

WIJKVISIE BUITENLUST

De wijkvisie Buitenlust is een uitgave van Woningstichting Buitenlust.

November 2010



De komende jaren wordt de wijk Buitenlust grondig vernieuwd. De kwaliteiten van de wijk blijven daarbij behouden; veel eengezinswoningen in een traditionele architectuur. De huurwoningen van Woningstichting Buitenlust worden waar mogelijk gerenoveerd. Dat is echter niet altijd mogelijk; een deel van de woningen is in zo'n slechte staat, dat renovatie duurder of net zo duur is als totale vernieuwing. Deze woningen worden dan ook gesloopt en vervangen. Daarnaast worden de straten en het groen in de wijk Buitenlust opgeknapt. Zo komen er bijvoorbeeld extra parkeerplaatsen en het park aan de Surinamestraat krijgt een andere entree. Dat betekent dat ook voor de mensen met een koopwoning het nodige zal veranderen.

Wijk Buitenlust wordt grondig aangepakt

Waarom vernieuwen?

De huurwoningen in de wijk Buitenlust voldoen qua indeling en kwaliteit niet meer aan de wensen die bewoners hebben. Dat blijkt ondermeer uit bewonersonderzoek en inspectie van de woningen. Woningstichting Buitenlust wil daarom de huurwoningen aanpassen.

Maar er is meer aan de hand. Sinds het ontstaan van de wijk Buitenlust (1928 - 1954) is er natuurlijk veel veranderd: het dorp Oegstgeest is flink gegroeid en Nieuw-Rhijngest wordt gebouwd. Dat betekent dat de wijk Buitenlust dichterbij de nieuwe woonwijken van het dorp zal liggen. Woningstichting Buitenlust wil ervoor zorgen dat de wijk Buitenlust echt een eigen gezicht en sterk karakter houdt. En ook de gemeente wil graag de uitstraling van Buitenlust versterken: als 'toegangspoort' van de westkant van Oegstgeest.



Afbeelding: Eerste steen leggen

Wanneer gebeurt het allemaal?

Vernieuwing van Buitenlust is dus in alle opzichten nodig. Woningstichting Buitenlust heeft in november 2010 de wijkvisie voor Buitenlust vastgesteld. In de periode van 2011 tot 2016 vernieuwt Woningstichting Buitenlust alle huurwoningen in de wijk. Voor het merendeel van de 211 woningen betreft dat renovatie; Buitenlust renoveert 139 woningen en 70 woningen maken plaats voor 64 nieuwe woningen. De buitenruimte wordt na de ingreep gefaseerd aangepakt. De gemeenterolering wordt vanaf volgend jaar vervangen.

Duurzaam vernieuwen met behoud van karakter

De belangrijkste uitgangspunten voor de plannen zijn:

1. Karakter van de wijk handhaven
2. Duurzaam vernieuwen
3. Zo min mogelijk sloop/nieuwbouw
4. Zoveel mogelijk eengezinswoningen
5. Woningen voor starters (huur tussen € 348 en € 480) *
6. 70% betaalbare woningen (huur tussen € 480 en € 550) *
7. 30% middeldure woningen (huur tussen € 550 en € 725) *
8. Goede balans in huurprijs en kwaliteit

*prijsspeil 1 juli 2010

Buitenlust is een wijk die net buiten het oorspronkelijke dorp Oegstgeest is gebouwd. Van oorsprong bedoeld voor het tramwegpersoneel van de Noord-Zuid-Hollandsche Tramwegmaatschappij (NZHTM), de latere NZH. In 1928 werden de eerste woningen gebouwd, in 1954 zijn de laatste woningen opgeleverd. Sindsdien heeft de wijk zich ontwikkeld als een hechte en gezellige wijk met betrokken bewoners. Met de bouw van de woningen is niet alleen de wijk Buitenlust ontstaan, maar ook Woningbouwvereniging Buitenlust, tegenwoordig Woningstichting Buitenlust.

In de periode 2011 – 2016 wordt de wijk Buitenlust vernieuwd. Voor het merendeel bestaat de vernieuwing uit renovatie van 139 woningen. De overige 70 woningen maken plaats voor 64 nieuwe woningen. Bij de vernieuwing wil Buitenlust het karakter van de wijk in stand houden en tegelijkertijd meer comfort bieden aan u als bewoner.

Sloop/nieuwbouw (blauw)
Rijnzichtweg 100 -152 (even)
Balistraat 1-43 (oneven) en 2-24 (even)
Soembastraat 17-25 (oneven)
Borneostraat 37-43 (oneven)

Resultaat
Woning: Nieuwbouwwoning met uitstraling die past bij bestaande woningen
Kamers: Eén woonkamer en drie slaapkamers
Energietabel: Minimaal A
Huurprijs: Tussen € 625 en € 725 (voor terugkeerders)
Doelgroep: Meerpersoonshuishouden

Renovatie, portiekwoningen (Oranje)
Surinamestraat 1-40
Curacaostraat 1-16

Resultaat
Woning: Nieuwe plattegrondindeling
Nieuwe kozijnen
Nieuwe badkamer, toilet en keuken
Aanpak schuur
Kamers: Eén woonkamer en één slaapkamer
Energietabel: Minimaal C
Huurprijs: Tussen € 348 en € 375
Doelgroep: Eén- of twee persoonshuishouden

Renovatie, deelgebied I (Geel)
Soembastraat 1-15 (oneven) en 2-34 (even)
Celebesstraat 36-48 (even)

Resultaat
Woning: Nieuwe plattegrondindeling
Nieuwe vloeren
Vernieuwing dakkapellen voor en achter
Nieuwe en geïsoleerde buitengevels
Nieuwe badkamer, toilet en keuken
Nieuwe badkamer, toilet en keuken
Aanpak schuur
Optie: Vaste trap naar zolder (met extra huurverhoging)
Kamers: Eén woonkamer en twee of drie slaapkamers (keuze aan nieuwe bewoner)
Energietabel: Minimaal B
Huurprijs: Tussen € 480 en € 500 (exclusief opties)
Doelgroep: Meerpersoonshuishouden

Renovatie, deelgebied II (Geel)
Celebesstraat 2-34 (even) en 7-37 (oneven)

Resultaat
Woning: Nieuwe plattegrondindeling
Nieuwe vloeren
Nieuwe dakkapellen straatkant
Vernieuwing dakkapellen tuinkant
Nieuwe en geïsoleerde buitengevels
Nieuwe badkamer, toilet en keuken
Vaste zoldertrap en slaapkamer op zolder
Aanpak schuur
Optie: Uitbouw achterzijde (portaal en toilet) (met extra huurverhoging)
Kamers: Eén woonkamer en twee slaapkamers
Energietabel: Minimaal B
Huurprijs: Tussen € 480 en € 500 (exclusief opties)
Doelgroep: Eén- of twee persoonshuishouden

Renovatie, deelgebied III (Geel)
Floresstraat 2 en 4
Rijnzichtweg 64 – 94 (even)

Resultaat
Woning: Wijziging plattegrond staat nog niet vast
Nieuwe badkamer, toilet en keuken
Aanpak schuur
Kamers: Eén woonkamer en drie slaapkamers
Energietabel: Minimaal B/C
Huurprijs: Tussen € 450 en € 475 (Rijnzichtweg)
Tussen € 450 en € 475 (Floresstraat)
Doelgroep: Meerpersoonshuishouden



Legenda

- Blauw: Sloop/nieuwbouw
- Geel: Renovatiewoningen
- Oranje: Renovatie portiekflats
- Lichtoranje: Particulier eigendom

Vernieuwing: ook in de straten en het groen

Niet alleen de woningen veranderen, ook de buitenruimte wordt vernieuwd. Woningstichting Buitenlust en de gemeente Oegstgeest stellen gezamenlijk een plan op voor de openbare ruimte. Daarvoor geeft de wijkvisie een aantal uitgangspunten mee. Dit betekent dat op onderdelen nog wijzigingen kunnen plaatsvinden. De wijk krijgt een duidelijke ingang, het park sluit meer aan bij de wijk en er komen meer parkeerplaatsen.

Entree naar de wijk

De ingang van de wijk is na de vernieuwing duidelijk herkenbaar als een entree. In de buitenruimte willen wij een kleinschalig en groen buurtplein realiseren op de plek van de parkeerplaatsen in de driehoek Balistraat, Floresstraat en Soembastraat. Op de kop van de Soembastraat en de Balistraat komen nieuwe woningen die het pleintje markeren. De geschrapte parkeerplaatsen vinden een andere plek in de wijk.



Makkelijker parkeren

Er worden nieuwe parkeerplaatsen aangelegd en bestaande parkeerplaatsen worden anders ingedeeld. Hierdoor wordt bij een aantal huizen de voortuin kleiner. Na de vernieuwing vinden bewoners makkelijker een parkeerplek. Waar komen de nieuwe parkeerplekken?

- aan beide zijden van de Balistraat, Soembastraat en Celebesstraat;
- langs één rand van het nieuwe buurtplein;
- bij het park;
- op grond die Woningstichting Buitenlust hiervoor gekocht heeft: achter de Soembastraat – in het verlengde van de Celebesstraat;
- door het verplaatsen van twee speelplekken in de wijk (Soembastraat en Celebesstraat).

De parkeerplekken in de Surinamestraat krijgen een andere indeling: schuin parkeren aan de woningzijde en achter elkaar parkeren bij het park.

Het park sluit aan bij de wijk

Door het anders inrichten van de parkeervakken in de Surinamestraat is het wijkpark beter zichtbaar.



Veiliger in de straat

Drie straten (Balistraat, Soembastraat en Celebesstraat) krijgen een nieuwe indeling; de straten krijgen aan beide zijden parkeervakken en het rijvlak wordt smaller. De parkeervakken worden onderbroken door bomen of hagen. De nieuwe indeling remt de snelheid van autoverkeer af, zo wordt de straat veiliger.



Duurzaam vernieuwen

Woningstichting Buitenlust houdt in al haar werk rekening met het milieu. Daarom is voor de vernieuwing gekozen voor oplossingen die zo min mogelijk schade toebrengen aan het milieu en zoveel mogelijk energie besparen. Duurzame oplossingen in Buitenlust zijn:

- Isoleren van woningen, zodat de woningen in de winter beter beschermd zijn tegen koude en in de zomer wordt de warmte buitenshuis gehouden;
- Zo min mogelijk verlies van natuurlijke warmte en koude door gebruik te maken van een gezamenlijke warmte- en koude opslag voor alle huurwoningen.
- Circa twee kleine windmolens: zogenaamde 'windwokkels'.

PLANNEN VOOR DE WIJK

Planning van het werk

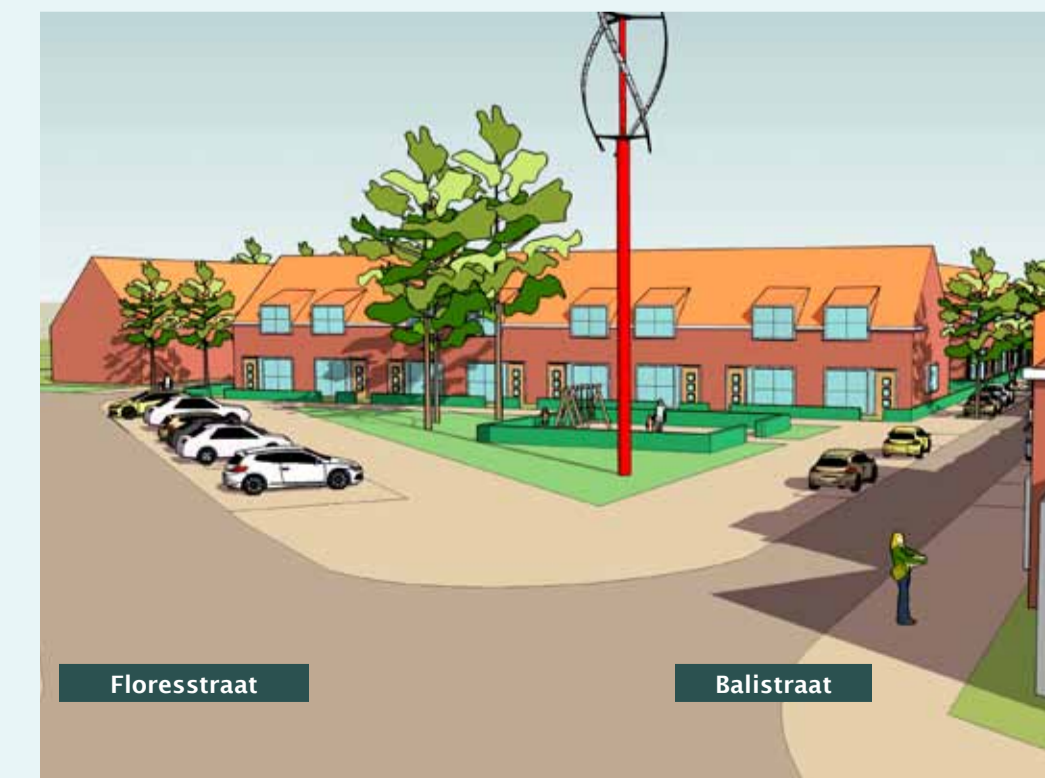
In de periode van 2011 tot 2016 vindt de vernieuwing plaats. Per ingreep/kleur verschilt de planning van de werkzaamheden. Moment van aanpak per straat wordt nog vastgesteld.

Kleur	Peildatum*	Start werkzaamheden	Oplevering
Renovatie portiekwoningen Surinamestraat 1-40 Curacaostraat 1-16	Eind 2010	Eind 2011	2012/2013
Sloop/nieuwbouw Rijnzichtweg 100 -152 (even) Balistraat 1-43 (oneven) en 2-24 (even) Soembastraat 17-25 (oneven) Borneostraat 37-43 (oneven)	Eind 2011	Begin 2013	Medio 2015
Renovatie, deelgebieden I, II en III Soembastraat 1-15 (oneven) en 2-34 (even) Celebesstraat 36-48 (even) Celebesstraat 2-34 (even) en 7-37 (oneven) Floresstraat 2 en 4	Medio 2011/2012	2012/2013	2014/2016
Renovatie, deelgebied III Rijnzichtweg 64 – 94 (even)	2012	2014/2015	2015/2016

* De peildatum is de datum waarop het Sociaal Statuut in werking treedt.

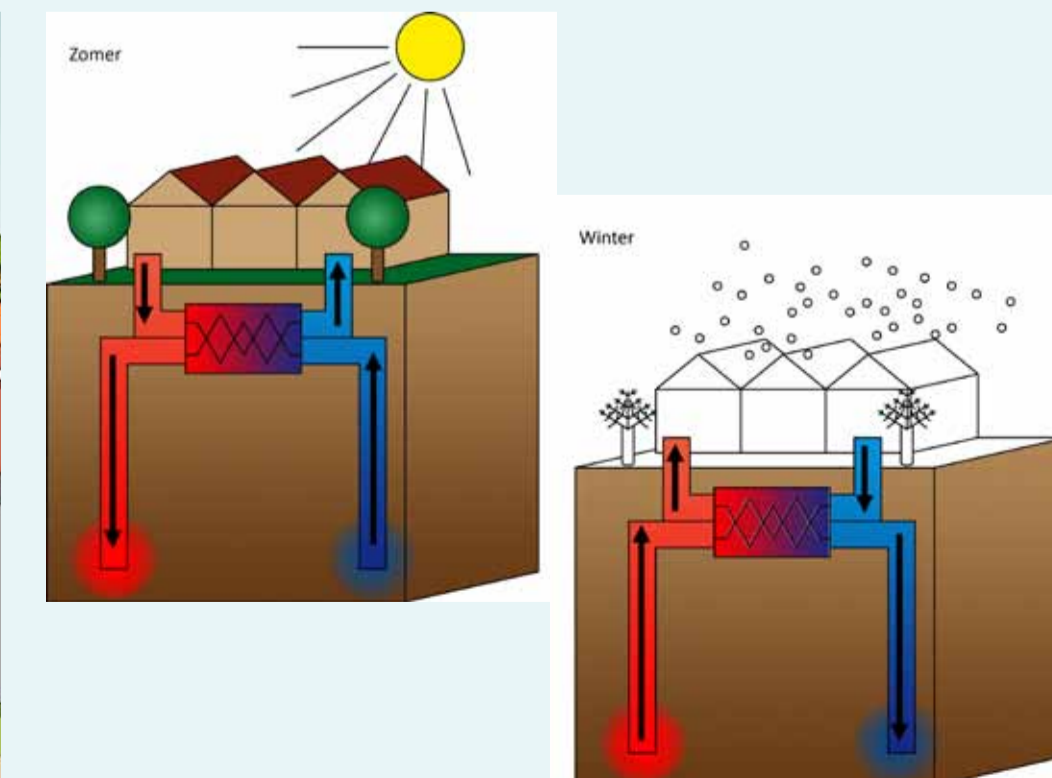
Nieuwe plekken om te spelen

Eén van de huidige speelplekken (Soembastraat en Celebesstraat) komt bij het nieuwe overzichtelijke buurtplein bij de entree van de wijk. De tweede speelplek komt mogelijk naast de Kratong.



Warmte- en koude opslag (WKO)

Een WKO slaat warmte en koude op in de grond en geeft dit terug aan de woning wanneer dit gevraagd wordt. Zo kan de warmte uit de woning van de zomer (die wordt opgeslagen in de grond) het huis in de winter verwarmen. Dit zorgt voor een flinke besparing op de energielasten.



Onderhoud gaat gewoon door

Ook tijdens de vernieuwing wordt uw woning goed onderhouden. Tot en met de start van de laatste werkzaamheden blijft Woningstichting Buitenlust uw woning onderhouden volgens de bestaande onderhoudsafspraken.



Sociaal Statuut

In de aanloop naar en ten tijde van de vernieuwing van Buitenlust heeft u als huurder uiteraard rechten en plichten, bijvoorbeeld ten aanzien van uw verhuizing naar een tijdelijke of andere woning. Deze rechten en plichten zijn vastgelegd in het Sociaal Statuut. Hierin staan onder meer afspraken over verhuis- en herinrichtingskosten.

* De peildatum is de datum waarop het Sociaal Statuut in werking treedt. De peildatum wordt door Woningstichting Buitenlust vastgesteld. Tussen de peildatum en de geplande sloop en renovatie zitten tenminste twaalf maanden. Vanaf de peildatum ontvangt u een verhuis- en herinrichtingskosten vergoeding. Iedereen die na 1 december 2010 verhuist en waarbij de peildatum nog niet is ingegaan, ontvangt een verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding van 50% van de bedragen uit het Sociaal Statuut. Let wel: het Sociaal Statuut is in dit geval niet van toepassing.

Alle huurders moeten tijdelijk hun woning verlaten. Iedereen komt in aanmerking voor een vergoeding volgens onderstaande tabel. Deze vergoedingen gelden ook als uw woning wordt gesloopt. De vergoeding wordt in twee of drie keer betaald. Bij één keer verhuizen wordt het bedrag in twee termijnen betaald en bij twee keer verhuizen wordt het bedrag in drie termijnen betaald.

Oppervlakte*	Eén keer verhuizen	Twee keer verhuizen
0 tot en met 75 m ²	€ 5.405,-	€ 6.756,-
76 m ² en groter	€ 5.862,-	€ 6.927,-

Voor de berekening van de oppervlakte gaat het om de oppervlakte van de vertrekken van de oude woning die volledig meetellen in het woningwaarderingssysteem; dit zijn woonkamer, slaapkamers, keuken en badkamer (bedragen volgens prijspeil 1 juli 2010).

De dienst Sociale Zaken en Arbeidsmarktbeleid (SOZA) brengt de vergoedingen die in het kader van sloop of herstructurering aan bewoners worden uitgekeerd niet in mindering op een door de gemeente verstrekte uitkering.

Het Sociaal Statuut is als samenvatting en als volledig document beschikbaar. Beide documenten kunt u opvragen bij Jacqueline Meijer, Woningstichting Buitenlust (telefoonnummer: 071 519 24 40). U kunt ze ook downloaden via de website www.wstbuitenlust.nl.



Samen bouwen aan de wijk

Buitenlust wil u graag betrekken bij de uitwerking van de plannen. U ontvangt daarom een enquête. Hierop kunt u onder andere aangeven of u na de ingreep terug wilt keren naar het vernieuwde Buitenlust.

Daarnaast zijn er verschillende contactmomenten:

Bewonersbijeenkomsten

Tijdens deze bijeenkomsten krijgt u meer uitleg over het soort ingreep aan uw woonblok. Per type ingreep is er een bijeenkomst:

- **DINSDAG 23 NOVEMBER:** bewoners blokken sloop/nieuwbouw
- **WOENSDAG 24 NOVEMBER:** bewoners blokken renovatie portiek woningen
- **MAANDAG 29 NOVEMBER:** bewoners blokken renovatiewoningen
- **WOENSDAG 1 DECEMBER:** tijdens deze bijeenkomst kunnen de eigenaar-bewoners informatie verkrijgen

In uw persoonlijke uitnodiging vindt u datum, tijd en locatie.

Ontwerpen bekijken

U kunt uw voorkeur uitspreken voor verschillende ontwerpen van de nieuwbouwwoningen. Zodra de ontwerpen gereed zijn, organiseert Woningstichting Buitenlust hiervoor een aparte bewonersbijeenkomst. U ontvangt hiervoor een persoonlijke uitnodiging.

Indeling woningen

Bij het ontwerp van de nieuwe indeling van de woningen is er per woning-type ruimte voor inspraak. U ontvangt hiervoor een persoonlijke uitnodiging.

Heeft u nog vragen?

Uw vragen kunt u op verschillende manieren stellen:

Spreekuren

U bent welkom op elke donderdag van 14.00 tot 16.00 uur aan de Celebesstraat 30 (vanaf 2 december 2010).

Telefoon

U kunt bellen met Jacqueline Meijer, coördinator Verhuur- en Bewonerszaken (071) 519 24 40. Zij is bereikbaar van maandag tot en met vrijdag tussen 9.00 en 12.00 uur en op maandagmiddag tussen 13.30 en 16.00 uur.

E-mail

U kunt uw vraag mailen naar meijer@wstbuitenlust.nl.

Website

Op www.wstbuitenlust.nl kunt u klikken op 'Nieuws toekomst wijk Buitenlust' (rechtsonder in de pagina).

NB:

Voor alle in dit document genoemde bedragen geldt het prijspeil van 1 juli 2010.

Colofon

In opdracht van Woningstichting Buitenlust werkten Alphaplan, Hebly Theunissen Architecten en Search aan de totstandkoming van de wijkvisie. Beaumont Communicatie & Management vervaardigde de publiekversie van de wijkvisie (tekst en vormgeving).



Huisbezoeken

U krijgt persoonlijk bezoek. Vanaf 2 december starten wij bij de Suriname en Curacaostraat. Tijdens het bezoek komen onder andere uw wensen over terugkeer of verhuizing naar een andere woning aan de orde.

Planning komende periode

November 2010	Goedkeuring wijkvisie
November/December 2010	Bewonersavonden
November/December 2010 tot medio 2012	Vaststellen peildatum
Vanaf december 2010	Spreekuren in de wijk
Vanaf december 2010	Huisbezoek
Januari 2011	Architectenkeuze
Vanaf Februari 2011	Planontwikkeling blokniveau
Medio 2011	Start ruimtelijke ordening procedures

