

Startnotitie Herstructurering woningen centrum

Versie 1.01 Datum 12-12-2012
Openbaar / ~~Niet openbaar~~

wat willen we bereiken?
(doel)

Het doel voor de gemeente is om, in samenwerking met Woonvisie, de (ruimtelijke) kaders op te stellen waarbinnen Woonvisie kan komen tot een herstructurering van het centrumgebied. Het doel van de herstructurering is het vervangen van de kwalitatief slechte woningen in het centrumgebied door kwalitatief goede woningen die voldoen aan de eisen van deze tijd. Hiernaast wordt op deze wijze een meer gemengde buurt gerealiseerd met meer ruimte voor gezinnen en mensen met midden- en hogere inkomens.

wat gaan we daarvoor doen?
(resultaat)

Om dit doel te bereiken stelt de gemeente een nieuw bestemmingsplan op. De basis hiervoor vormt een door Woonvisie op te stellen stedenbouwkundige visie. Voor het openbaar gebied stelt de gemeente in een later stadium kaders op waarbinnen Woonvisie een verdere uitwerking kan maken.

Hoofdpijnen herstructurering

Om kwalitatief goede woningen te realiseren zal sloop/nieuwbouw plaatsvinden van de huurwoningen van Woonvisie in het centrumgebied. Het gaat globaal om het gebied tussen de Koninginneweg en de Rotterdamseweg. Zie bijlage1 voor een kaart met het projectgebied.

In twee fasen worden de bestaande 425 woningen gesloopt. Gestreefd wordt om ongeveer een gelijk aantal woningen terug te bouwen. Maximaal zal het gaan om 430 nieuwe woningen.

Woningbouwstrategie en Werkboek Woningbouw

Voor het programma van de woningen wordt uitgegaan van de kaders zoals deze in de woningbouwstrategie zijn vastgelegd. Hierin is het gebied als gemengd/compact woonmilieu opgenomen met zowel appartementen als grondgebonden woningen. Uitgangspunt is dat na de herstructurering de verhouding van gestapelde en grondgebonden woningen ongeveer 70% - 30% bedraagt. In de huidige situatie is de verhouding ongeveer 60% - 40%.

In het Werkboek Woningbouwstrategie wordt voor dit gebied uitgegaan van minimaal 55% huurwoningen, waarvan de helft in de bereikbare huur wordt gerealiseerd. Dit betekent dat in het werkboek gestreefd wordt om circa 27,5% van het totale aantal woningen in de bereikbare huur te realiseren. Bij de herstructurering zal dit percentage bereikbare huurwoningen in ieder geval worden aangehouden. De verhouding tussen huur en koop zal globaal liggen op 85% - 15%. Met de herstructurering zullen meer woningen voor gezinnen en mensen met een midden- en hoger inkomen worden gebouwd. Hiermee ontstaat een meer gemengd woongebied.

Beschrijving hoofdpijnen stedenbouwkundige visie

Uitgangspunt is dat het bestaande stratenpatroon gehandhaafd blijft. Langs de Koninginneweg worden appartementen gerealiseerd. Bij de verdere planvorming wordt nog gekeken of het wenselijk is in de plint van deze bebouwing kantoor- en of dienstverlenende functies mede mogelijk te maken. Dit met name voor het gedeelte bij het gemeentehuis. De plint van de bebouwing zal hier in ieder geval ook als woonruimte gebruikt mogen worden. In de straten hierachter worden

eegezinswoningen gerealiseerd. In de noord-oosthoek van het plangebied, bij het Burgemeester Nieuwenhuisplein, is ruimte voor appartementen en patiowoningen.

Qua bouwhoogte geldt voor de eengezinswoningen een hoogte van circa twee lagen met kap. Voor de appartementen langs de Koninginneweg en bij het Burgemeester Nieuwenhuisplein geldt een hoogte van 3 tot maximaal 5/6 lagen.

In hoofdlijn blijft het bestaande stratenpatroon ongewijzigd. De eigendomsgrenzen zullen op enkele punten wel gewijzigd worden. Tevens worden de straten opnieuw ingericht, onder andere voor het realiseren van voldoende parkeergelegenheid. De bestaande bomen blijven hierbij zoveel mogelijk behouden. Langs de Rotterdamseweg blijft de huidige groene inrichting gehandhaafd en zal tevens ruimte zijn voor de noodzakelijke waterberging.

Proces / producten

Om te komen tot de herstructurering moet de gemeente het huidige bestemmingsplan aanpassen op basis van een stedenbouwkundige visie die door Woonvisie wordt opgesteld. Dit bestemmingsplan wordt voorbereid door het college en door de gemeenteraad vastgesteld. Voor het openbaar gebied worden door Woonvisie, binnen de door de gemeente aan te geven kaders, ontwerpen gemaakt. Zowel het bestemmingsplan als de inrichting van het openbaar gebied zullen afgestemd worden met belanghebbenden (zie ook onder participatie).

Voor het proces van herstructurering wordt aangesloten op de conclusies van de evaluatie naar de herstructurering van Slikkerveer Zuidoost.

Fasering

Het project wordt globaal in twee fasen uitgevoerd. De eerste fase betreft het gebied rond het huidige Burgemeester Nieuwenhuisplein en de Dr. Kuypersstraat. De tweede fase betreft het gebied tussen de Talmastraat en de Koninginneweg. Voor de eerste fase is de sloop/nieuwbouw gepland voor 2015. Voor fase 2 zal tot 2016 geen ontwikkeling plaatsvinden. Vanaf 2016 wordt bekeken hoe de verdere planning voor fase 2 er uit komt te zien. Dit betekent dat op z'n vroegst vanaf 2018 de sloop/nieuwbouw in deze fase zal worden uitgevoerd. Hierbij zullen de woningen langs de Koninginneweg en het meest westelijk gelegen rijtje woningen in de Hovestraat waarschijnlijk nog enkele jaren later aan de beurt zijn.

waarom is het nodig? (probleem)

De woningen in het projectgebied zijn verouderd, de leeftijd is rond de 50 jaar. De technische kwaliteit van de woningen is matig evenals de energiezuinigheid. De nog resterende levensduur is beperkt.

Daarnaast sluiten de woningtypen in het gebied niet meer goed aan bij de vraag. Er is een overschot aan portieketagewoningen (zonder lift) en in het algemeen zijn de woningen te klein naar de huidige standaard.

Zoals in de Woningbouwstrategie en in het Werkboek Woningbouw is aangegeven, is er (ook voor deze buurt) behoefte aan meer senioren-/levensloopbestendige woningen en meer woningen voor midden- en hogere inkomens. Hiermee kan een meer gemêleerde buurt ontstaan.

De bouwtechnische staat van de woningen en het veelal te kleine woonoppervlakte maken dat er onvoldoende basis is voor hoogwaardige renovatie. Met de sloop/nieuwbouw van de woningen kan op bovenstaande problemen een antwoord worden

waarom moet het juist nu?
(aanleiding)

gegeven.

Aanleiding voor de ontwikkeling zijn de plannings uit het Strategisch voorraadbeleid 2011-2022 van Woonvisie en de planning uit de Woningbouwstrategie en het Werkboek Woningbouw 2010-2020 van de gemeente. Alsmede de afspraken die zijn gemaakt in het kader van het convenant met de stadsregio en de prestatieafspraken tussen de gemeente en Woonvisie.

In het Werkboek Woningbouw wordt voor dit plangebied over een sloop- en planfase tussen 2015-2020 en een oplevering tussen 2017 en 2021 gesproken.

Hierin speelt mee dat het gaat om een gebied met een van de meest verouderde woningen van Woonvisie. Woonvisie heeft veel woningen uit de jaren 50 en 60. Voor een geleidelijke aanpak van de woningen uit deze periode is het van belang dat hier nu mee begonnen wordt. Tevens speelt mee dat de herstructurering van Slikkerveer Zuidoost nu zo goed als afgerond is.

Hoewel voor fase 2 tot 2016 geen ontwikkelingen zullen plaatsvinden, is het van belang nu, op hoofdlijn, ook voor deze fase de kaders op te stellen zodat de (stedenbouwkundige) samenhang gewaarborgd wordt.

Om de beoogde planning te halen is het van belang op korte termijn de tijdelijke verhuur van de bestaande woningen mogelijk te maken voor fase 1. Hiervoor is een vergunning van de gemeente nodig. Op basis van deze startnotitie kan door het college een dergelijke vergunning worden verleend.

waar moeten we op letten? (risico's en neveneffecten)

Leefbaarheid

Een belangrijk aandachtspunt is de leefbaarheid voor bewoners en omwonenden gedurende de herstructurering. Als gevolg van onder andere leegstand en bouwwerkzaamheden kan de leefbaarheid onder druk komen te staan. Met het oog hierop zal communicatie richting en participatie van bewoners een belangrijke rol spelen. Niet alleen bij de planvorming maar ook bij de uitvoering van het project.

Ook zal gekeken worden naar de leefbaarheid in het gebied na realisatie van de herstructurering. De herstructurering biedt kansen voor een meer gemêleerde / meer evenwichtige samenstelling van huur- en koopwoningen maar betekent sociaal gezien wel een ingrijpende wijziging. De mogelijke gevolgen hiervan worden meegenomen in het Wijk Ontwikkelings Programma (WOP) voor het Centrum, dat in 2013 wordt opgesteld door de gemeente.

Huidige bewoners

Woonvisie is op dit moment bezig met het opstellen van een sociaal plan voor het centrum waarin eventuele mogelijkheden voor terugkeer, verhuiskostenvergoeding, huurgewinning en inspraak worden vastgelegd. Dit sociale plan wordt in overleg met een afvaardiging van de bewoners opgesteld. Naar verwachting is dit plan in december 2012 gereed. Zodra dit plan gereed is, zal de raad hiervan op de hoogte worden gesteld.

Flexibiliteit van de plannen

Aangezien de ontwikkeling gefaseerd wordt uitgevoerd en over een langere periode zal plaatsvinden, is het van belang dat enerzijds een duidelijke visie/kader voor het

	<p>gebied wordt opgesteld. Anderzijds zal voldoende flexibiliteit aanwezig moeten zijn om in te spelen op veranderende omstandigheden. Via het op te stellen bestemmingsplan kan, met de nodige flexibiliteitsbepalingen, hierop worden ingespeeld.</p>
<p>wat hoort <u>niet</u> bij dit project? (afbakening)</p>	<p>Het projectgebied beslaat uitsluitend percelen van Woonvisie en het openbaar gebied, zie ook bijlage 1. Woonvisie is initiatiefnemer van de herstructurering. Woonvisie werkt hierbij nauw samen met de gemeente. De gemeente zal onder andere via het bestemmingsplan en bij de uitvoering duidelijke kaders stellen waarbinnen Woonvisie de plannen kan maken en realiseren.</p>
<p>planning</p>	<p>De herstructurering is verdeeld in twee fasen. De planvorming voor Fase 1 gaat ervan uit dat begin 2015 de woningen leeg zijn en sloop/nieuwbouw kan starten. De oplevering kan dan plaatsvinden in 2016/2017.</p> <p>Voor Fase 2 geldt dat het proces van de herstructurering niet eerder start dan in 2016. Dit betekent dat de sloop/nieuwbouw op z'n vroegst vanaf 2018 zal plaatsvinden.</p> <p>In de loop van 2013 zal gestart worden met de noodzakelijke bestemmingsplanherziening. Als onderbouwing voor het bestemmingsplan wordt door Woonvisie een stedenbouwkundige visie gemaakt. Naar verwachting wordt dit bestemmingsplan in de loop van 2014 ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. Hierna zal per deelgebied verdere uitwerking plaatsvinden.</p>
<p>wie doet er mee? (participatie)</p>	<p>Coproductie met Woonvisie Woonvisie wordt in dit project aangemerkt als coproducent (op basis van de <i>Leidraad Burger, Beleid, Besturen</i>). Het college wil het project samen met Woonvisie van de grond krijgen. Wij hebben hier een gelijkwaardigheid voor ogen. Gelet op de gedeelde belangen en onderlinge afhankelijkheid is coproduceren gewenst.</p> <p>Met het oog hierop zal een bijdrage van de gemeente worden verwacht, zie hiervoor ook het kopje 'wat hebben we voor het project nodig'.</p> <p>Adviserende rol voor overige partijen/groepen Er worden vier groepen onderscheiden die bij het project een belangrijke rol hebben:</p> <ul style="list-style-type: none">a) huurders van fase 1 en 2;b) zorgpartners die specifieke (sectorale) belangen behartigen (zorginstellingen en belangengroeperingen die mensen vertegenwoordigen in het ontwikkelgebied);c) particuliere omwonenden van het plangebied, zoals de bewoners aan de Benedenrijweg en bewoners tussen de Talmastraat en Dr. Kuiperstraat;d) instellingen, bedrijven, organisaties rondom het plangebied, zoals Aardoom, de St. Joris Parochie, de Christelijke Gereformeerde kerk, het Maximacollege en het wijkoverleg. <p>Voor de huurders van fase 1 en 2 en voor de zorgpartners (a en b) geldt dat Woonvisie in belangrijke mate een zelfstandige verantwoordelijkheid heeft als verhuurder en initiatiefnemer. Via een inmiddels opgerichte klankbordgroep heeft Woonvisie een intensief participatietraject opgestart voor bewoners van fase 1 (later zal dit op vergelijkbare wijze voor bewoners van fase 2 worden gedaan). Afstemming gaat hierbij in de eerste plaats over het sociale traject (terugkeer, verhuiskostenvergoeding, etc.). Dergelijke zaken worden (deels) vastgelegd in het sociaal plan. Ook voor de zorgpartners geldt dat zij in eerste plaats richting Woonvisie een adviesrol krijgen.</p>

Sturing en Beleid

Sturing en Beleid

	<p>Voor de gemeente geldt dat haar rol voor een belangrijk deel bestaat uit het opstellen van de kaders waarbinnen het project wordt uitgevoerd. De gemeente zal de genoemde groepen vragen haar hierbij te adviseren. Dit wil zeggen dat de gemeente wil horen wat er speelt, welke alternatieve oplossingen worden aangegeven en deze wil inbrengen in het uiteindelijke voorstel/besluit. Het doel van de participatie is het verkrijgen van draagvlak en versterken van wederzijds begrip. Hierbij is ruimte voor oplossingen die meer aansluiten bij de wensen en ideeën van de groepen.</p> <p>Concreet betekent dit dat getoetst wordt of het concept bestemmingsplan (en de concept stedenbouwkundige visie) kan rekenen op voldoende maatschappelijk draagvlak. Bij de ontwerpen voor de openbare ruimte zullen omwonenden en inwoners van het gebied eveneens betrokken worden. Dit geldt ook voor de periode van de uitvoering van het project: sloop, bouwwerkzaamheden, bouwroutes etc.</p>
communicatie	<p>Een goede, met Woonvisie gecoördineerde, communicatie is voor het project van groot belang. Met Woonvisie is afgesproken dat communicatie naar derden vooraf wordt afgestemd en dat voor zover dit zinvol is gezamenlijk gecommuniceerd wordt via een nieuwsbrief.</p> <p>Via de commissie Samen wonen zal de raad gedurende het project periodiek geïnformeerd worden over de voortgang/stand van zaken. De commissie wordt vier keer per jaar schriftelijk op de hoogte gehouden. Via de griffie zullen de raadsleden ook op de hoogte gehouden worden van communicatie richting bewoners.</p>
evaluatie	<p>De herstructurering van Slikkerveer Zuidoost is uitgebreid geëvalueerd. Medio 2013 zal in de commissie Samen wonen nog een evaluatie plaatsvinden van de huurgewinning in Slikkerveer Zuidoost. De resultaten en aanbevelingen van deze evaluaties worden meegenomen bij deze herstructurering. Vooralsnog is een evaluatie van dit project zelf niet aan de orde. Voor zover hier aanleiding toe is kan, na afronding van het project, evaluatie plaatsvinden.</p>
wat hebben we voor het project nodig? (randvoorwaarden)	<p>In het kader van de prestatieafspraken met Woonvisie zijn afspraken gemaakt over de kostenverdeling bij herstructureringsprojecten. Vertaald naar dit specifieke project betekent dit dat de gemeente in principe niet zal bijdragen aan de kosten die het gevolg zijn van de voorgestane ontwikkeling/herstructurering.</p> <p>De argumenten hiervoor zijn dat de herstructurering grotendeels op eigen terrein plaats vindt en de gemeente geen gronden of maatschappelijk vastgoed inbrengt. Bovendien zijn er geen ISV-gelden waaruit de gemeente een bijdrage kan leveren. De bijdrage van de gemeente beperkt zich in eerste instantie tot het aanwenden van de reserveringsgelden voor vervanging van riolering en de inrichting van de openbare ruimte.</p> <p>In overleg met Woonvisie wordt een anterieure overeenkomst opgesteld waarin afspraken worden gemaakt over de kosten. Hierin zullen, naast bovengenoemde kosten onder andere de te verhalen plankosten, kosten voor ambtelijke inzet e.d. worden opgenomen. De exacte kostenraming zal op een later tijdstip, mede op basis van de afspraken uit de anterieure overeenkomst, worden bepaald.</p>
heeft het project draagvlak? (haalbaarheid)	<p>Verwacht wordt dat het project kan rekenen op voldoende maatschappelijk draagvlak. Het feit dat de huidige woningen verouderd zijn en niet meer aansluiten bij de huidige wensen speelt hierin mee. Voor de zittende bewoners geldt echter dat goed overleg via een klankbordgroep en een goed sociaal plan vereisten zijn om draagvlak te krijgen en</p>

houden. Uit de evaluatie van Slikkerveer Zuidoost blijkt dat verreweg de meeste huishoudens uiteindelijk tevreden zijn met de nieuwe woonsituatie (94%).

Voor het maatschappelijk draagvlak is verder van belang dat het plan in grote mate aansluit bij de huidige stedenbouwkundige layout van de wijk: behoud stratenpatroon, geen nieuwe (voor de omgeving belastende) functies.

De economische haalbaarheid is in de huidige woningmarkt relatief gezien goed aangezien het hier om hoofdzakelijk (sociale) huurwoningen gaat waarvan de kosten door de woningcorporatie worden gedragen.

Qua eigendomsverhoudingen is het project relatief eenvoudig en daarmee makkelijker haalbaar. In het project zijn uitsluitend percelen van Woonvisie en gronden van de gemeente (openbare ruimte) betrokken.

Afdeling:

Ambtenaar:

Datum:

Opdrachtgever:

(beslissers):