

# Buurtwerkgroep Oostenburg Noord

- Werkgroep van het Eilandenoverleg, ca. 10 omwonenden/buurtbewoners, actief sinds 2012
- Inzet vanaf 2012: milieu-ambitie, sociale woningbouw voor ouderen en gezinnen, variatie in bouwhoogten, groene route Dijksgracht, geluidsschermen langs spoor, beperking geluidsoverlast horeca, meer groen in openbare ruimte
- Vanaf 2016 maandelijks overleg met Stadgenoot, sinds 2018 ook met VORM erbij







# Vier gebiedsdelen Oostenburg-Noord

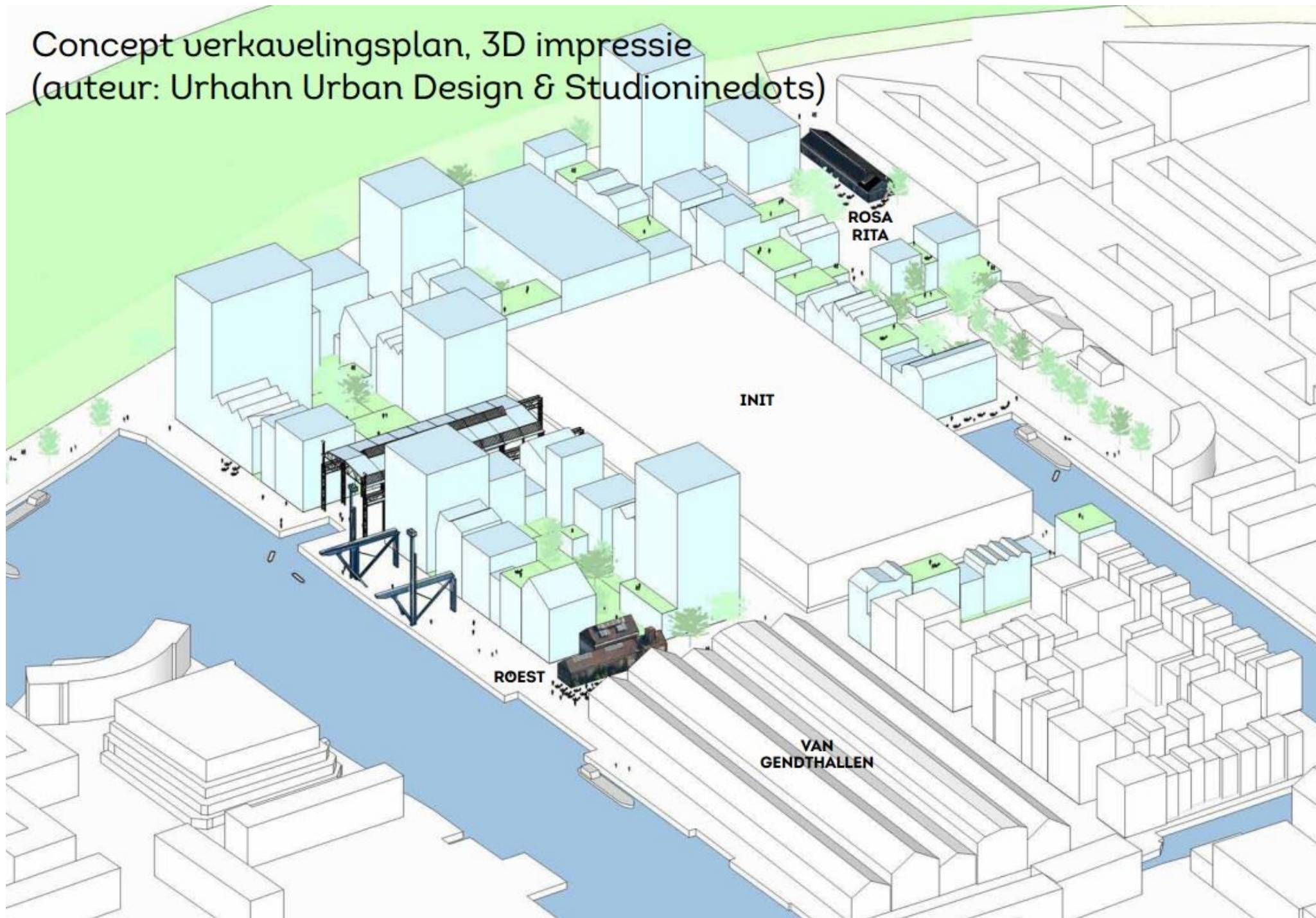
**Linksboven: Van Gendhallen.** Rijksmonument. In 2004 gekocht door Stadgenoot; in 2014 met verlies verkocht. Eigenaar is begonnen met reastauratie. Plan nog onduidelijk. Bereid om maatschappelijke functies op te nemen.

**Linksonder: voormalig terrein Rijksvastgoedbedrijf,** verkocht aan SOO (Stadswerf Oostenburg Ontwikkeling BV). Hier komen 496 woningen

**Rechts: INIT-gebouw:** bedrijfsverzamelgebouw en Reiniging, gebouwd in 2003. Plannen voor aanpassing worden gemaakt met o.a. openbare daktuin

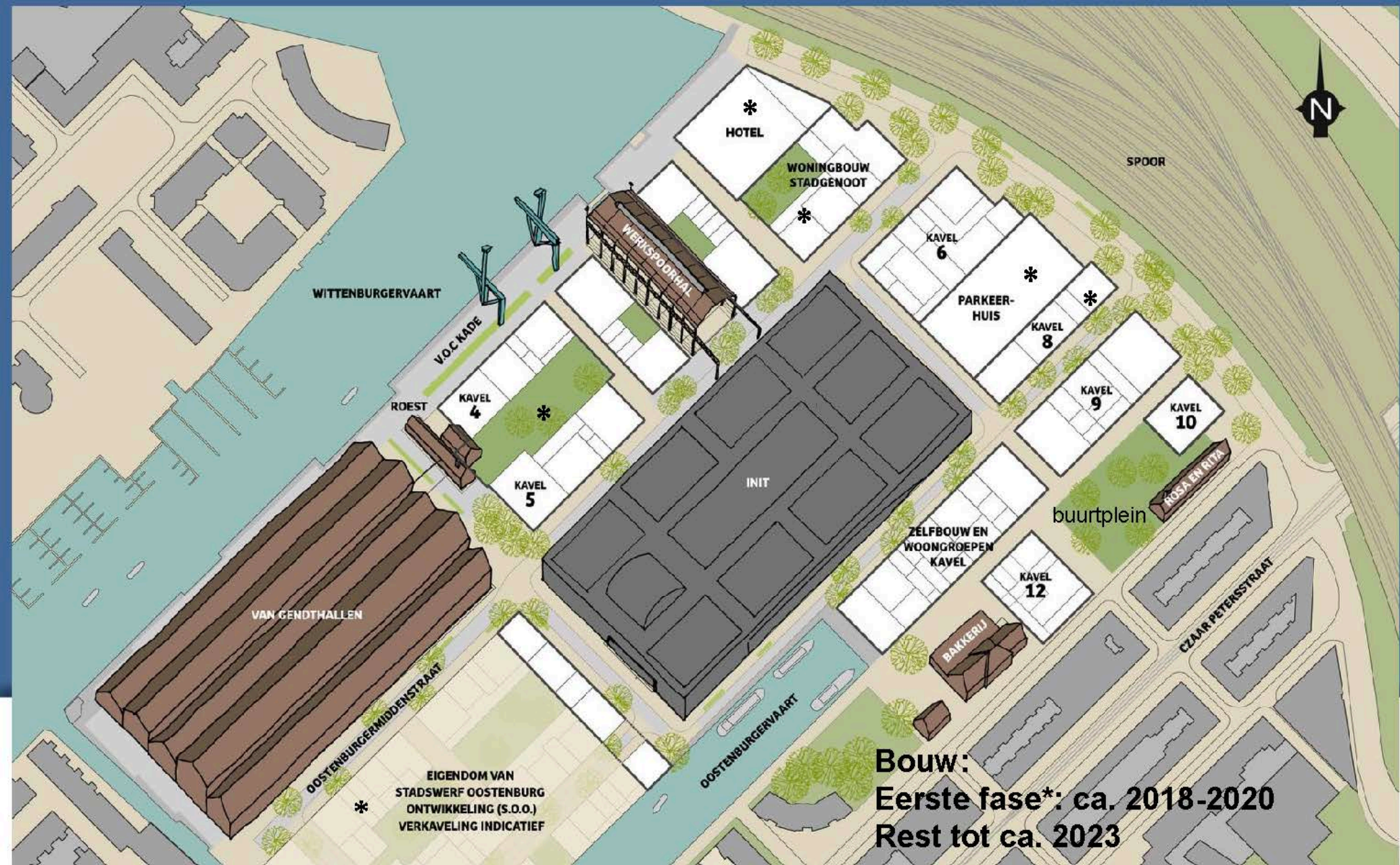
**Rond INIT-gebouw en langs spoorbaan: terrein Stadgenoot.** Hier komen 700 woningen van Stadgenoot, parkeergebouw en een hotel met 300 kamers. VOC-kade is verkocht aan VORM. Die bouwt er 620 woningen.

Concept verkavelingsplan, 3D impressie  
(auteur: Urhahn Urban Design & Studioninedots)





# ONTWIKKELING PER KAVEL



# Woningbouwprogramma

Totaal 1700 woningen

20 % woonopp. sociale huur (i.p.v. 14 %)  
= 380 woningen Stadgenoot + 135 SOO

6-10 % middenhuur bij Stadgenoot (ca. 80 won.)  
6 % middenhuur bij SOO (33 won.)

72 % vrije sector voor verkoop aan ontwikkelaars  
en zelfbouwkavels.

SOO ontwikkelt en verkoopt zelf. Merendeel  
wordt verkocht aan beleggers die het in de vrije  
sector verhuren, m.n. Syntrus-Achmea.

VOC-kade: VORM 620 woningen vrije sector,  
waarvan 50 % vrije sector huur

# Voorlopig programma senioren

30% van het sociale programma, ca 90 woningen

- 50 m<sup>2</sup> (GBO)
- 2 kamers
- huur € 607 tot 710,- (afh. inkomen)
- toewijzing via woningnet aan 65 plus
- inkomen maximaal € 38.000- € 42.000

# Middensegment

ca 116 woningen

- 2 kamers van 50 m (GBO)
- 3 kamers van 60 m (GBO)
- huur tussen 710,- en 985,-
- toewijzing met voorrang aan middeninkomens mensen die een sociale huurwoning van Stadgenoot achterlaten en 2k aan mensen onder de 35
- inkomen tot ca. 48.000,-
- huurverhoging volgens huurbeleid Stadgenoot



# Fasering

Hotel: start bouw 2019

SOO-terrein en kavels 2 t/m 8 en Parkeerhuis: start bouw 2018/2020

Overige kavels moeten wachten tot het Parkeerhuis klaar is, want dit terrein is nodig om te parkeren.  
Start bouw 2020.

Kavel 6 met 30 ouderenwoningen wordt medio 2022 opgeleverd.

Ouderenwoningen in kavel 6 (30), 11 (30) en 12 (32)

Jongerenwoningen in kavel 2 (100), 6 (155) en 10(60)

Middenhuurwoningen in kavel 2 (60) en SOO (30)

# Kavel 2



Kavel 2: 97 jongerenwoningen 30 m<sup>2</sup> € 607, 4 rolstoelwoningen en 60 middeldure huur 50-60 m<sup>2</sup>



# Kavel 2

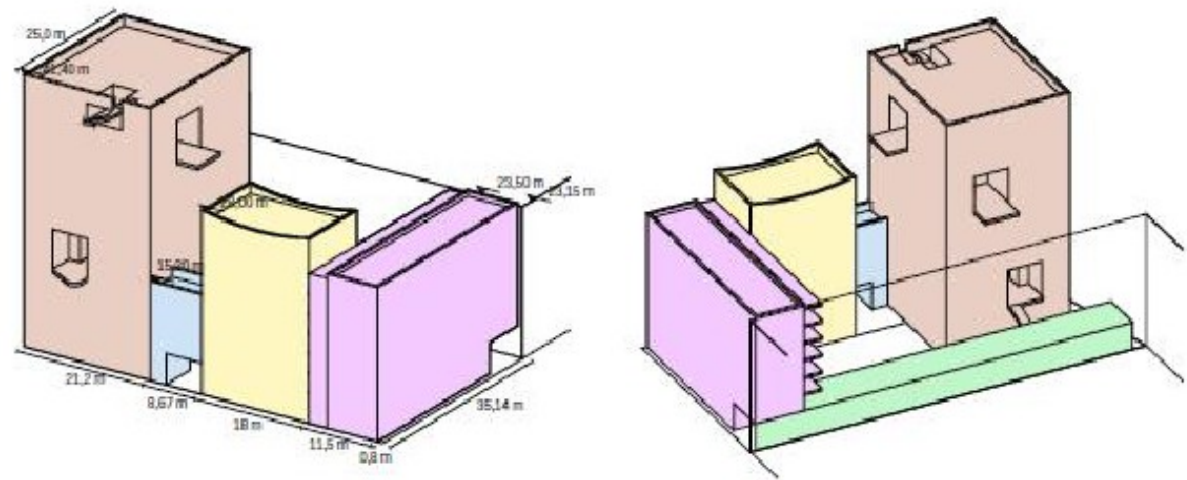
- 97 jongerenwoningen
  - 4 “rowo” op begane grond
  - oppervlak 30 - 59 m<sup>2</sup> GO
  - brede galerijen
- Gemeenschappelijke ruimte
  - fietsen
  - wasmachines
  - ontmoeting
  - Dakterras
- Indicatie huur (2019)
  - €607 en €650 (sociaal)



# Kavel 6: oud & jong

- Ca 160 jongerenwoningen
  - Bruin en geel
  - Ca. 28 - 35m<sup>2</sup>
  - Indicatie huur (2019):
    - < 23 jaar: €424
    - 23-28 jaar: €607
- Ca 30 ouderenwoningen
  - Lila
  - 45 tot 50 m<sup>2</sup>
  - Indicatie huur (2019): €607
  - Oplevering medio 2022
- Poortgebouw naar binnentuin (blauw)

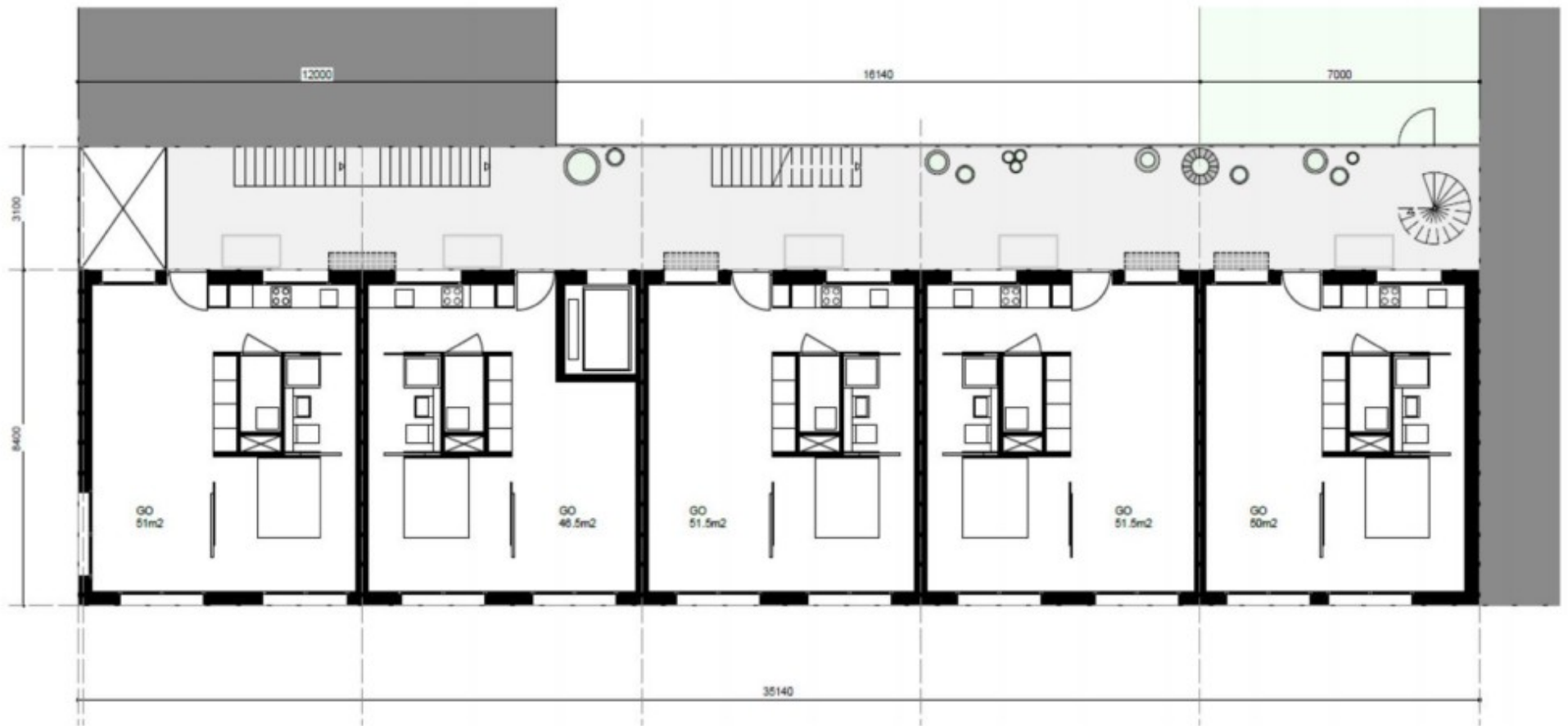
KAVELOPBOUW NIEUWE SITUATIE



**Stadgenoot**



# Kavel 6: ouderenwoningen



Hotel 300 krs 52 m 16 verdiepingen





# Kavel 4-5 VORM



# KAVEL 4/5 VOC-KADE -FUNCTIES



## Commerciële ruimtes in:

- Begane grond Blok 3
- Begane grond Blok 5
- Kelder, begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping Blok 6
- Begane grond, 1<sup>e</sup> verdieping, 2<sup>e</sup> verdieping, 3<sup>e</sup> verdieping Blok 7
- Begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping blok 8

Horeca in Blok 4

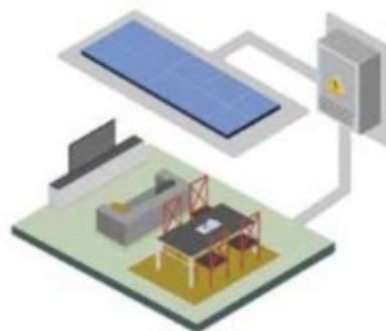


# HOUTEN GEBOUW





# LAGE EPC EN CIRCULAIR



# GROENE DAKEN



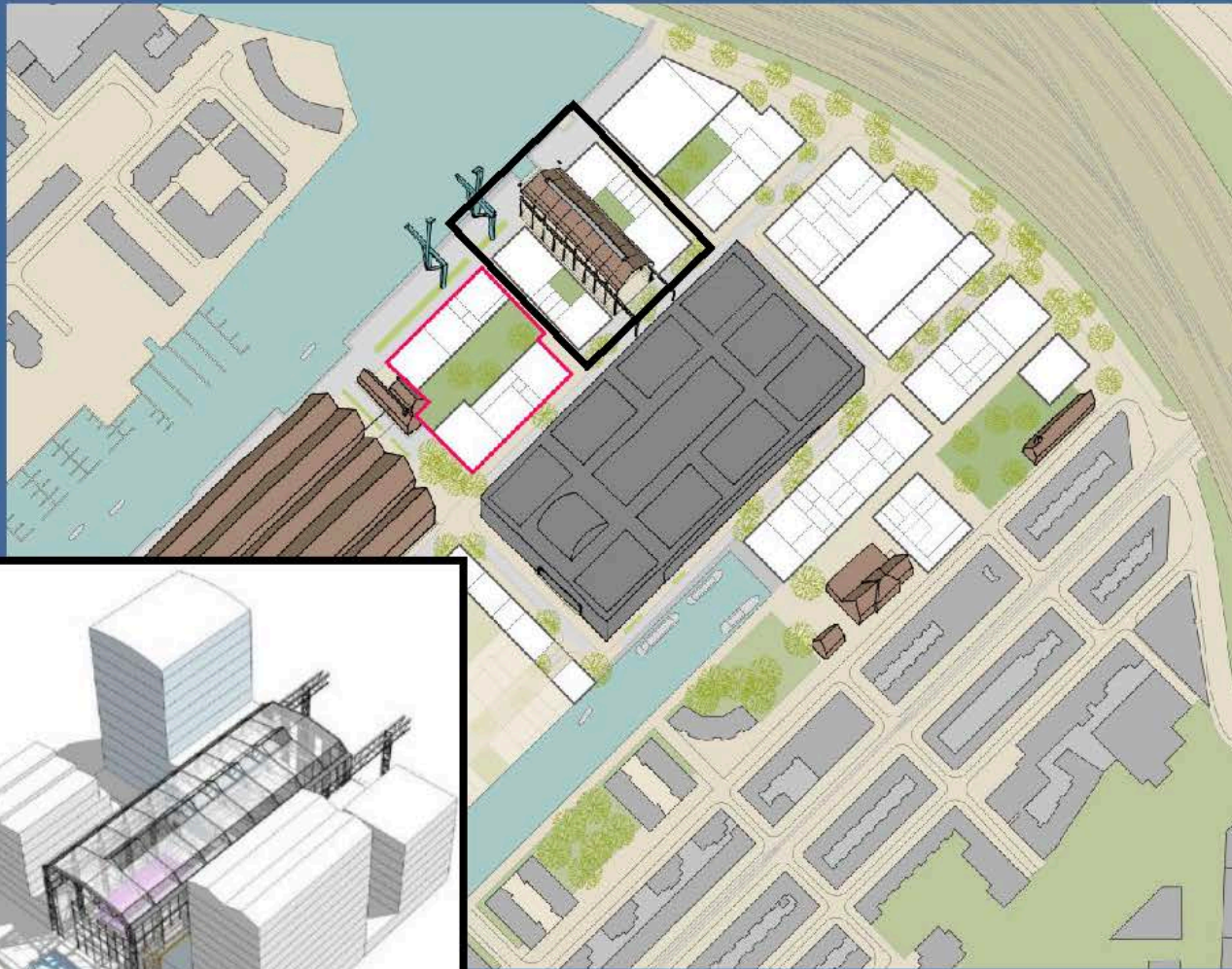


# GROENE BINNENTUIN





# WERKSPORHAL 1929



- Hal gemeentelijk monument
- Nieuwbouw én herontwikkeling hal
- Wonen & werken
- Publiek toegankelijk





# KAVEL 3 WERKSPoor FUNCTIES



**Horeca in blokken aangrenzend  
aan de hal (<1000 m<sup>2</sup>)**

**Commercieel in blok 16**

**Woon-werk woning in blok 12 (atelier)**





# BLOK 16





# SOO-kavel





# STADSWERF -FUNCTIONIES



**Horeca in blok 1 en 9**

**Commerciële ruimtes in blok 1, 3, 5, 7, 8 en 9**

**20 Woonwerkwooningen in blok 7, 8 en 9**

# BLOK 9





# GROENE BINNENTUIN



# BLOK 4





# BLOK 7



# BLOK 8 EN 10





# Autoverkeer en parkeren

Geen doorgaand autoverkeer; één auto-ontsluiting vanaf Czaar Peterstraat

Parkeren in twee parkeerhuizen;  
geen parkeervergunningen op straat

Parkeernorm sociale huur: 0,17 per woning

Parkeernorm marktwoningen 0,5 per woning

# Oostenburger- middenstraat





# Buurtplein bij Rosa & Rita



# Woningbouwprogramma Sociaal Stadgenoot

20 % woonopp. sociale huur (i.p.v. 14 %)  
= 405 woningen Stadgenoot

- 70% (315) studio's 28-30 m<sup>2</sup> voor jongeren met 5-jaars contract, waarvan 30 % voor kwetsbare jongeren (in kavel 2, 6 en 10)
- 90 ouderenwoningen 50 m<sup>2</sup>, waarvan
  - 25 voor wooncoöperatie Noorderzon (+ 5 middenhuur) en
  - 32 voor 'Leven Liefhuis' (dependance Ramses Shaffyhuis)
  - 30 in kavel 6
- Geen enkele gezinswoning



# Gevraagde aanpassingen

- 80 gezinswoningen 4 kamers Sociaal en 15 MH
- Ouderenwoningen ook 65 m<sup>2</sup> voor 2 pers hh
- Geluidsschermen langs spoorbaan
- Geen late terrasvergunningen
- Op korte termijn overlast Roest en evenementen beperken

## Aandachtspunten:

- Zelfbouwkavels
- Geluidsisolatie woningen
- Inrichting Oostenburgervaart (boten, fietsbrug)

# Plan openbare ruimte SOO-kavel



Schetsontwerp 1:500

Te weinig groen, teveel Stelcon, geen horecasteiger, geen trappen naar het water.  
Straatnaam: geen tweede Parelstraat



# Plan openbare ruimte Stadgenoot



Te weinig groen, teveel Stelcon, fietsroute langs spoor te smal, rijrichting Titsingkade omkeren, te weinig openbaar fietsparkeren

# AANPASSINGEN OPENBAARGEBIED

- 1) Steiger naast brughoofd laten vervallen.
- 2) Trap op hoekplein laten vervallen.
- 3) Aanbreng meer groen op alle pleintjes.
- 4) Verlichting hoekplein wordt aangepast.
- 5) Toepassing van bomen die niet als "spriet" worden ervaren (afhankelijk van technische mogelijkheden).



# 5 juli ca. 16:00 uur Meet & Greet Oostenburg

- Organisatie door Stadgenoot en VORM/Steenwell
- Actie d.m.v. petitie 'Geen late terrasvergunningen' Pas 'Jordaanregime' toe. Oostenburg-Noord is dichter bebouwd dan de Jordaan!
- Op korte termijn overlast Roest en evenementen beperken: geen tijdelijke vergunning voor terras