

Terugkomdag Apollostraat

2 juni 2022



Agenda

1. Opening - doel v.d. avond; klopt het met de wensen wat we hebben opgehaald?
2. Aanleiding project Apollostraat
3. Terugblik wensen 7 april
4. Wat vonden we van het werkatelier
5. Het proces van week tot week
6. Stedenbouw / Gemeente
7. Duurzaamheid
8. Ontmoeten
9. Vervolg
10. Ziet u uw wensen terug?
11. Buurtverbeterplan



Inleiding

Doel:

Aan de hand van de gestelde kaders te komen tot een optimaal woongebouw met zoveel mogelijk draagvlak.

Opkomst:

Verschillende mensen deden mee:

Mogelijke toekomstige bewoners

Omwonenden

Bewonersorganisaties

Geïnteresseerden

Gemeente

Tussen de 3 en 10 mensen, variërend per keer.

Hoe hebben we het aangepakt:

Wekelijks inloop-atelier met bijeenkomst tussen 11:00 en 12:30 uur op de woensdagen.

Thema-gewijs bespreken van de wensen voor de Apollostraat voor zowel omwonenden als nieuwe bewoners. Voorbeelden van thema's daarvan zijn:

- doelgroep & plattegrond
- opbouw van gebouwvorm
- architectuur
- ontmoeten
- groen & parkeren

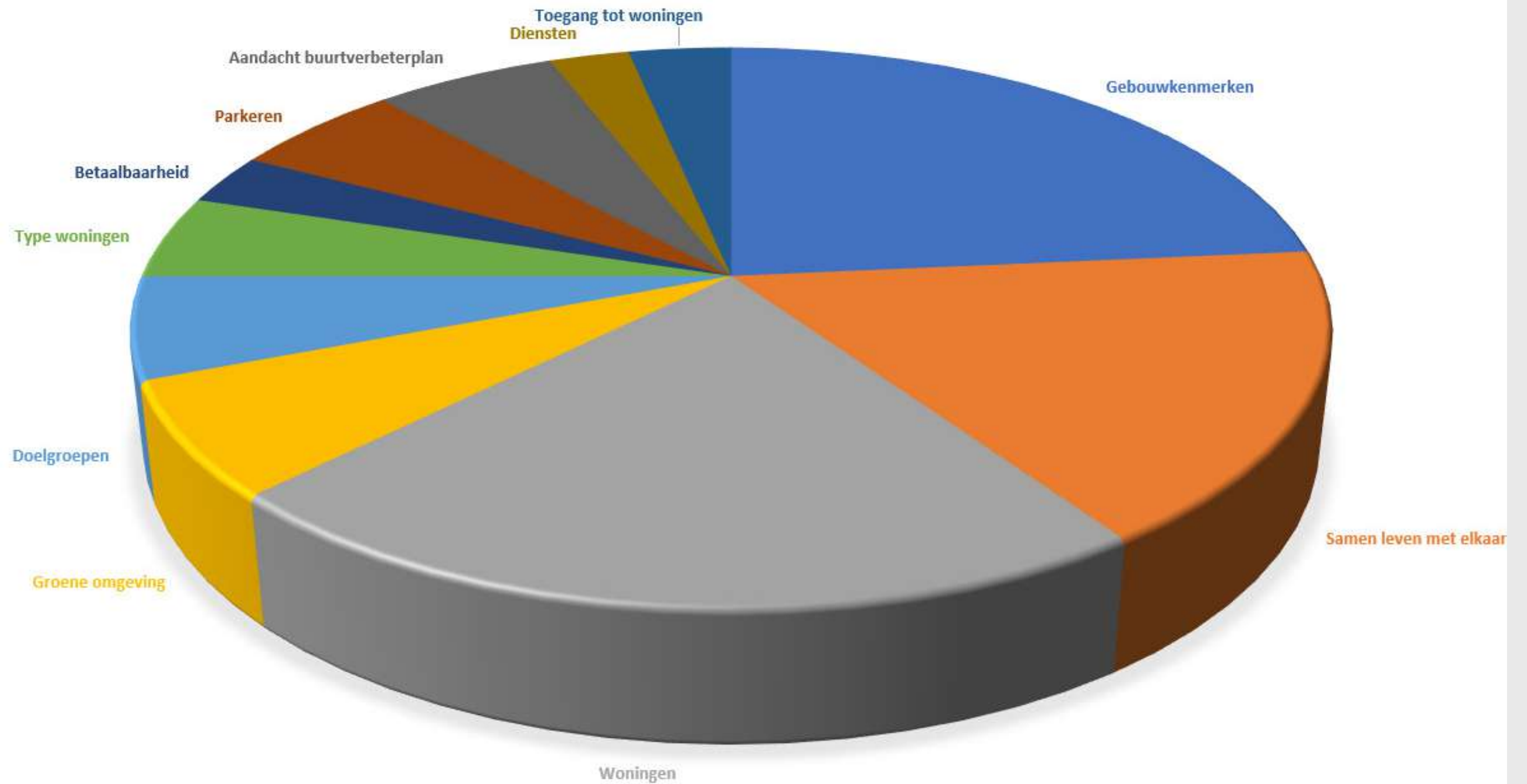


Habion is een sociale huisvester, een woningcorporatie gespecialiseerd in woningen voor ouderen, in de wijk 110 Morgen ook voor andere doelgroepen.

Kaders waar Habion mee te maken heeft:

- Een financieel haalbaar plan ontwikkelen met betaalbare woningen (qua huur en woonlasten) is noodzakelijk. Een ondergrondse parkeergarages kan bijvoorbeeld niet, dan worden de woningen onevenredig duur
- Woningen voldoen aan technisch Programma van Eisen Habion, waarin o.a. extra aandacht voor bijvoorbeeld brandveiligheid, legionellabeheersing, eventueel plaatsing camera's. Daarnaast van groot belang: bewoners centraal, duurzaamheid, flexibel gebouw, reuring
- We maken woningen waarin je kunt wonen en wanneer nodig ook verzorgd en verpleegd kunt worden, zodat je in principe niet hoeft te verhuizen als er hulp of zorg nodig is
- We blijven binnen het huidige bestemmingsplan (maximaal 14 meter hoog, maximaal 100 woningen, geen tijdrovende aanpassing bestemmingsplan nodig) om snel aan de behoefte aan woningen te kunnen werken. Er is tenslotte is er een grote behoefte aan sociale woningen
- We voldoen aan eisen van de Overheid en Gemeente zoals bijvoorbeeld het beeldkwaliteitsplan. Dat wil zeggen dat de bebouwing moet passen bij de bebouwing in de omgeving
- We dienen te voldoen aan het parkeerbeleid en de parkeernorm van de gemeente. Dat wil zeggen dat er ook parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden
- Om goede en betaalbare woningen te kunnen bouwen werken we samen met een ontwikkelende aannemer, Dura Vermeer. Dat doen we in een Turn-Key constructie. Dura Vermeer bouwt volgens onze richtlijnen en wij nemen de woningen af nadat ze zijn gebouwd. Dit betekent dat we niet alles alleen kunnen beslissen, bijvoorbeeld keuze architect. Uiteraard houdt Dura Vermeer zich aan alles waar wij ons ook aan moeten houden
- Tot slot: het onlangs vastgestelde buurtverbeterplan voor de aanpak van de wijk vormt voor alle projecten een leidraad.

Terugblik wensen 7 april



Wat vonden we van het werkatelier?



Doelgroepen & Programma

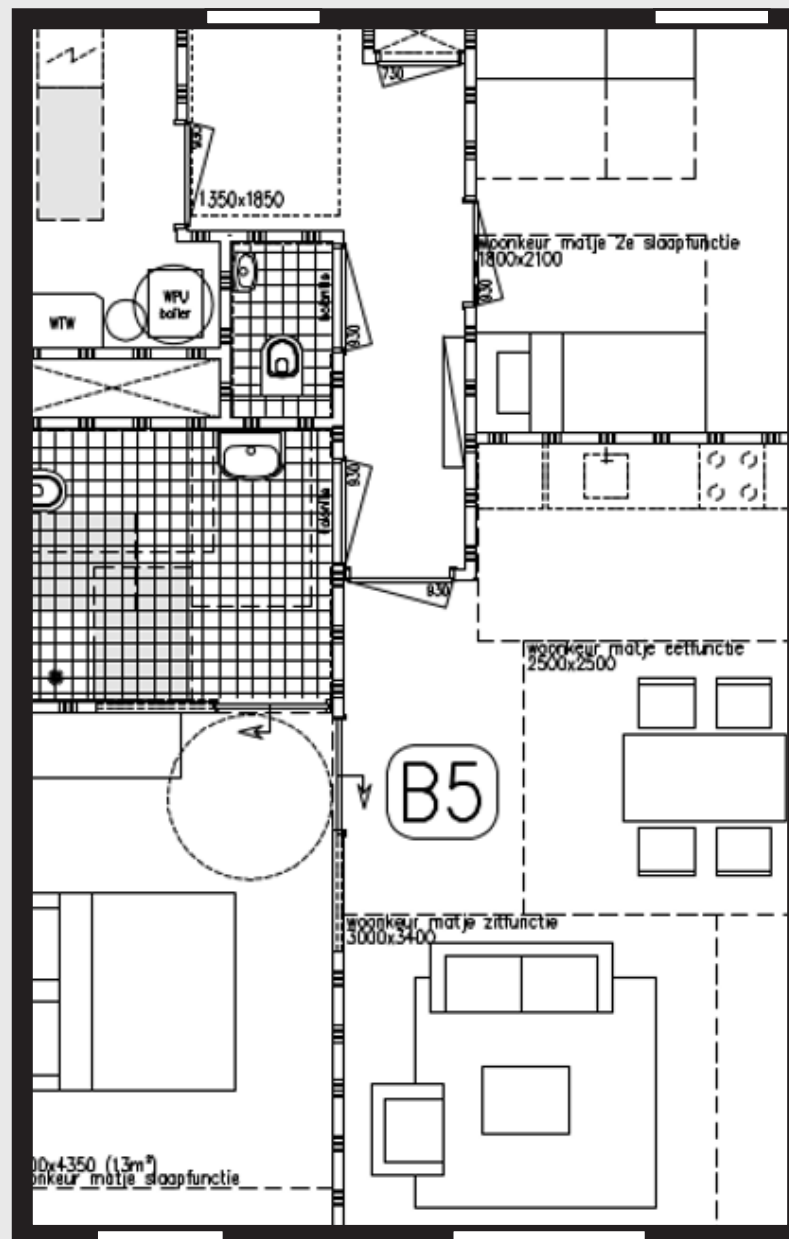
Habion is van oorsprong een huisvesting voor ouderen
In de wijk 110 Morgen ook voor andere doelgroepen
We zetten ons in om doorstroming in de wijk te bevorderen

Gewenst programma vanuit de ateliers:

75% voor sociale huur
afmeting circa 60 m²
2 toiletten
1 slaapkamer

70 m²

25 % voor midden huur
afmeting circa 70 m²
2 toiletten
2 slaapkamers



60 m²



Ophalen eerste wensen en verkennen locatie

Atelier 1 - 20 april

Verkenning mogelijkheden van locatie op schetsmatige wijze

Aansluiting op bestaande bebouwing

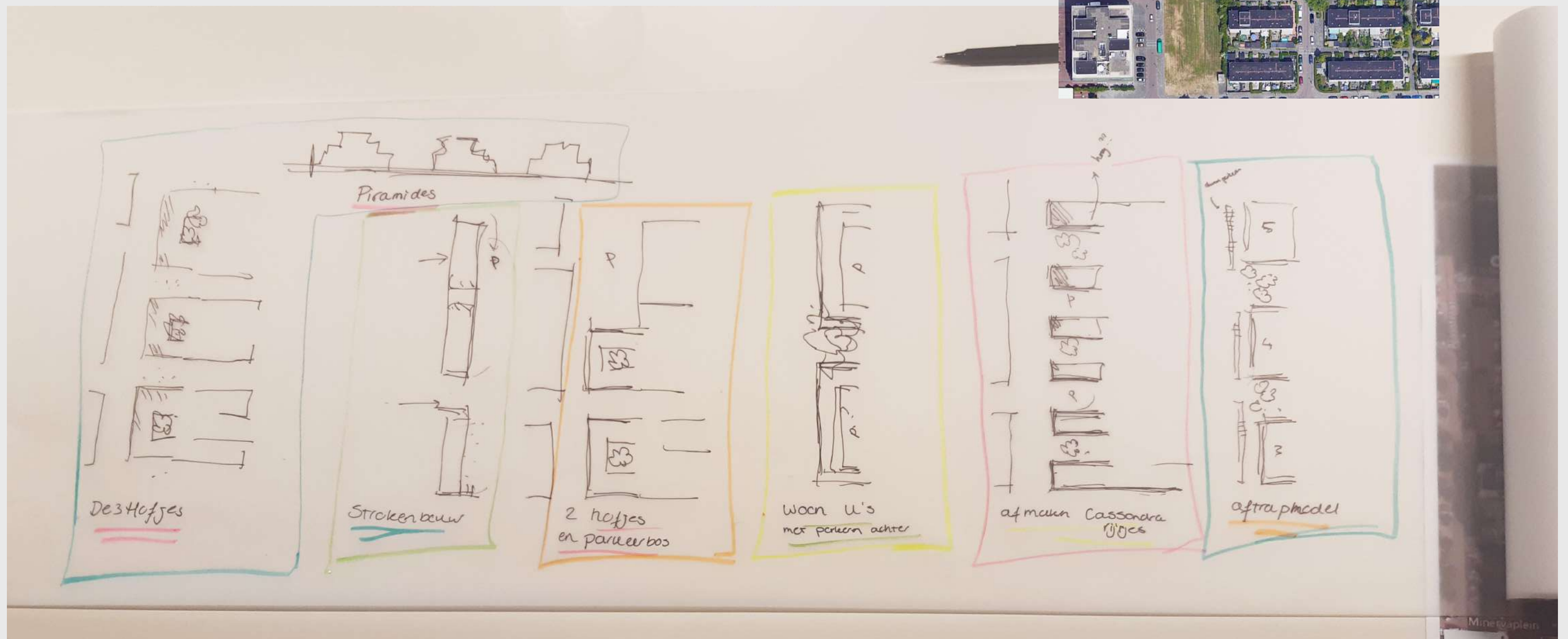
Hoogte tot 14 meter

Zichtlijnen en schaduw zijn aandachtspunt

Parkeren (norm +/- 0,6)

idee: Straatjes doorkoppelen naar Cassandrastraat

Losse gebouwen in plaats van één lange wand



Verkennen volumes in 3D

Atelier 2 - 26 april

- Voorkeur voor meerdere kleine blokken in plaats van één lange wand
- Suggestie om hofjes (U-vormen) te draaien richting de Apollostraat
- Hoogte en uitzicht als belangrijk thema
- 3 lagen heeft de sterke voorkeur
- Zuidzijde bij Minervaplein voor parkeren of groen gebruiken
- Aanstaaende bewoners enthousiast over hofjes vanwege intimiteit en kleinschaligheid
- Ontmoeten op de galerij is positief
- Mixen van de doelgroepen in de gebouwen is wenselijk

MODEL 1 - De drie hofjes



MODEL 2 - Strokenbouw



MODEL 3 - de Twee hoven



MODEL 4 - Vier blokken



MODEL 5 - Zes stroken



MODEL 6 - Hoog naar laag



Verkenning mogelijkheden Stedenbouw

Atelier 3 - 4 mei

- De hofjes gedraaid: uitdaging voor positie balkons wegens inkijk en hoogte bouwblok naar Cassandrastraat
- Lange strook toont erg massaal en liever extra rij erbij voor meer woningen
- Modellen 4 en 5 worden als luchtig ervaren en dat is prettig, want iever niet aankijken tegen hele wand
- Model 4 en 5 zijn mogelijk financieel niet haalbaar vanwege het moeten maken van veel liften en veel geveloppervlak

Reactie Stedenbouw:

- Parkeren volledig op eigen terrein realiseren. Dit gaat ten koste van groen
- Maximale bouwhoogte is echt 14 meter, geen uitzonderingsregel meer van 10% afwijking in Rotterdam

MODEL 1 - De drie hofjes



MODEL 1B - De drie hofjes 5 - 3 - 3



MODEL 1C - De drie hofjes - omgekeerd



MODEL 2 - Strokenbouw



MODEL 3 - de Twee hoven



MODEL 3B - de Twee hoven 5 - 3



MODEL 3B - de Twee hoven 5 - 3



MODEL 4 - Vier blokken



MODEL 5 - Zes stroken



Op weg naar 3 modellen

Inzichtelijk maken van de impact van het parkeren op het Apolloveld
Bewoners Apollostraat en Cassandrastraat hebben beiden het zelfde belang:
Willen beide niet uitkijken op massale bebouwing, zorg om schaduw en inkiijk.
Twee liften per bouwblok is het uitgangspunt
Aftrappen naar de Cassandrastraat om beter aan te sluiten op bouwhoogte van 2 lagen
Terugbrengen / herkennen van 3 voorkeursprincipes: 3 Hofjes - 2 Blokken - Corridor

Aterlier 4 - 11 mei

MODEL 1 - De drie hofjes



MODEL 1 - De drie hofjes getrapt



MODEL 1&3 samengevoegd_ 2 blokken



MODEL 1&3 samengevoegd _ 2 blokken



MODEL 1&3 samengevoegd _omgekeerd hof



MODEL 1&3 samengevoegd _ omgekeerd hof



MODEL 4&5 samengevoegd



MODEL Corridor _3 lagen



MODEL Corridor _ Maximaal



In gesprek met Stedenbouw

Op basis van alle input hebben we de volgende 6 modellen meegegeven aan de Afdeling Stedenbouw, Mobiliteit en Landschap ter beoordeling. De reactie hierop moet nog volgen en zal basis zijn voor verdere uitwerking, ook op financieel vlak.

De getoonde modellen variëren tussen de 70 en 90 woningen.

Op basis van de voorgaande stappen kunnen we nog géén voorkeursmodel uitspreken.

Nu zijn we in gesprek met de gemeente over de modellen. Hieruit volgt nog geen eindresultaat, maar denkrichtingen waar het gesprek verder over gevoerd zal worden. Deze volgende ronde zal leiden tot een verdere optimalisatie en inkijk in mogelijkheden.

Dit zal tijd kosten maar we zullen hier verder met de buurt en toekomst bewoners over in gesprek blijven en tussenstanden delen.

MODEL 1 - De drie hofjes



MODEL 1&3 samengevoegd _ omgekeerd hof



MODEL 4&5 samengevoegd



MODEL Corridor _ Maximaal



MODEL 8 - Drie 'lage' blokken



MODEL 9 Twee 'hoge' blokken



Duurzaamheid

Volgens bouwbesluit en BENG-eis (Bijna Energie Neutraal Gebouw)

Geen gasaansluiting

Zonnepanelen

Klimaatadaptieve & biodiverse groenaanleg

Gebruik van kwalitatieve materialen

Duurzame installaties zoals blokverwarming



Voorkeur in uitstraling

Er zijn verschillende architectuurstijlen getoond, die zouden kunnen passen en aansluiten in de wijk. De belangrijkste bevindingen die in de ateliersessie naar voren kwam zijn:

- Verspringende speelse balkons
- Lichte steenkleur
- Meer pandsgewijze architectuur (afhankelijk van te kiezen model)
- Baksteen, waar geen witte uitslag op komt
- Geen rode steen
- Open balkons (dus geen dichte borstwering)
- Geen stucwerk
- Goede kwaliteit
- Niet afleesbaar zijn dat het sociale huurwoningen betreft
- Het gebruiken van goede materialen
- Verspringen van de gevel
- Groen op en aan de gevels

Atelier 5 - 18 mei Architectuurstijlen



Open balkons



Verspringende gevels



Lichte kleur



Pandsgewijs
Goede materialen



Verspringen van balkons

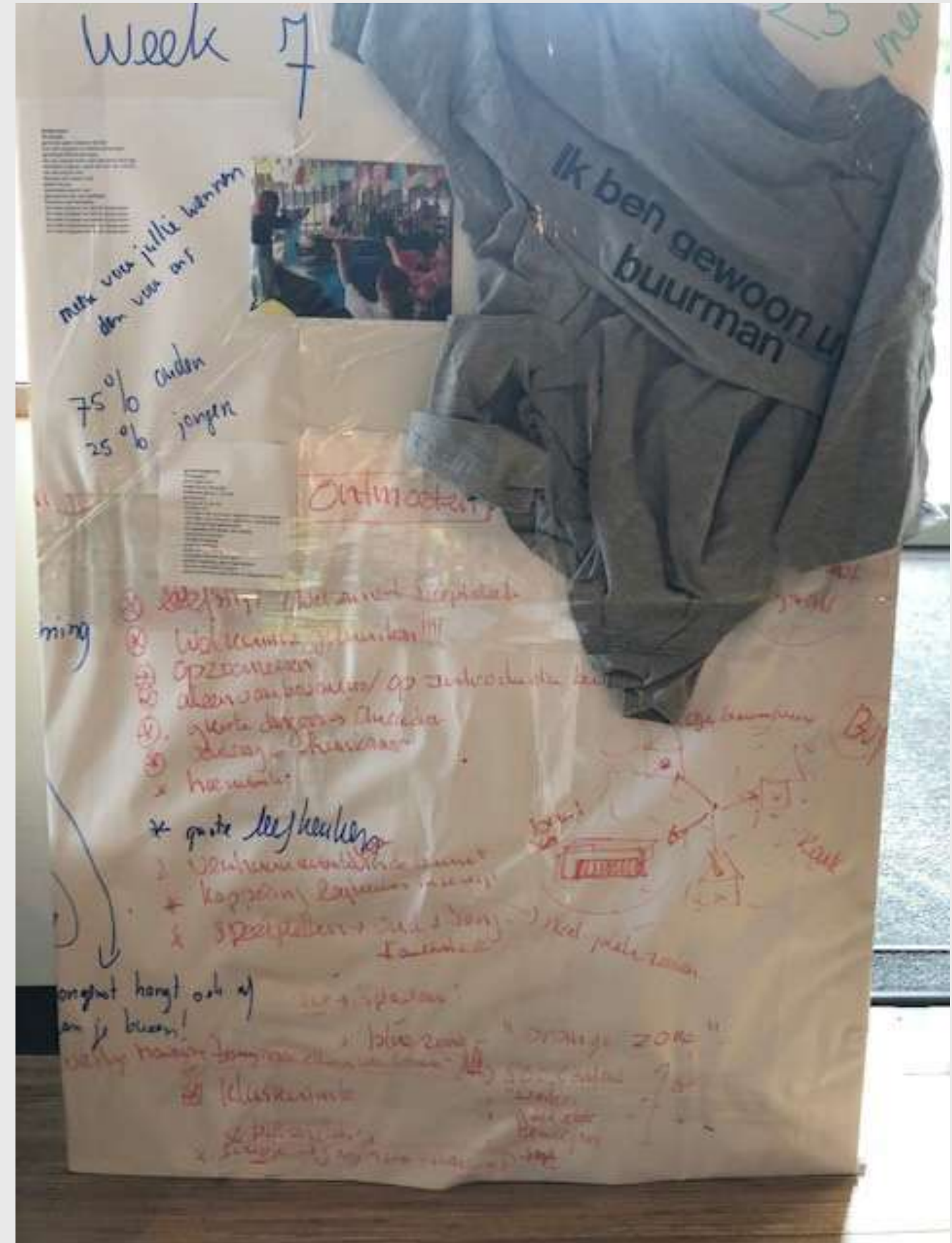
Inspiratiesessie over ontmoeten

Atelier 6 - 25 mei

Wel ruimte voor ontmoeten, maar voor bewoners van het complex. Niet al te groot, liefst met kookgelegenheid

In de wijk moet in ieder geval op een plek een grote ontmoetingsplaats zijn, kun je op de andere plekken kleinere plekken maken

Bewoners wensen meer buurman en buurvrouw van elkaar worden en elkaar helpen indien nodig.
Dit stimuleren in nieuwe complex Apolloveld en een gemeenschappelijke ruimte gaat hierbij helpen.



Vervolg

Elke 8 weken zal er een gangmakers-moment zijn.
Middels bijeenkomst, nieuwsbrief of iets gezelligs houden we u op de hoogte van de ontwikkelingen en de voortgang.

28 juli 2022 = 1e gangmakersmoment

29 juni 2022 = prik - schoonmaak actie met verrassing



Ziet u uw aangeleverde wensen terug?

Buurtverbeterplan



Bedankt voor jullie input & aandacht!

