

From: Griffie
Sent: 28 Mar 2019 15:45:10
To: Info
Cc:
Subject: Graag inboeken FW: Zuideinde 9 - appartementen voor jongeren
Attachments: Zuideinde 9 structuur visie.pdf; Zuideinde 9 - Reactie aan HET.pdf; Zuideinde 9 - Reactie aan HET.pdf; Het Hele Westland 27.03.2019.jpg

Van: Rene Hoek [mailto:hoek@hetarchitecten.nl]
Verzonden: donderdag 28 maart 2019 15:40
Aan: Griffie
Onderwerp: Zuideinde 9 - appartementen voor jongeren

Geachte Raadsleden.

Ik went mij tot u in de hoop dat u een tiental Westlandse jongeren, en indien mogelijk in combinatie met alleenstaande ouderen, aan een betaalbaar appartement kan helpen op een zeer gewilde en gewenste locatie midden in het centrum van de kern Naaldwijk. Het is een initiatief dat ik heb genomen in de veronderstelling dat ik hiermee aansluit bij het beleid van de gemeente Westland om adequate en betaalbare woningen te realiseren voor jongeren en alleenstaande ouderen.

De locatie is het Zuideinde 9 te Naaldwijk. Ik heb positie en exclusiviteit op deze locatie omdat ik de eigenaar goed ken. Bovendien staat het naast Zuideinde 11 waar ik een zelfkluswoning initiatief heb gerealiseerd voor 4 alleenstaande jongeren. Betaalbare, sociale 3 kamerappartementen die voor 185.000,- v.o.n. gerealiseerd zijn. Ik heb dat kunnen uitvoeren door zoveel mogelijk schakels weg te laten die immers altijd verantwoordelijk zijn voor toename van de vrij op naam prijs omdat zij tenslotte ook een deel van de winst willen verkrijgen. Logisch maar daardoor onbereikbaar voor de beoogde doelgroep.

Welnu, ik kan op het Zuideinde 9 nagenoeg hetzelfde concept herhalen maar in dit geval zou het nieuwbouw betreffen. Ik heb reeds enkele malen een plan voorgelegd aan de gemeente Westland middels een quick scan maar tot nu toe vang ik bot. Het laatste plan sluit zo dicht mogelijk aan bij de wens om zoveel mogelijk openheid en groen te realiseren maar zelfs dit plan, een mijns inziens heel sympathiek plan, krijgt geen goedkeuring. Dit wordt veroorzaakt door een romantisch beeld van deze locatie waar gezocht wordt naar het nagenoeg handhaven van de vrijstaande situatie van de bestaande woning in het groen, groen overigens dat voor nagenoeg 100% op een particulier perceel staat. Er wordt voortdurend verwezen naar het bestaande bestemmingsplan maar als we dat blijven doen, wordt elk initiatief de kop in gedrukt. Bovendien wordt er verwezen naar de "fijnkorrelige structuur". Ik kan niet anders zeggen, en ik meen daar ook deskundig in te zijn, dat dit initiatief met een maximale hoogte van 9 m. en appartementen van 45 m2 GBO en 75 m2 GBO in ieder geval niet grootschalig genoemd kan worden en dus prima past in een "fijnkorrelige structuur" visie. Er wordt gezegd dat er geen officiële aanvraag is ingediend zodat de gemeente niet in staat is om er op te reageren maar u zult begrijpen dat ik eerst zekerheid wil dat dit plan kans van slagen heeft alvorens een officiële en kostbare stap te maken. Het gaat tenslotte om sociale koopappartementen zodat die bijkomende kosten (leges) minimaal moeten zijn!

Ik sluit het plan bij ter illustratie en de bijbehorende correspondentie van de gemeente Westland. Ik richt mij tot u in de hoop dat u het College en het ambtenarenkorps, de boodschap wilt meegeven om medewerking te geven aan dit initiatief in het belang en voor het behoud van deze jonge mensen voor de gemeente Westland. Zij rekenen op u.

Met vriendelijke groeten,

Ren Hoek



HET ARCHITECTENBUREAU
Verspycklaan 72^A
Postbus 391
2670 AK Naaldwijk

Telefoon kantoor 0174-622102
Telefoon mobiel 06-53224745
e-mail: hoek@hetarchitecten.nl
website: www.hetarchitectenbureau.nl



DISCLAIMER

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. HET architectenbureau staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

gevaarlijk zijn, zijn er wel verschillende redenen te bedenken. Zo kan het zijn dat

in behandeling neemt, zijn niet geen kosten aan verbonden.

HET wil betaalbare jongeren-appartementen bouwen



Architect René Hoek met elf jongeren die aan het Zuideinde willen wonen.

Foto: Rolf van Koppen Fotografie

Aan het Zuideinde in Naaldwijk staat een pand met vier 'klusappartementen' die al zijn bewoond. Daarnaast, op nummer 9, staat nog een pand. Volgens René Hoek van HET architectenbureau in Naaldwijk wil de eigenaar het pand wel verkopen. HET ziet het helemaal zitten om op dit adres elf appartementen voor jongeren te bouwen. "Er zijn al elf jongeren die er graag in willen," zegt Hoek. Maar hij zegt steeds nul op rekest te krijgen van de gemeente. "Er is negatief op het plan gereageerd. Terwijl wij grip hebben op die locatie en er voor betaalbare appartementen voor jongeren willen bouwen."

Hij kan de afwerende reactie niet verklaren. "Westlandse jongeren verlaten Westland, omdat zij geen betaalbare woning kunnen vinden. De gemeente wil die ontwikkeling

tegengaan. Nu hebben wij een plan waarmee we jongeren in Westland kunnen houden en daar krijg ik geen positieve reactie op." Een gemeentewoordvoerder laat in een schriftelijke reactie weten dat een 'quick scan' is ingediend. Een officiële aanvraag ligt er volgens de gemeente niet. Daardoor zou de wethouder geen standpunt hebben ingenomen, schrijft zij. Verder laat zij weten dat uit de ambtelijke toets naar voren is gekomen dat het plan stedenbouwkundig niet past. Concreter dan aangeven dat de voorgestelde en gewenste bouwvolumes niet overeenkomen, wil de gemeente niet worden. Volgens Hoek baseert de gemeente zich op een oud bestemmingsplan dat wil behouden wat er staat.

aan: HET Architectenbureau, tav dhr Rene Hoek
van: Wibo Lenting
datum: 5 oktober 2018

Geachte heer Hoek, beste Rene,

Naar aanleiding het verzoek om contact met de stedenbouwkundige voor de locatie Zuideinde kan ik het volgende meegeven. Voor deze locatie is in december al een eerste Quickscan uitgevoerd die in maart werd gevolgd door een tweede voor een aangepast plan. Bij een herontwikkeling als deze kan het stedenbouwkundig aspect niet los worden gezien van bijvoorbeeld de aspecten verkeer, wonen, groen, etc. Daarom voeren wij, zoals bekend, ook niet overleg met afzonderlijke disciplines, maar reageren we alleen integraal op initiatieven.

Met dit als disclaimer kan ik vanuit stedenbouw wel al iets meegeven, waaraan daarom echter op geen enkele manier rechten aan kunnen worden ontleend. Het plan dient uiteindelijk integraal te worden gezien.

Stedenbouwkundig kan in ieder geval nogmaals worden aangegeven dat voorgaande plannen met 12 of 9 woningen op deze locatie te omvangrijk zijn op deze locatie. Het past simpelweg niet in deze stedenbouwkundige structuur en –ruimte. Enkel gezien vanuit het ruimtelijke aspect zou wel het volgende kunnen worden meegegeven voor inpassing in het historische lint Zuideinde en de kant van Graanveld:

Zuideinde

- Aan Zuideinde geen aanmerkelijke schaalvergroting; handhaving van de kleine korrelgrootte. De bestaande woning staat vrij en heeft een bouwvlak met aan één zijde meer dan 2m tot de zijdelingse perceelgrens en aan de andere zijde meer dan 5m. Hier kan iets in worden geschoven, maar deze openheid- en onregelmatige situering van de bebouwing moet worden behouden;
- Het bestemmingsplan laat nu een goothoogte toe van 6m en een nokhoogte van 10m. Ook daar zou nieuwbouw in het lint binnen moeten blijven om schaalvergroting te voorkomen;
- Ook de verspringende rooilijn is karakteristiek voor het lint en moet worden gehandhaafd. De bestaande woning staat zo te zien zo'n 3,7m van de voorste perceelgrens, wat ook ongeveer zou moeten worden gehandhaafd;
- Zoals al aangegeven betreft het voorgaande alleen enkele uitgangspunten met betrekking tot de bebouwingsstructuur. Zaken zoals situering van uitritten en parkeerplaatsen, het kappen van karakteristieke bomen en dergelijk zijn nog niet in beschouwing genomen.

Bovenstaande uitgangspunten komen overigens ook voort uit- of zijn vastgelegd in een door de raad vastgesteld beeldkwaliteitsplan, dat ook als bijlage is opgenomen in het bestemmingsplan 'Centrum Naaldwijk'. Voor het gemak heb ik de tekst hier als bijlage toegevoegd.

Graanveld

- Achter betreffend perceel staan nu 3 grotere bomen met een kroon met een diameter van zo'n 10m in een ca 2,5m breed groenvak. Dit is het enige groenelement van enige omvang in deze sterk versteende stedelijke ruimte. Verdere verstening is stedenbouwkundig niet gewenst. Het is niet duidelijk of met herinrichting en vergroting van de openbare ruimte met herplant van bomen en overig groen een acceptabele oplossing mogelijk zou zijn. Mocht (!) dat zo zijn dan zou eventueel benodigde grond afgestaan moeten worden aan de gemeente en zijn kosten voor de herinrichting, aanleg van groen met herplant van bomen, verleggen van kabels en leidingen en dergelijke normaliter voor rekening van de ontwikkelaar;

- Indien er een acceptabele oplossing is voor het groen dient bebouwing aan Graanveld volledig (inclusief balkons en dergelijke) in ieder geval de rooilijn van de naastgelegen bestaande bebouwing op nr 25-31 aan te houden (ca 1,2m achter de huidige perceelgrens) of verder naar achter te worden geplaatst;
- De bebouwing mag niet hoger zijn dan 9m en mag geen onevenredige hinder veroorzaken wat betreft bezonning, privacy of anderszins voor de omliggende bebouwing;
- De bestaande bebouwing aan deze zijde van Graanveld kent een duidelijke geleding met afwisseld bouwdelen van 2- en (verder naar voren liggend) 3 lagen hoog. Nieuwe bebouwing zou daar bij voorkeur op aan sluiten.
- Wederom betreft het voorgaande enkele uitgangspunten voor de bebouwingsstructuur.

Veel van het bovenstaande is eerder al meegegeven in onze reacties op de Quickscans, maar nu misschien iets concreter gemaakt. Mochten hierover toch nog concrete vragen zijn dan ben ik telefonisch bereikbaar op onderstaand nummer of per e-mail. Het is echter uitdrukkelijk niet de bedoeling dat dit leidt tot een uitgebreid traject om hier gezamenlijk een bouwplan te ontwikkelen. Daarvoor hebben we andere trajecten/projecten waarbij ambtelijke kosten worden doorberekend aan de ontwikkelaar.

Met vriendelijke groet,
Wibo Lenting
tel: 0174-672428

BIJLAGE

7. Historisch lint Zuideinde

Gebiedsbeschrijving

Dit lint loopt vanaf de 's-Gravenzandseweg licht slingerend de kern uit. Het karakter gaat daarbij geleidelijk over van oud dorpslint naar een meer open en landelijk lint. Met deze korte verbinding tussen stad en land onderscheidt het zich van de andere historische linten. Het eerste deel tot de Naaldwijkse Vaart kent een grote verscheidenheid aan functies. Woningen, bedrijven, winkels, kantoren en maatschappelijke voorzieningen wisselen elkaar af. De bebouwing is groepsgewijs, hier en daar afgewisseld met een vrijstaand pand. De korrelgrootte is klein met enige variaties door iets grotere bedrijfspannen of een rijtje woningen. Bouwhoogtes lopen uiteen van 1 laag plat afgedekt via 1 of 2 lagen met kap tot 3 lagen plat afgedekt. De rooilijnen liggen terug ten opzichte van de weg en volgen niet geheel het licht gebogen verloop. Hoewel de panden zijn georiënteerd op de straat staan sommige hierdoor een beetje gedraaid ten opzicht van de weg.

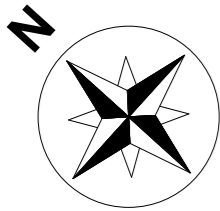
De toegepaste architectuur biedt een zeer wisselend bebouwingsbeeld, ook in kwaliteit, passend bij de zeer wisselende functies. Overeenkomst is dat over het algemeen gebouwd is in baksteen. De vorm van kappen, indien aanwezig, loopt sterk uiteen, waarbij dan meestal grijze pannen zijn toegepast.

De openbare ruimte heeft een traditioneel straatprofiel met een tamelijk brede rijbaan uitgevoerd in gebakken klinkers en aan weerszijden een trottoir met betontegels. Parkeren geschied op de rijbaan aan de oostzijde. De scheiding openbaar-privé is niet scherp; Uitritten en voorterreinen lopen veelal ongemerkt over in de trottoirs die variëren in breedte en kadastraal vaak deels particulier eigendom zijn. Opvallend in het straatbeeld is de aanwezigheid van een aantal oude, grote bomen die ook weer deels in de openbare ruimte en deels in voortuinen staan.

Beeldkwaliteitseisen

De eisen zijn erop gericht om de stedenbouwkundige structuur van het lint Zuideinde te handhaven en daar waar mogelijk te versterken. In aanvulling op de beschrijving en criteria uit de Welstandsnota (die onder andere ingaan om de architectonische uitwerking van het individuele perceel) gelden de volgende beeldkwaliteitseisen:

- Het gedeelte van Zuideinde tot aan de Naaldwijkse Vaart is functioneel zeer divers.
- De historische bebouwingstructuur is kleinschalig, de bebouwing is overwegend groepsgewijs en bouwhoogtes lopen gevarieerd en gemiddeld ongeveer 2 lagen met kap.
- Schaalvergroting van bebouwing door samenvoeging van panden is ruimtelijke ongewenst.
- De rooilijnen liggen terug en volgen niet geheel het licht gebogen verloop van de straat.
- De bebouwing staat in de terug liggende rooilijn met hier en daar een kleine verspringing.
- Bebouwing is georiënteerd op de straat, maar staat soms een beetje gedraaid.
- De architectuur is zeer gevarieerd.
- Overeenkomsten in toegepaste materialen zijn het gebruik van baksteen en kappen zijn afgedekt met grijze pannen.
- Inrichting openbare ruimte met duurzame materialen. passend bij het historische karakter.
- Terughoudend gebruik van straatmeubilair.
- Het lint is vooral van belang als groene vinger die de stad in leidt. Deze kwaliteit zou bij mogelijke ontwikkelingen en herinrichtingen versterkt moeten worden.
- De aanwezige bomen dienen zo mogelijk te worden behouden.



HET ARCHITECTENBUREAU

Verspycklaan 72A
Postbus 391
2670 AK Naaldwijk
Tel (0174) 62 21 02
Fax (0174) 62 21 12
E-mail het@hetarchitecten.nl
Website www.hetarchitecten.nl

■ OPDRACHTGEVER

■ PROJECT

Zuideinde 9
Naaldwijk

■ DATA

01-10-2018

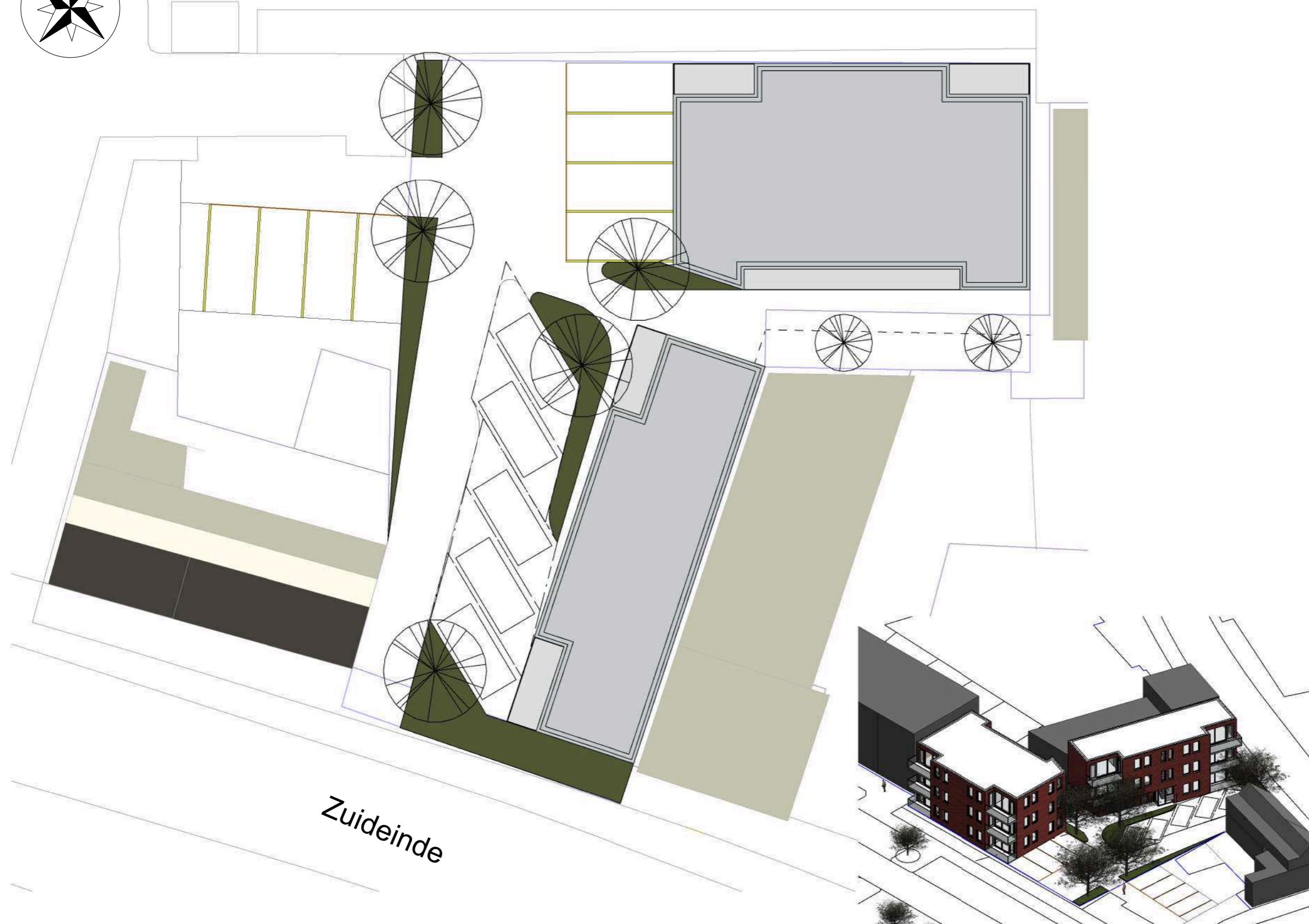
■ TEKENING

FASE: voorlopig ontwerp
SCH.: 1:200
TEK.: Situatie

BLAD: VO-001

■ PROJECTNUMMER

1738





HET ARCHITECTENBUREAU

Verspycklaan 72A
Postbus 391
2670 AK Naaldwijk
Tel (0174) 62 21 02
Fax (0174) 62 21 12
E-mail het@hetarchitecten.nl
Website www.hetarchitecten.nl

OPDRACHTGEVER

PROJECT

Zuideinde 9
Naaldwijk

DATA

01-10-2018

TEKENING

FASE: voorlopig ontwerp
SCH.: 1:200
TEK.: Plattegrond begane grond

BLAD: VO-100

PROJECTNUMMER

1738



**11 Woningen
13 parkeerplaats**

BVO : 940 m²
GO BG : 168 m²
GO Ver. 1 : 212 m²
GO Ver. 2 : 212 m²



HET ARCHITECTENBUREAU

Verspycklaan 72A
Postbus 391
2670 AK Naaldwijk
Tel (0174) 62 21 02
Fax (0174) 62 21 12
E-mail het@hetarchitecten.nl
Website www.hetarchitecten.nl

OPDRACHTGEVER

PROJECT

Zuideinde 9
Naaldwijk

DATA

01-10-2018

TEKENING

FASE: voorlopig ontwerp
SCH.: 1:200
TEK.: Plattegrond Verdieping 1

BLAD: VO-101

PROJECTNUMMER

1738





HET ARCHITECTENBUREAU

Verspycklaan 72A
Postbus 391
2670 AK Naaldwijk
Tel (0174) 62 21 02
Fax (0174) 62 21 12
E-mail het@hetarchitecten.nl
Website www.hetarchitecten.nl

■ OPDRACHTGEVER

■ PROJECT

Zuideinde 9
Naaldwijk

■ DATA

01-10-2018

■ TEKENING

FASE: voorlopig ontwerp
SCH.: 1:200
TEK.: Plattegronden

BLAD: VO-102

■ PROJECTNUMMER

1738





HET ARCHITECTENBUREAU

Verspycklaan 72A
Postbus 391
2670 AK Naaldwijk
Tel (0174) 62 21 02
Fax (0174) 62 21 12
E-mail het@hetarchitecten.nl
Website www.hetarchitecten.nl

■ **OPDRACHTGEVER**

■ **PROJECT**

Zuideinde 9
Naaldwijk

■ **DATA**

01-10-2018

■ **TEKENING**

FASE: voorlopig ontwerp
SCH.:
TEK.: 3D Impressie

BLAD: **VO-200**

■ **PROJECTNUMMER**

1738





HET ARCHITECTENBUREAU

Verspycklaan 72A
Postbus 391
2670 AK Naaldwijk
Tel (0174) 62 21 02
Fax (0174) 62 21 12
E-mail het@hetarchitecten.nl
Website www.hetarchitecten.nl

■ OPDRACHTGEVER

■ PROJECT

Zuideinde 9
Naaldwijk

■ DATA

■ TEKENING

FASE: voorlopig ontwerp
SCH.:
TEK.: 3D Impressie

BLAD: VO-201

■ PROJECTNUMMER

1738





HET ARCHITECTENBUREAU

Verspycklaan 72A
Postbus 391
2670 AK Naaldwijk
Tel (0174) 62 21 02
Fax (0174) 62 21 12
E-mail het@hetarchitecten.nl
Website www.hetarchitecten.nl

■ OPDRACHTGEVER

■ PROJECT

Zuideinde 9
Naaldwijk

■ DATA

■ TEKENING

FASE: voorlopig ontwerp
SCH.:
TEK.: 3D Impressie

BLAD: VO-202

■ PROJECTNUMMER

1738





HET ARCHITECTENBUREAU

Verspycklaan 72A
Postbus 391
2670 AK Naaldwijk
Tel (0174) 62 21 02
Fax (0174) 62 21 12
E-mail het@hetarchitecten.nl
Website www.hetarchitecten.nl

■ OPDRACHTGEVER

■ PROJECT

Zuideinde 9
Naaldwijk

■ DATA

■ TEKENING

FASE: voorlopig ontwerp
SCH.:
TEK.: 3D Impressie

BLAD: VO-203

■ PROJECTNUMMER

1738





HET ARCHITECTENBUREAU

Verspycklaan 72A
Postbus 391
2670 AK Naaldwijk
Tel (0174) 62 21 02
Fax (0174) 62 21 12
E-mail het@hetarchitecten.nl
Website www.hetarchitecten.nl

■ OPDRACHTGEVER

■ PROJECT

Zuideinde 9
Naaldwijk

■ DATA

■ TEKENING

FASE: voorlopig ontwerp
SCH.:
TEK.: 3D Impressie

BLAD: VO-204

■ PROJECTNUMMER

1738





HET ARCHITECTENBUREAU

Verspycklaan 72A
Postbus 391
2670 AK Naaldwijk
Tel (0174) 62 21 02
Fax (0174) 62 21 12
E-mail het@hetarchitecten.nl
Website www.hetarchitecten.nl

■ OPDRACHTGEVER

■ PROJECT

Zuideinde 9
Naaldwijk

■ DATA

■ TEKENING

FASE: voorlopig ontwerp
SCH.:
TEK.: 3D Impressie

BLAD: VO-205

■ PROJECTNUMMER

1738

