

Raadsvoorstel

Onderwerp: Startnotitie herstructurering Rembrandtweg en omgeving	Gemeenteraad Ridderkerk 21 mei 2015	Agendapunt:
Commissie: Samen wonen 12 mei 2015		e-mailadres opsteller: J.M.Sluimer@ridderkerk.nl
Portefeuillehouder: Smit, V.A.		Openbaar
BBVKenmerk: 164011		

Onderwerp

Startnotitie herstructurering Rembrandtweg en omgeving

Geadviseerde beslissing raad

De startnotitie Herstructurering Rembrandtweg en omgeving vast te stellen, conform bijgaande startnotitie

Inleiding

Woonvisie is gestart met de voorbereidingen voor de herstructurering van de woningen aan de Rembrandtweg, de Frans Halsstraat en de Hobbemastraat. In twee fasen worden de bestaande 185 portiekwoningen gesloopt. Daarvoor in de plaats komen rond de 135 appartementen in 4 woonlagen en ongeveer 14 grondgebonden woningen. Naar aanleiding van de uitwerking van de plannen kunnen deze aantallen nog iets wijzigen.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het bestemmingsplan en ook de openbare ruimte opnieuw wordt ingericht, is de gemeente nauw betrokken bij deze ontwikkeling.

Hierbij geldt een rolverdeling waarin Woonvisie de plannen voor de herstructurering maakt en uitvoert en de gemeente de (ruimtelijke) kaders opstelt.

Beoogd effect

Het beoogde effect van de startnotitie is het scheppen van duidelijke kaders voor het proces van de herstructurering. In de startnotitie is het proces van de herstructurering en de rol van Woonvisie en de gemeente op hoofdlijnen vastgelegd. In deze notitie zijn ook de stedenbouwkundige hoofdlijnen voor het gebied aangegeven.

Indien de u instemt met de startnotitie is er een duidelijk mandaat voor het college om binnen de aangegeven kaders samen met Woonvisie de plannen verder uit te werken.

Relatie met beleidskaders

Voor het programma van de woningen zijn de kaders die zijn vastgelegd in de woningbouwstrategie leidend. In de wijk Ridderkerk-centrum bestaat het woningaanbod voornamelijk uit appartementen, waarvan een deel verouderd is. Een mix van appartementen met beperkte bouwhoogte en grondgebonden woningen is hier gewenst. Over de portiekwoningen aan de Rembrandtweg is opgenomen dat deze worden herontwikkeld tot een gemengd woonmilieu.

Dit sluit aan bij wat daarover in het "Wijkontwikkelingsplan centrum" staat. Daarin staat dat de kwaliteit van de woningen in het centrum vaak matig is en onvoldoende aansluit bij de ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling in de komende jaren.

In het Werkboek Woningbouwstrategie is aangegeven dat het percentage sociale huurwoningen in de gemeente mag dalen als volgt:

- 2010 41 % van de totale woningvoorraad
- 2015 38 % van de totale woningvoorraad
- 2020 34,5 % van de totale woningvoorraad

In de prestatieafspraken met Woonvisie is dit vertaald in een daling van het aantal sociale huurwoningen met 280 in de periode 2011-2015 en met nog eens 500 in de periode 2015 – 2020, tot in totaal 7.000.

Een ander belangrijk doel is de verlaging van de CO2 uitstoot.

Argumenten

1.1 De herstructurering is nodig voor het op peil houden van kwalitatief goede (sociale) woningen en past binnen de Woningbouwstrategie en het Werkboek Woningbouw.

1.2 Gelet op de complexiteit van het project is het van belang vooraf het hoe en waarom van de herstructurering in beeld te brengen.

1.3 In de notitie moet ook de rolverdeling tussen Woonvisie en de gemeente worden afgebakend en vastgelegd.

Overleg gevoerd met

Over de stedenbouwkundige kaders is overleg gevoerd met Woonvisie. Hierbij zijn onze eigen stedenbouwkundige, ontwerper buitenruimte en collega's van ruimtelijke ordening, verkeer en civiele techniek betrokken. Het concept van de startnotitie is aan Woonvisie voorgelegd.

Kanttekeningen

Leefbaarheid

Een belangrijk aandachtspunt gedurende de herstructurering, is de leefbaarheid voor bewoners en omwonenden. Door leegstand en bouwwerkzaamheden, kan de leefbaarheid onder druk komen te staan. Ook de bereikbaarheid van het winkelcentrum is een aandachtspunt. Participatie van de bewoners en de communicatie daarover zijn van groot belang.

Huidige bewoners

Woonvisie heeft de huidige bewoners, zowel schriftelijk, als door middel van een bewonersavond op de hoogte gebracht van de plannen. Woonvisie werkt op dit moment aan een sociaal plan. Belangrijke elementen in dit plan zijn:

- mogelijkheden tot terugkeer
- verhuiskostenvergoeding
- huurgewenning
- inspraak

Dit plan moet in het najaar helemaal klaar zijn.

Flexibiliteit

Het plan wordt gefaseerd, over een langere periode uitgevoerd. Hierdoor kan het nodig zijn om op veranderende omstandigheden in te spelen. Daarom moet er voldoende flexibiliteit mogelijk zijn om de plannen en de planning aan te passen. Het op te stellen bestemmingsplan moet deze flexibiliteit mogelijk maken.

Uitvoering/vervolgstappen

Het herstructureringsproject is verdeeld in 2 fasen.

De huidige planning gaat ervan uit dat de woningen in de eerste fase in april 2018 leeg komen, waarna de sloop en nieuwbouw kan starten.

Voor de tweede fase zal dat niet eerder zijn dan 2020/2021.

De bestemmingsplanprocedure start in de zomer van dit jaar. Deze procedure zal naar verwachting in het najaar van 2016 afgerond zijn.

Glasvezelnetwerk

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden in andere projecten, zoals de Kuyperhof en de herstructurering van de woningen in het centrum, wordt een glasvezelnetwerk gerealiseerd. Voorsnog is het beleid van de aanbieder, dat ook bij andere bouwprojecten van meer dan 100 woningen glasvezel aangelegd wordt. Waarschijnlijk gaat deze grens binnenkort zelfs naar 30 woningen. Het is daardoor vrijwel zeker dat de woningen in dit project ook voorzien kunnen worden van een glasvezelaansluiting. Bewoners kunnen zelf kiezen of ze wel of niet aangesloten willen worden.

Parkeerplaats

Naar aanleiding van deze herstructurering onderzoekt de gemeente de mogelijkheden om de parkeerplaats van het winkelcentrum en omgeving (achter de Rembrandtweg) te verfraaien. Gedacht wordt aan een logischere inrichting van het parkeerterrein en het aanwezige straatmeubilair. Ook naar de kleur en het materiaalgebruik van de bestrating wordt gekeken. Maar ook naar mogelijke verbetering van de uitstraling van de achtergevels van de winkels wordt gekeken. Het spreekt voor zich, dat dat alleen mogelijk is in nauwe samenwerking met de vastgoedeigenaren en de ondernemers van het winkelcentrum. Ook wordt hierbij te zijner tijd in overleg met de Marktcommissie aandacht besteed aan de weekmarkt. Dit hoort niet bij het project van de herstructurering, maar kan gelijktijdig opgepakt worden. Eventuele besluitvorming daarover wordt te zijner tijd aan u voorgelegd.

Evaluatie/monitoring

Er is geen specifieke evaluatie van dit project gepland. Als daar aanleiding voor is kan evaluatie na afloop plaats vinden.

Financiën

In het kader van de met Woonvisie gemaakte prestatieafspraken is vastgelegd hoe de kostenverdeling plaatsvindt. Voor dit project betekent dat, dat de gemeente in principe niet bijdraagt in de kosten als gevolg van deze herstructurering.

Dit omdat de herstructurering grotendeels op eigen terrein plaatsvindt en de gemeente geen gronden of maatschappelijk vastgoed inbrengt. De bijdrage van de gemeente beperkt zich in eerste instantie tot het inbrengen van reserveringsgelden voor vervanging van riolering en inrichting van de openbare ruimte.

Juridische zaken

In overleg met Woonvisie wordt een anterieure overeenkomst gemaakt om afspraken over de kosten vast te leggen. Hierin zullen naast bovengenoemde kosten onder andere de te verhalen plankosten en kosten van ambtelijke inzet worden opgenomen.

Duurzaamheid

De huidige woningen dateren uit de jaren 50. De warmte isolatie van dergelijke woningen is niet meer van deze tijd. De nieuwe woningen zullen gaan voldoen aan de eisen die daar nu aan gesteld worden. Hierdoor zal het energieverbruik en dus de CO2 uitstoot worden verlaagd.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Coproductie met Woonvisie

De gemeente wil het project samen met Woonvisie van de grond krijgen. Hierin heeft ieder wel zijn eigen taken en verantwoordelijkheden.

Vooraf bewoners gerelateerde onderwerpen zijn de verantwoordelijkheid van Woonvisie. Het gaat dan bijvoorbeeld over de noodzaak tot herstructurering en de nieuwe huurprijzen. Maar ook over de sociale aspecten zoals verhuisplanning, urgentieverklaringen, verhuiskostenvergoedingen, terugkeergarantie en tijdelijke verhuur.

De gemeente gaat over de stedenbouwkundige indeling, het ontwerpen van het bestemmingsplan, en de (kwaliteits)eisen van de openbare ruimte, inclusief de parkeernormen.

Overige partijen

De volgende 3 groepen rol spelen een rol bij dit project:

1. De huurders van fase 1 en 2
2. De omwonende huurders en particuliere eigenaren
3. Omliggende bedrijven en instellingen

Intensieve participatie met de huurders vindt plaats met behulp van de door Woonvisie op te richten klankbordgroep. Hierin komen vooral de sociale aspecten rond terugkeer, verhuizing en vergoedingen aan bod. Afspraken daarover zullen worden vastgelegd in een sociaal plan.

Zowel bij de kaderstelling door de gemeente als bij het maken van de uitvoeringsplannen door Woonvisie moeten alle bovengenoemde partijen een rol hebben. De gemeente en Woonvisie willen weten wat er speelt en zijn geïnteresseerd in mogelijke alternatieve oplossingen. Doel van de participatie is het verkrijgen van draagvlak en wederzijds begrip.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

Bijlagen/ter inzage liggende stukken

Bijlage 1 Startnotitie herstructurering Rembrandtweg en omgeving