

Startnotitie herstructurering Rembrandtweg en omgeving

Versie 4 Datum 9 april 2015
Openbaar

wat willen we bereiken?
(doel)

Het doel van deze startnotitie is om, in samenwerking met Woonvisie, de (ruimtelijke) kaders op te stellen waarbinnen Woonvisie kan komen tot een herstructurering van de Rembrandtweg en omgeving. Het doel van de herstructurering is het vervangen van verouderde portiekflats door woningen die wat betreft grootte en kwaliteit weer voldoen aan de eisen van deze tijd. Er wordt gestreefd naar een meer gemengd woonmilieu. Dit wordt onder andere bereikt door afname van het aantal sociale huurwoningen en toevoeging van duurdere (grondgebonden) huurwoningen.

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 stedenbouwkundig plan. Voor het openbaar gebied stelt de gemeente de kaders op waarbinnen Woonvisie een verdere uitwerking kan maken.

Hoofdpijnen van de herstructurering

Er is overwogen om een hoogwaardige renovatie van de bestaande woningen toe te passen. Onder andere door bouwkundige staat en de beperkte grootte van de huidige woningen bleek dat (financieel) geen haalbare zaak te zijn. Om kwalitatief goede woningen te kunnen realiseren moeten de huidige woningen gesloopt worden, waardoor nieuwe huurwoningen kunnen worden teruggebouwd. In 2 fasen worden 185 sociale huurwoningen gesloopt en rond de 135 appartementen en 14 vrije sector woningen teruggebouwd. Van de appartementen zal veruit het grootste deel uit sociale huurwoningen bestaan en een klein deel uit middeldure huurwoningen. In de verdere uitwerking kunnen de aantallen nog iets wijzigen. In bijlage 1 is een kaart van het plangebied opgenomen.

Woningbouwstrategie, Werkboek Woningbouw en Wijkontwikkelingsplan Centrum

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.

Beschrijving hoofdlijnen stedenbouwkundige visie

Uitgangspunt is dat het bestaande stratenpatroon vrijwel helemaal gehandhaafd blijft. Een uitzondering daarop is de Paulus Potterstraat. Deze zal worden afgesloten om te voorzien in de noodzakelijke parkeerruimte.

In totaal zullen circa 135 appartementen worden gebouwd, langs de Rembrandtweg en de Frans Halsstraat. Beide in 4 woonlagen. Daarnaast zullen in de Hobbemastraat rond de 14 grondgebonden huurwoningen in de vrije sector worden gerealiseerd. In totaal neemt het aantal sociale huurwoningen hiermee af met ongeveer 70.

De parkeerplaatsen langs de Rembrandtweg zullen allemaal aan de zijde van de bebouwing worden gesitueerd. Hierdoor wint het groen tussen de weg en de singel aan ruimtelijke kwaliteit.

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. Voornamelijk 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.

Proces

Om de herstructurering mogelijk te maken, moet het huidige bestemmingsplan worden aangepast. Dit gebeurt op basis van de stedenbouwkundige visie. Deze visie wordt door Woonvisie opgesteld. Het college bereidt de wijziging van het bestemmingsplan voor. De gemeenteraad stelt het nieuwe bestemmingsplan vast. De gemeente geeft de kaders aan, waarbinnen Woonvisie het openbaar gebied ontwerpt. Zowel het bestemmingsplan, als de inrichting van het openbaar gebied zal worden afgestemd met belanghebbenden.

Fasering

Het project wordt in 2 fasen uitgevoerd.

De eerste fase betreft 58 appartementen langs de Rembrandtweg tussen het gemeentehuis en de Frans Halsstraat en 19 langs de Frans Halsstraat. De start van de sloop en bouw daarvan zijn gepland in 2018.

De tweede fase omvat 58 appartementen langs de Rembrandtweg vanaf de Frans Halsstraat en 14 vrije sector woningen aan de Hobbemastraat. Realisatie hiervan zal niet eerder plaatsvinden dan in 2020/2021. Zoals eerder aangegeven, kunnen deze aantallen nog iets veranderen.

waarom is het nodig? (probleem)

De woningen in het gebied zijn uit de jaren 50 en voldoen niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Ze zijn klein en geluids- en warmte-isolatie laten te wensen over.

Daarnaast sluit het woningaanbod niet meer aan bij de vraag. Er is een overschot aan portiekwoningen zonder lift. De woningbouwstrategie geeft aan dat in het centrum behoefte is aan een meer gemend woonmilieu. Deze herstructurering levert daar een bijdrage aan.

De bouwtechnische staat en de beperkte oppervlakte van de huidige appartementen

waarom moet het juist nu?
(aanleiding)

bieden onvoldoende basis voor hoogwaardige renovatie. Daarom is gekozen voor het slopen van de bestaande portiekflats en de bouw van nieuwe woningen.

De aanleiding voor de herstructurering wordt gevonden in de plannen die zijn opgenomen in de Woningbouwstrategie, het Werkboek Woningbouwstrategie en de prestatieafspraken 2010-2015 die met Woonvisie zijn gemaakt. Ze passen ook binnen het convenant met de stadsregio.

Hoewel fase 2 pas na 2020 gerealiseerd zal worden, is het van belang om nu al op hoofdlijnen de kaders te stellen. Hierdoor kan de stedenbouwkundige samenhang van de hele herstructurering worden gewaarborgd.

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

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

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.

Verontreinigingen in de grond

De woningen aan de Rembrandtweg en omgeving zijn voormalig bezit van het gemeentelijk woningbedrijf. Bij de overdracht van die eigendommen in 1994 is vastgelegd dat de gemeente verantwoordelijk is voor de gevolgen van eventuele verontreiniging.

Bij een aantal andere projecten bleek daadwerkelijk sprake te zijn van vervuiling. Ook voor dit project is dat een reëel risico.

wat hoort niet bij dit project?
(afbakening)

De herstructurering omvat alleen woningen van Woonvisie en het aansluitende openbaar gebied. Woonvisie is de initiatiefnemer, maar werkt nauw samen met de gemeente.

De gemeente zal in het bestemmingsplan duidelijke kaders stellen. Ook voor de

inrichtingseisen van het openbaar gebied geeft de gemeente kaders aan.

Naar aanleiding van deze herstructurering onderzoekt de gemeente de mogelijkheden om de parkeerplaats van het winkelcentrum en omgeving (achter de Rembrandtweg) functioneler en mooier te maken. Gedacht wordt aan een logischere inrichting van het parkeerterrein inclusief het aanwezige straatmeubilair. Ook naar kleur en materiaalkeuze van de bestrating wordt gekeken. Daarnaast wordt onderzocht hoe de uitstraling van de achtergevels van de winkels kan worden verbeterd. 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.

planning

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.

wie doet er mee? (participatie)

Coproductie met Woonvisie

De gemeente wil het project samen met Woonvisie van de grond krijgen. Gelet op de gedeelde belangen en onderlinge afhankelijkheid is coproductie gewenst. Woonvisie wordt in dit project dan ook aangemerkt als coproducent. Wij gaan hierbij uit van gelijkwaardigheid tussen partijen, waarin ieder wel zijn eigen taken en verantwoordelijkheden heeft.

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 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.
communicatie	<p>Een goede, met Woonvisie gecoördineerde communicatie, is van groot belang. Met Woonvisie is afgesproken dat de communicatie naar derden vooraf wordt afgestemd. Als dit zinvol is wordt gezamenlijk gecommuniceerd.</p> <p>De raad wordt via de commissie Samen Wonen periodiek geïnformeerd over de voortgang en de stand van zaken.</p>
evaluatie	Er is geen specifieke evaluatie van dit project gepland. Als daar aanleiding voor is kan evaluatie na afloop plaats vinden.
wat hebben we voor het project nodig? (randvoorwaarden)	<p>In het kader van de met Woonvisie gemaakte prestatieafspraken is vastgelegd hoe kostenverdeling plaats vindt. Voor dit project betekent dat, dat de gemeente in principe niet bijdraagt in de kosten als gevolg van deze herstructurering.</p> <p>Dit omdat de herstructurering grotendeels op eigen terrein plaats vindt 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.</p> <p>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.</p>
heeft het project draagvlak? (haalbaarheid)	<p>Voor het project is naar verwachting voldoende maatschappelijk draagvlak. Vervanging van de huidige verouderde woningen, zal leiden tot verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Ervaring bij voorgaande projecten heeft geleerd dat de overgrote meerderheid van de huurders uiteindelijk tevreden is met de nieuwe woonsituatie.</p> <p>Dit project heeft naar verwachting ook een positieve invloed op de uitstraling van het winkelcentrum.</p>

Afdeling: Projecten

Ambtenaar: Marc Sluimer

Datum: 9 april 2015

Opdrachtgever: Het college van burgemeester en wethouders.