

Vragen en antwoorden nieuwbouw Kloosterkade 159

versie: maart 2018

Het voormalige schoolgebouw aan de Kloosterkade 159 staat al geruime tijd leeg en wordt beheerd door Ad Hoc. Vestia is eigenaar van de grond en wil hier in 2018/2019 nieuwbouw realiseren. Op 10 oktober 2017 organiseerden Vestia en de gemeente Delft een inloopbijeenkomst voor omwonenden voor de nieuwbouw aan de Kloosterkade 159 in Delft.

Hieronder vindt u de belangrijkste vragen en antwoorden over dit project.

Staat uw vraag er niet bij?

Mail dan uw vraag naar kloosterkade@vestia.nl t.a.v. Jeffrey Verweij. Hij beantwoordt graag uw vraag.

De nieuwbouw

Wat komt er op deze locatie?

- We gaan het oude schoolgebouw aan de Kloosterkade 159 slopen.
- Aan de Kloosterkade komen 8 eengezinswoningen (vrije sector verhuur)
- Op de hoek van de Kloosterkade en Keurenaerstraat komen 24 appartementen, verdeeld over twee woonlagen (Keurenaerstraat) en vier woonlagen (Kloosterkade), en een klein kantoor voor Stichting PerspeKtief.
- De appartementen hebben een klein balkon. Er komt een trappenhuis, een lift en een galerij.
- Op het binnenterrein komen circa 23 parkeerplaatsen. Deze zijn bestemd voor de bewoners en bezoekers van het appartementengebouw en de eengezinswoningen.

Waarom wordt het bestaande gebouw gesloopt?

De Keurenaerschool met de gymzaal zijn al geruime tijd niet meer als school en gymzaal in gebruik. Het is technisch en financieel niet haalbaar om het huidige pand voor de toekomstige functie, het huisvesten van klanten van Stichting PerspeKtief, geschikt te maken. Daarom gaat Vestia het pand slopen en nieuw bouwen.

Waarom komen er 8 eengezinswoningen?

Dit is een kans om het aanbod op de woningmarkt beter te laten aansluiten bij de wensen van de huidige én de toekomstige inwoners van Delft. Voor meer diversiteit en variatie in het woningaanbod. In de Woonvisie staat dat Delft een tekort heeft aan onder andere eengezinswoningen in de vrije huursector voor gezinnen met een middeninkomen. Dit is ook in de wijk Wippolder het geval. Voor de toekomst van de stad is het van belang dat ook deze mensen in Delft kunnen wonen.

Hoe groot zijn de appartementen?

De oppervlakte van de appartementen is ongeveer 62 m² en bestaat uit: een woonkamer met open keuken, één of twee slaapkamers, badkamer, apart toilet en een bergruimte. Aan de woonkamer grenst het balkon (straatzijde). De slaapkamer(s) liggen aan de galerijzijde (kant van de binnentuin).

Hoe groot zijn de eengezinswoningen?

De oppervlakte van de eengezinswoningen is ongeveer 120 m² en bestaat uit: twee woonlagen en een zolderverdieping onder een schuine kap. Op de begane grond zijn de keuken en woonkamer gelegen met in de hal een apart toilet. Op de 1^e verdieping zijn 3 slaapkamers en een badkamer gesitueerd. De zolderverdieping is via een vaste trap bereikbaar.

Waarom komen de voordeuren van de vrije sector woningen aan de straatzijde en niet aan de achterzijde?

De voordeuren van deze woningen komen aan de voorzijde, omdat het logisch is dat je een woning vanaf het trottoir betreedt en niet via de achterkant. De acht eengezinswoningen krijgen een toegewezen parkeerplaats op het binnenterrein.

Waarom komt er een combinatie van lagere en de hogere nieuwbouw bij de Kloosterkade/Keurenaerstraat?

De architect heeft hiervoor gekozen, omdat de bestaande bouw in de Keurenaerstraat lager is dan aan de Kloosterkade. De Kloosterkade heeft daarbij een breder straatprofiel dan de Keurenaerstraat. Daarnaast is de hoogte van de nieuwbouw ongeveer gelijk aan de bestaande school. Het totale volume van het nieuwe appartementengebouw, is kleiner dan het huidige schoolgebouw.

Hoe liggen de nieuwe bebouwingscontouren t.o.v. de bestaande?

- De voorgevel van de nieuwbouw komt in de Keurenaerstraat op de plaats waar nu het muurtje en het hek rondom het schoolplein staat.
- De eengezinswoningen aan de Kloosterkade komen in het verlengde van de bestaande woningen aan deze straat. Dit is dus ook op de plek waar nu het muurtje met hek grenst met het trottoir.
- Waar nu de gymzaal is, op de kruising van de Keurenaerstraat en de Kloosterkade, ligt de nieuwbouw ook iets terug van de straat. Zo is het mogelijk om straks een pleintje of groenzone bij de hoofdentree van het appartementengebouw te creëren.

Wordt de nieuwbouw onderheid?

Welk funderingssysteem er komt, is nog niet bekend. De aannemer zal voor de start van de werkzaamheden een opname doen naar de staat van de omliggende woningen. Als Vestia en de aannemer besluiten om funderingspalen te heien, zal Vestia afspraken maken met de aannemer over de risico's van het heien.

De bewoners

Voor wie zijn de eengezinswoningen bestemd?

De 8 eengezinswoningen zijn bestemd voor een- en tweeverdieners en gezinnen en verhuren we als vrije sector woning.

Voor wie zijn de 24 appartementen bestemd?

- De 24 appartementen zijn bestemd voor klanten van Stichting PerspeKtief. Dit zijn alleenstaande vrouwen en gezinnen in een moeilijke privésituatie, die hulp nodig hebben en tijdelijk (6-9 maanden) woonruimte zoeken. Bijvoorbeeld mensen die uit hun huis zijn gezet en/of met huiselijk geweld te maken hebben.
- Het kantoor is bestemd voor Stichting PerspeKtief.

Waarom komen er 24 appartementen voor deze doelgroep?

De gemeente Delft wil dat iedereen prettig kan wonen in Delft en mee kan doen in de samenleving. Ook mensen die het op een moment in hun leven moeilijker hebben. De gemeente heeft ook een wettelijke taak om tijdelijke woonruimte te realiseren voor deze doelgroep.

Vestia is er ook voor het huisvesten van de meest kwetsbare doelgroepen in de maatschappij, zoals mensen die zorg nodig hebben. Vestia maakt hierover jaarlijks afspraken met zorgpartijen en gemeenten. Vestia zoekt actief de samenwerking op met zorgpartijen omdat er - behalve een huis - vaak ook begeleiding nodig is. Op deze locatie werken we samen met Stichting PerspeKtief, die de gezinnen en alleenstaande vrouwen begeleidt bij het wonen.

Waarom komt deze doelgroep hier wonen? De druk op de buurt is al groot door overlast van studenten en het café.

Het vinden van een locatie met voldoende ruimte om deze woningen te realiseren is in Delft niet makkelijk. Omdat de school herontwikkeld moet worden, biedt dit een kans om woningen te realiseren voor een groep mensen die in Delft willen wonen. Over het voorkomen van eventuele overlast, zijn duidelijke afspraken gemaakt tussen de gemeente en Stichting PerspeKtief. Dit was voor de gemeente een van de uitgangspunten voor het verkopen van de school aan Vestia in 2011.

Daarnaast streeft de gemeente naar een evenwichtige spreiding van maatschappelijke opvangvoorzieningen in de stad. Bij de keuze voor een nieuwe locatie, wordt de aanwezigheid van voorzieningen in de buurt zoals winkels, scholen en openbaar vervoeraansluiting meegewogen. De plek van het schoolgebouw aan de Kloosterkade voldoet hieraan.

Wordt het project en de functie van het pand geëvalueerd?

Vestia en Stichting PerspeKtief, die verantwoordelijk zijn voor het huisvesten van de doelgroep in de appartementen, sluiten voor deze locatie een contract af voor meerdere jaren. De gemeente en Stichting PerspeKtief hebben regelmatig overleg over de diverse zorglocaties in Delft, zo ook over deze locatie.

Beheer en buitenruimte

Komt er toezicht in het appartementengebouw?

Ja, in het appartementengebouw komt er 24 uur per dag toezicht via Stichting PerspeKtief. Tijdens kantooruren zijn er meerdere begeleiders aanwezig. Buiten kantooruren is er een huismeester aanwezig om toezicht te houden.

Hoe gaan jullie om met eventuele overlast van de nieuwe bewoners?

Aangezien er 24 uur per dag begeleiding en/of toezicht aanwezig is, kunnen de tijdelijke bewoners altijd direct worden aangesproken wanneer zij overlast bezorgen. Doordat alle bewoners hun eigen appartement hebben, weten we uit ervaring dat er nauwelijks sprake van overlast zal zijn.

Ik heb nu overlast, waar kan ik dat melden?

Ervaart u overlast in de wijk, bijvoorbeeld van bezoekers van het café, of studenten in uw buurt, meld dat dan bij de gemeente via https://www.delft.nl/Gemeenteloket/w/Woonoverlast_melden. Bij ernstige overlast kunt u contact opnemen met de politie via 0900-8844.

Hoe krijgen de tijdelijke bewoners binding met de wijk?

Stichting PerspeKtief informeert alle relevante instanties in de wijk over de komst van de nieuwe bewoners, voordat de bewoners er gaan wonen. De begeleiders van Stichting PerspeKtief helpen de bewoners actief bij het opnemen van contact met de verschillende instanties in de wijk. Zoals met gezondheidscentra, scholen, peuterspeelzalen, wijkcentra, e.d.

De tijdelijke bewoners zullen door de korte woonduur minder binding krijgen met de wijk. Daar zijn we ons van bewust. We gaan ervan uit dat deze bewoners ondanks deze korte woonduur toch een thuis zullen vinden in deze wijk. De begeleiding van Stichting PerspeKtief speelt hierbij een belangrijke rol.

Waar gaan de nieuwe bewoners parkeren?

Op het binnenterrein komen circa 23 parkeerplaatsen. Deze zijn bestemd voor de bewoners, begeleiding en toezicht van Stichting PerspeKtief, bezoekers van de appartementen en de 8 eengezinswoningen. De gemeente heeft beleid voor het realiseren van parkeerplaatsen bij nieuwbouw. Dit beleid volgen we bij dit project.

Is het aantal parkeerplaatsen voldoende?

Ja, het aantal parkeerplaatsen is voldoende. Een maatschappelijke (gezins)opvang met tijdelijke woonruimte heeft een lagere parkeerbehoefte dan reguliere woningen. Het huidige parkeerbeleid van de gemeente schrijft voor dat er 23 parkeerplaatsen nodig zijn. De 23 parkeerplaatsen voldoen dus aan deze regel.

Blijven de bomen aan de voorzijde van de Kloosterkade behouden? Zo niet, kunnen de woningen dan 1,5 m naar achter gebouwd worden, zodat de bomen kunnen blijven?

De drie bomen op het schoolplein aan de Kloosterkade, kunnen helaas door de nieuwbouw niet blijven staan. Het 1,5 meter naar achter plaatsen van de eengezinswoningen is geen oplossing, omdat de wortels van de bomen alsnog verwijderd moeten worden voor het aanleggen van de fundering van de woningen. (De wortels hebben meestal dezelfde diameter als de kruin van de boom.)

Het naar achter plaatsen van de eengezinswoningen is geen optie, omdat de woningen dan geen achtertuin meer hebben. Ons plan is om voor de bomen die gekapt worden, nieuwe bomen elders te planten op het terrein.

Welk beleid heeft de gemeente voor groen en onderhoud in de wijk?

De gemeente meet de kwaliteit van de openbare ruimte. Twee keer per maand wordt, op basis van een steekproef, het kwaliteitsniveau van bepaalde plekken in openbare ruimten in de wijken gemeten. Meer informatie over onderhoud en groen vindt u op:

https://www.delft.nl/Inwoners/Wonen_en_leven/Openbare_ruimte/Kwaliteit_openbare_ruimte

Wordt de situatie vooraf geïnventariseerd? (zoals ook bij de riolering is gedaan)

Ja, voor de verzekering voor bouwprojecten is het inventariseren van de staat van de woningen in de directe omgeving van de bouwplaats zeer gebruikelijk. Dat doen wij dus ook. De aannemer is verantwoordelijk voor eventuele schade in de directe omgeving van de bouwplaats.

Hoe gaat het bouwverkeer rijden?

De routing van het bouwverkeer door de wijk is nog niet bekend, omdat de aannemer nog niet bekend is. De aannemer zal te zijner tijd de inrichting van de bouwplaats en de routing afstemmen met de gemeente. Hiervoor moet de aannemer ook goedkeuring bij de gemeente aanvragen. Omwonenden informeren we t.z.t. hierover via nieuwsbrieven.

De procedure

Heb ik inspraak?

Ja, iedereen kan een reactie (zienswijze) geven op het plan tijdens de inzageperiode. De aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in de Staatscourant en in de Stadskrant Delft.

Wanneer en hoe kan ik een reactie (zienswijze) geven op het plan?

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning en de documenten die daarbij horen, kan iedereen zes weken inzien bij de gemeente. Tijdens deze inzageperiode (september/oktober 2018 volgens de voorlopige planning), kan iedereen een reactie (zienswijze) indienen op de omgevingsvergunning. De reactie kunt u sturen naar: Gemeente Delft, College van Burgemeester en wethouders, Postbus 78, 2600 ME Delft.

Als de definitieve omgevingsvergunning is verstrekt door het college van B&W, kan iedereen deze zes weken inzien bij de gemeente. Informatie hierover staat t.z.t. in de Staatscourant, de Stadskrant Delft en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Kan ik ook een mondelinge reactie geven?

Tijdens de inzageperiode organiseren Vestia en de gemeente een inloopavond over het bouwplan en het proces. Tijdens deze avond kunt u eventueel een mondelinge reactie (zienswijze) indienen. De datum van deze avond wordt bekend gemaakt in de Stadskrant Delft en op www.vestia.nl.

Komt er een klankbordgroep?

Nee, er komt geen klankbordgroep voor omwonenden. Heeft u een vraag of een idee, stuur dan een mail naar: kloosterkade@vestia.nl t.a.v. Jeffrey Verweij van Vestia.

De voorlopige planning

2018:

- maart: Vestia dient aanvraag omgevingsvergunning in bij de gemeente
- september/oktober (6 weken): inzageperiode, omwonenden kunnen een reactie geven op het plan bij de gemeente
- december: gemeente verleent de omgevingsvergunning aan Vestia

2019:

Deze informatie is onder voorbehoud van wijzigingen. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

- 1e kwartaal: start sloop- en bouwwerkzaamheden appartementen en eengezinswoningen
- eind 2019/begin 2020: oplevering eengezinswoningen en appartementen

Informatie

Hoe blijf ik op de hoogte?

Actuele informatie over de ontwikkelingen van de locatie leest u op www.vestia.nl/kloosterkade en www.delft.nl/delftbouwt. Direct omwonenden informeren we voor en tijdens de bouw via nieuwsbrieven.

Ik heb een vraag. Waar kan ik terecht?

Voor vragen kunt u contact opnemen met:

- Jeffrey Verweij, medewerker sociaal beheer bij Vestia, kloosterkade@vestia.nl of 088 - 124 24 24;
- Vragen over de inspraakprocedure: Margie Burger, projectleider bij de gemeente Delft, mburger@delft.nl of 06 - 527 39 396.