

Project Talma / Kadijk

NIEUWBOUW

NOVEMBER 2024 NR 7



Informatie voor huurders van Elan Wonen

HET PLAN

De woningen in de Talmastraat en Kadijk worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Dit besluit is genomen na een intensief proces in samenwerking met de bewoners. De komende tijd werken we samen aan het definitieve plan, zodat de nieuwe woningen voldoen aan de eisen van deze tijd en de wensen van de bewoners.

PROJECTBIJeenKOMST 14 NOVEMBER

Vorige week kwam de nieuwe projectgroep voor het eerst bij elkaar. Door omstandigheden waren de Sociaal Project Plan-groep en de Bouwgroep samengevoegd. Projectleider Dennis Meijer legde uit welke stappen Elan Wonen de afgelopen maanden heeft gezet en waar we nu staan. We bespraken de uitdagingen die we tegenkomen en hebben samen mogelijke oplossingen bekeken en afspraken gemaakt over verdere onderzoeken.



Kenmerken project Talma / Kadijk

Locatie

Talmastraat 2 t/m 22 even
Talmastraat 1 t/m 43 oneven
Kadijk 1 t/m 14

Omvang

48 woningen

Start uitvoering

Nog niet bekend

Vragen?

Kijk voor meer informatie op [elanwonen.nl/talmakadijk](https://www.elanwonen.nl/talmakadijk) of neem contact op met projectleider Dennis Meijer of sociaal projectleider Sandra van Wijk via op (023) 515 98 59.



ONDERZOEKEN TOT NU TOE

De afgelopen maanden heeft Elan Wonen veel onderzocht om de sloop en nieuwbouw goed voor te bereiden:

- Toetsing van het plan aan ruimtelijke en volkshuisvestelijke kaders van de gemeente Heemstede.
- Juridisch advies over de sloop- en bouwvergunning en de Omgevingswet.
- Overleg met de gemeente over parkeren, groen, en bouwhoogten.
- Verkenning van duurzame en technische mogelijkheden, zoals gasloos en prefab bouwen.

In de komende periode onderzoeken we verder:

- Of er beschermde dieren, zoals vleermuizen, huismussen of andere soorten in de wijk leven.
- Of de grond schoon is en of er bijzondere vondsten in de bodem zitten.
- Of de capaciteit van openbare nutsvoorzieningen, zoals elektriciteit, voldoende is.

EEN LASTIGE PUZZEL

Uit de onderzoeken blijkt dat we voor grote uitdagingen staan:

- Om de nieuwe woningen aan de eisen te voldoen, passen ze niet meer binnen de regels van het bestemmingsplan.
- Voor een afwijking van het bestemmingsplan is een uitgebreide vergunningsprocedure nodig. Dit geeft ook kansen om het project te verbeteren.
- Om meer ruimte te maken voor groen en parkeren, moet de straat breder worden. Dit betekent dat de woningen verder naar achteren schuiven, waardoor de tuinen en het groen kleiner worden.
- Door klimaatveranderingen is het belangrijk om extra regenwater op te vangen in de wijk. Dit vraagt juist om meer groen.



Het is bijna onmogelijk om dit alles te combineren en hetzelfde aantal woningen terug te bouwen. Maar minder woningen is geen optie voor Elan Wonen en de gemeente Heemstede, vanwege het grote tekort aan sociale huurwoningen.

IDEEËN VAN BEWONERS

Bewoners stelden voor om aan de Kadijk appartementen van 3 lagen te bouwen in plaats van enkele eengezinswoningen. Dit zou meer ruimte creëren voor groen en parkeren.



DE VOLGENDE STAP

Elan Wonen onderzoekt of appartementen aan de Kadijk haalbaar zijn en hoe er meer ruimte kan komen voor groen en parkeren. Omdat dit afwijkt van het plan om 48 eengezinswoningen terug te bouwen, bespreken we dit ook met de directie en de gemeente.

Tijdens de volgende projectgroep-bijeenkomst op 12 december geven we terugkoppeling over de mogelijkheid om appartementen toe te voegen in plaats van enkele eengezinswoningen. Ook bespreken we het Sociaal Project Plan.

UPDATE HUISBEZOEKEN

We begrijpen dat bewoners zich afvragen wanneer de huisbezoeken plaatsvinden. Op 12 december geven we een terugkoppeling aan de projectgroep over het idee om appartementen toe te voegen en een aantal eengezinswoningen te laten vervallen.

Als dit plan doorgaat, starten we daarna (begin 2025) met persoonlijke gesprekken om de woonwensen van bewoners te inventariseren.