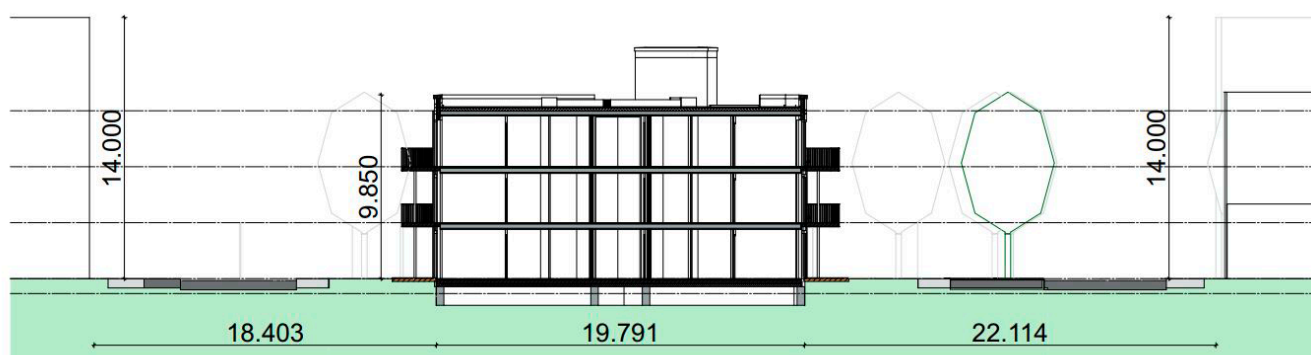


Tekening van de gevels van het gebouw

Plaatsing van het gebouw ten opzichte van omliggende bebouwing

Het gebouw is zo op het terrein geplaatst dat er een heerlijk zonnige tuin op het zuiden voor de bewoners beschikbaar is. Tegelijkertijd houden we de nodige afstand van het aanliggende appartementengebouw langs de Grebbestraat. In onderstaande dwarsdoorsnede over het gebied kunt u de maatvoering teruglezen.

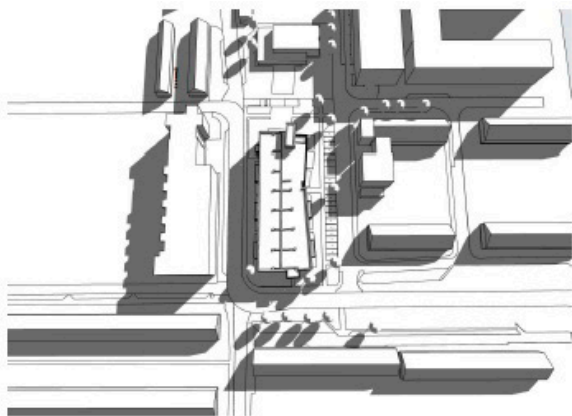
Aan de linkerzijde de gevel van het appartementengebouw aan de Grebbestraat. Op 18,40 meter afstand staat de gevel van het nieuwe gebouw. De afstand tot de bebouwing aan de Veldstraat is 22 meter.



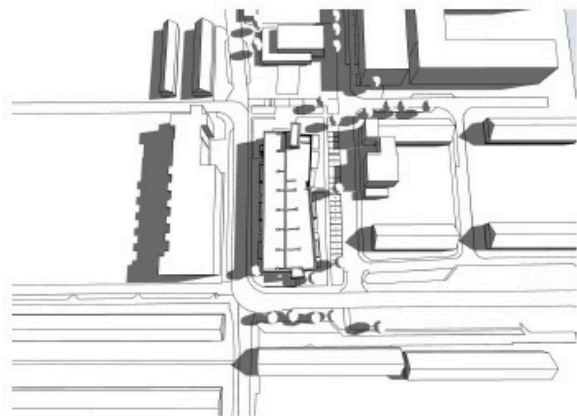
En wat doet dat met de bezonning van het aanliggende appartementengebouw?

Op bijgevoegde afbeeldingen ziet u de beschaduwing die ontstaat op de maatgevende momenten door het jaar heen. Dat zijn 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december.

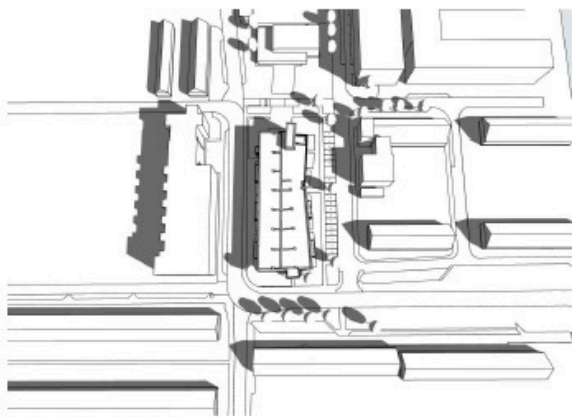
U kunt zien dat eigenlijk alleen op 21 december er extra beschaduwing ontstaat. Overigens geldt dat voor elk bouwplan in een bestaande omgeving.



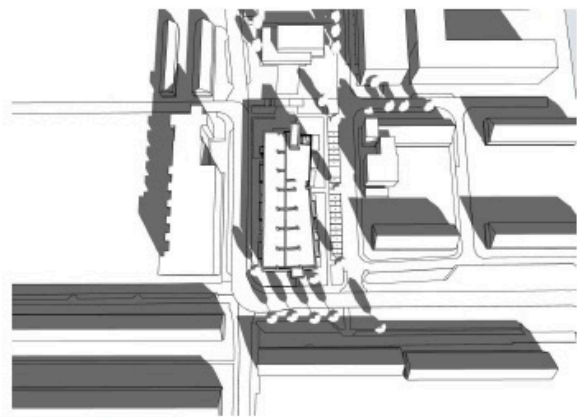
21-03-2021 (10:00 uur)



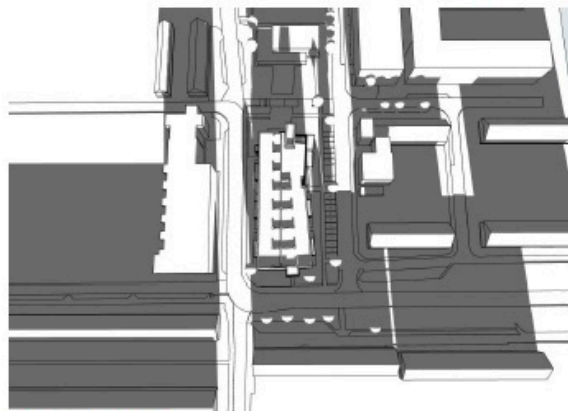
21-03-2021 (12:00 uur)



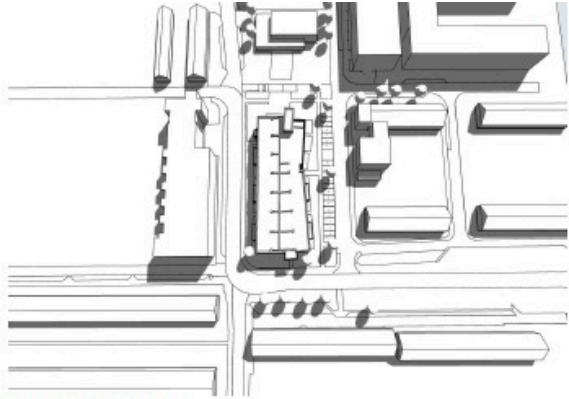
21-03-2021 (14:00 uur)



21-03-2021 (16:00 uur)



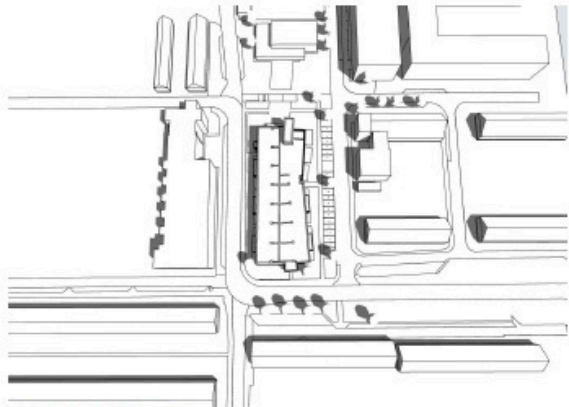
21-03-2021 (18:00 uur)



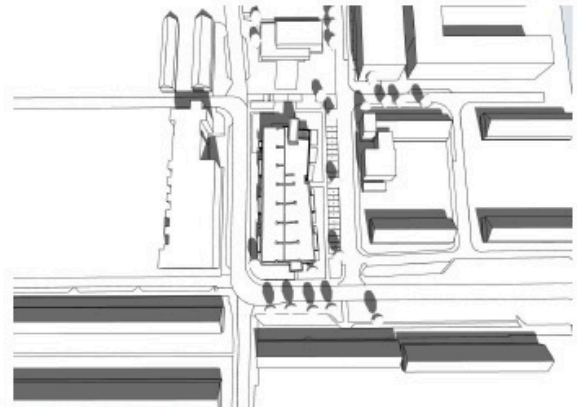
21-06-2021 (10:00 uur)



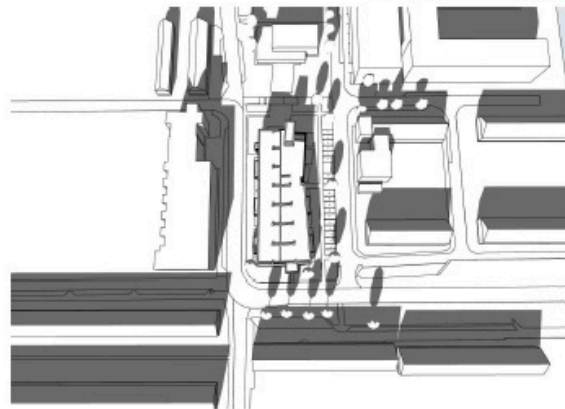
21-06-2021 (12:00 uur)



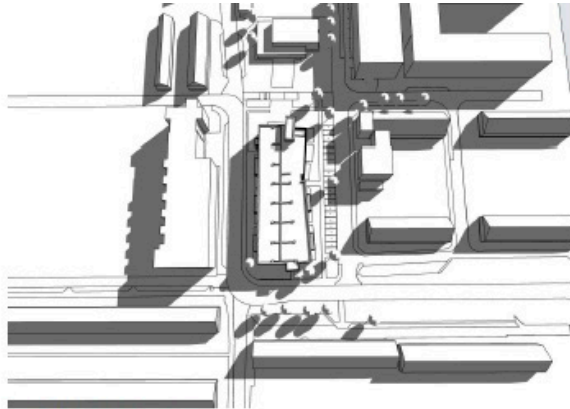
21-06-2021 (14:00 uur)



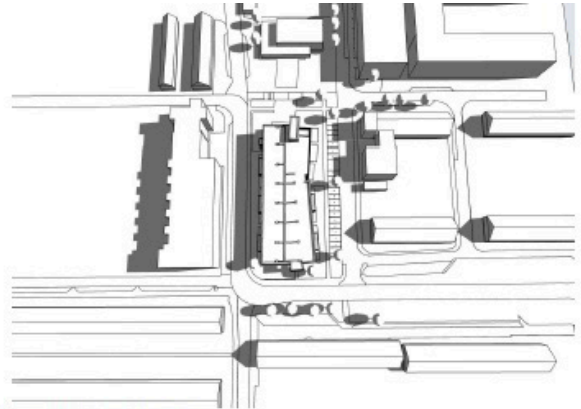
21-06-2021 (16:00 uur)



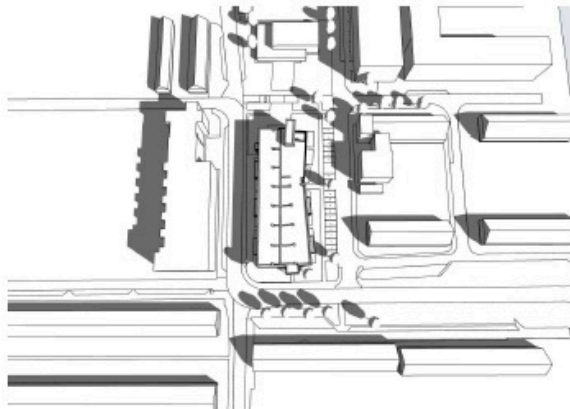
21-06-2021 (18:00 uur)



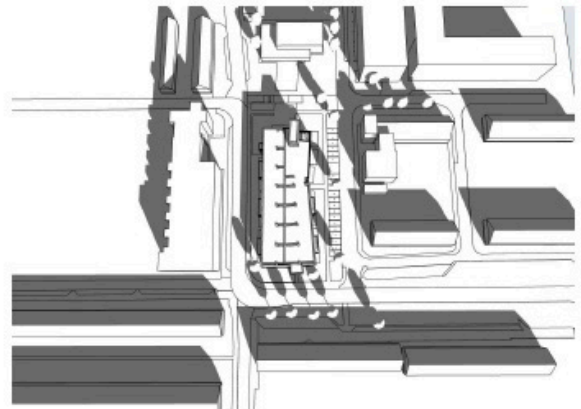
21-09-2021 (10:00 uur)



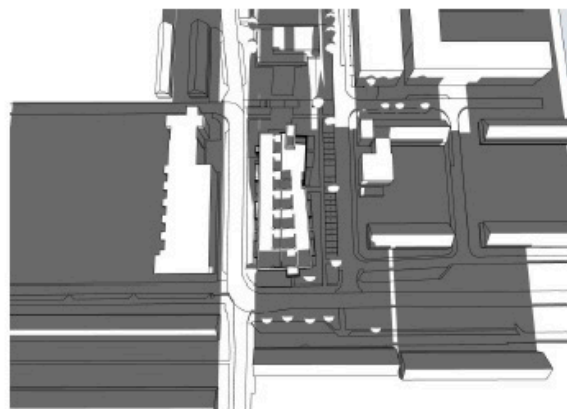
21-09-2021 (12:00 uur)



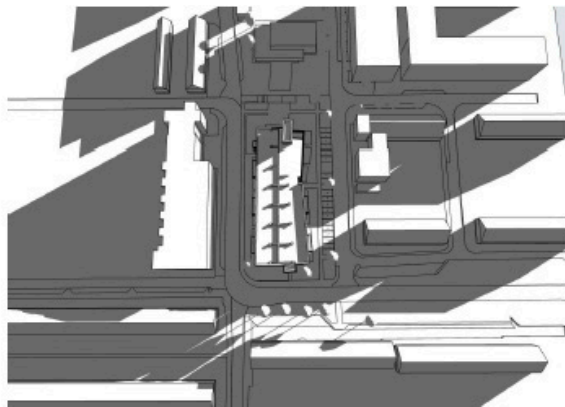
21-09-2021 (14:00 uur)



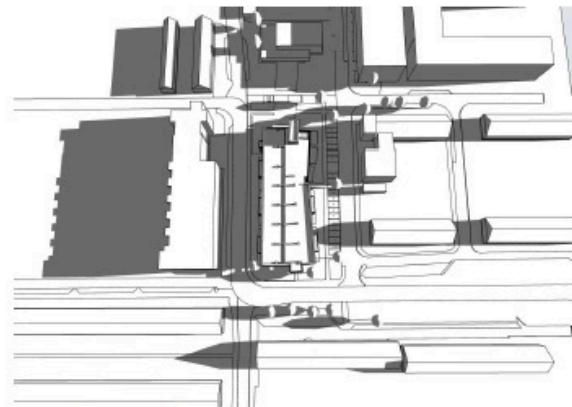
21-09-2021 (16:00 uur)



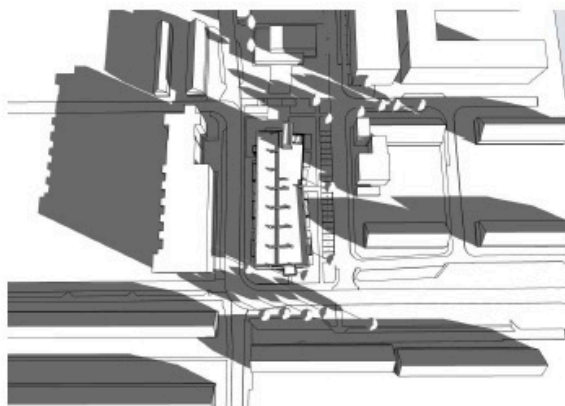
21-09-2021 (18:00 uur)



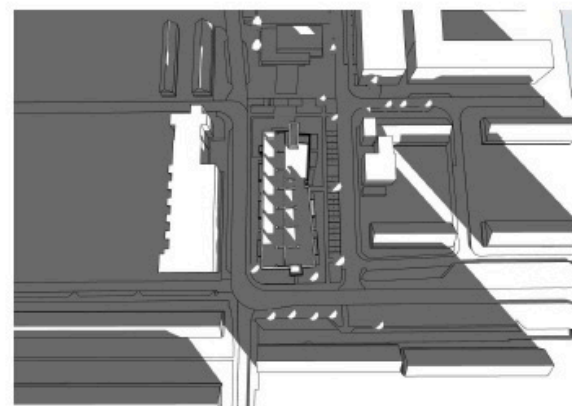
21-12-2021 (10:00 uur)



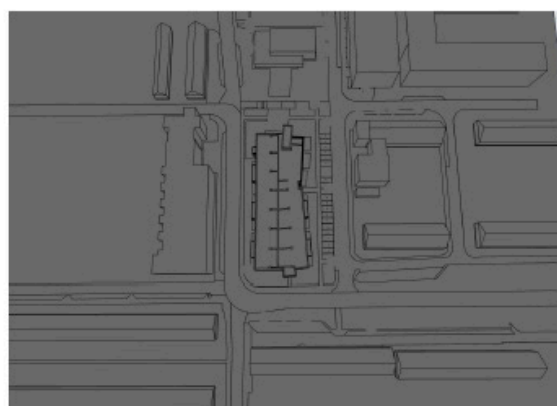
21-12-2021 (12:00 uur)



21-12-2021 (14:00 uur)



21-12-2021 (16:00 uur)



21-12-2021 (18:00 uur)

Woonopmaat voert het hele project integraal uit

Woonopmaat koopt het terrein en de oude school 'De Wilgenroos' van gemeente Beverwijk zoals het er nu staat. Dus inclusief het oude schoolgebouw, het speelterrein en de kastanjabomen. Vervolgens wordt in opdracht van Woonopmaat al het noodzakelijke werk uitgevoerd om tot het hiervoor beschreven eindresultaat te komen. Woonopmaat is dus integraal opdrachtgever voor het hele project.

Circulair slopen

Al enkele jaren laat Woonopmaat al haar sloopwerk uitvoeren op circulaire basis. De bedoeling hiervan is dat we afkomende materialen zoveel als mogelijk hergebruiken, soms als grondstof voor nieuwe producten, soms als kant en klaar element in een nieuw bouwproject. Denk bijvoorbeeld aan vergruisd beton dat wordt gebruikt als grindvervanger in nieuwe betonspecie.

Maar ook het hergebruik van gemalen baksteen in nieuw te bakken bakstenen. Of het opnieuw gebruiken van afkomende houten balken in een nieuwe constructie ... de voorbeelden zijn legio. In recente sloopprojecten is het gelukt om ongeveer 98% van de afkomende materialen een nieuwe bestemming te geven! U zult dan ook zien dat het slopen tegenwoordig meer het demonteren van een gebouw is. De tijden van de sloopkogel liggen al ver achter ons! Voordeel van deze voorzichtige sloopmethode is dat het veel minder overlast voor de omwonenden oplevert, heel belangrijk!

Woonopmaat doet als corporatie ook civiel werk?

Inderdaad! Tegenwoordig voeren we steeds meer projecten integraal uit, dus inclusief het nodige civiele werk. Denk hierbij aan het bouw- en woonrijp maken wat nodig is. Om dit goed te kunnen doen ondersteunt MUG Ingeniebureau B.V. ons, die in overleg met gemeente Beverwijk het civiele werk nauwgezet voorbereidt. Woonopmaat bouwt dus niet alleen het gebouw, maar legt ook de tuin en de wegen, paden en parkeerplaatsen rondom het gebouw aan. Overigens gaan de meeste paden, een groot deel van het plein bij de entree en de parkeerplaatsen weer als openbare voorziening terug naar gemeente Beverwijk. Grofweg het gebied binnen de hagen en onder de luifel bij de voordeur blijft in eigendom van Woonopmaat.

Er wordt vast geheid; dat geeft toch heel veel overlast?

Woonopmaat laat bij projecten die zij in een bebouwde omgeving realiseert, al jarenlang niet meer traditioneel heien. Ouderwets heiwerk geeft te veel overlast voor de buurt en brengt te veel grote risico's op schade bij omwonenden met zich mee. Voor dit project worden de palen geboord en in de grond gevormd. Deze methode geeft eigenlijk zo goed als geen overlast en heeft nagenoeg geen risico op schade aan belendingen. Dit is heel belangrijk voor u als omwonenden en Woonopmaat als opdrachtgever. Wij hechten eraan overlast voor omwonenden zoveel als mogelijk te beperken. Boren van palen helpt daar enorm bij! Daarnaast heeft de constructeur goed nieuws: de palen worden waarschijnlijk circa zes meter lang. Het boorwerk duurt dan niet zo lang!

Tot slot

Op 24 december hebben wij de aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend zoals u kunt lezen in de begeleidende brief. Om een goed participatietraject te kunnen doorlopen, hebben wij de gemeente gevraagd om de reactietermijn voor eventuele zienswijze op dit plan pas op 1 maart 2021 in te laten gaan. U had immers vóór die datum nog geen of te weinig inzicht in alle details van de plannen.

De gemeente heeft ons laten weten dat we uiterlijk tot 1 juni de tijd hebben om eventueel ontbrekende informatie van de aanvraag aan te leveren. Dit houdt in dat de behandeling van de aanvraag tot 1 juni wordt aangehouden. In deze 'kruimelregeling' procedure kunt u eventueel bezwaar maken op het bouwplan **nadat** de gemeente de vergunning heeft afgegeven. Als de gemeente het plan weer in behandeling neemt, moet zij uiterlijk acht weken na de start van de behandeling de vergunning afgeven of weigeren. Deze datum ligt rond 20 juli. Eventueel mag deze termijn met zes weken worden verlengd. Dan ligt de afgifte datum op medio augustus 2021. Deze besluiten worden bekend gemaakt op de website van gemeente Beverwijk en in de lokale pers bij de officiële mededelingen. Natuurlijk willen wij als projectteam proberen uw bezwaren van tevoren weg te nemen met eventuele aanpassingen aan het plan. Wij zijn ontzettend nieuwsgierig naar uw mening over onze plannen. Daarom hebben wij een speciaal e-mailadres opengesteld waar u uw reactie naar toe kunt sturen. Dit adres is grebbestraat@woonopmaat.nl. Wij stellen het zeer op prijs als u vóór 16 april 2021 reageert. Wij zorgen vervolgens voor een zeer spoedige beantwoording van uw vraag of opmerking. Natuurlijk kunt u ook bellen naar Woonopmaat via 0251-256010. Vraagt u dan naar Peter van Raamsdonk.

Deze brochure is vóór verzending naar u overlegd met de Klankbordgroep Kuenenplein. In deze Klankbordgroep is een aantal bewoners uit uw buurt actief met Gemeente Beverwijk, Pré Wonen en Woonopmaat zo goed mogelijke passende plannen voor uw wijk te bedenken. De vragen en opmerkingen van de Klankbordgroep hebben wij zo goed als mogelijk in deze informatiebrochure verwerkt. Wij hopen u met deze brochure zo goed mogelijk te informeren over ons bouwplan.

Mist u nog informatie? U kunt met uw vraag terecht via bovengenoemd e-mailadres en/of telefoonnummer. Wilt u zo vriendelijk zijn om uw reacties en vragen vóór 16 april 2021 naar ons te sturen? Vriendelijk dank!

Wij hopen op uw reacties en wachten deze met belangstelling af.

Met vriendelijke groet,
namens het Projectteam Odion en Woonopmaat,

Bill Schipper en Peter van Raamsdonk

HIER

BEN

IK

THUIS

BEZOEKADRES

Jan Ligthartstraat 5
1960 BE Heemskerk

POSTADRES

Postbus 20
1960 AA Heemskerk

telefoon 0251-256010
post@woonopmaat.nl
www.woonopmaat.nl

WOON

OP

MAAT

SAMEN.WONEN