

Startnotitie Herstructurering woningen Rijsoord

Versie 1.1 Datum 21 mei 2014

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 complex 4 in Rijsoord. Het doel van de herstructurering is het vervangen van de kwalitatief slechte en krappe beneden- en bovenwoningen door kwalitatief goede woningen die voldoen aan de eisen van deze tijd.

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, in samenspraak met de gemeente, op te stellen ontwerp. Een gedeelte van het openbaar gebied wordt naar verwachting ook opnieuw ingericht voor parkeren.

Hoofdlijnen herstructurering

Om kwalitatief goede woningen te realiseren zal sloop / nieuwbouw plaatsvinden van de huurwoningen in complex 4 in Rijsoord. Het gaat globaal om het gebied tussen de Ds. Sleeswijk Visserstraat en de Gerard Alewijnszstraat. Zie bijlage 1 voor een kaart met het projectgebied.

Het hele project wordt in één keer uitgevoerd. Er worden 46 woningen gesloopt. Het streven is om 44 woningen terug te bouwen. Het programma zal bestaan uit een combinatie van 14 grondgebonden woningen voor gezinnen en 30 appartementen voor senioren of starters. Alle woningen zijn bedoeld voor de sociale verhuur.

Woningbouwstrategie en Werkboek Woningbouw

Voor het programma van de woningen wordt uitgegaan van de kaders zoals deze in de woningbouwstrategie zijn vastgelegd. Er wordt gebouwd voor een gemengd woonmilieu met een mix van eengezinswoningen en levensloopbestendige eenheden zoals appartementen met lift.

In het werkboek Woningbouwstrategie wordt voor dit gebied uitgegaan van renovatie van 40 – 60 verouderde woningen. Er worden 40 – 60 woningen voor jongeren, gezinnen en senioren teruggebouwd.

De verhouding grondgebonden eengezinswoningen en appartementen is ongeveer 30 / 70 %. Deze verhouding wijkt iets af van de verhouding die is opgenomen bij het gemengde woonmilieu in het Werkboek Woningbouwstrategie, maar is gelet op de locatie en het geringe aantal woningen aanvaardbaar.

Beschrijving hoofdlijnen stedenbouwkundige visie

Uitgangspunt is dat het bestaande stratenpatroon gehandhaafd blijft. Ook de bestaande doorsteek in de locatie van oost naar west moet blijven. De eigendomsgrenzen zullen ook niet, of alleen maar ondergeschikt, wijzigen. De straten worden waarschijnlijk wel opnieuw ingericht, onder andere om voldoende parkeergelegenheid te realiseren. Een gedeelte van het parkeren zal opgelost worden in het gebied tussen de woningen. Woonvisie wil daarnaast een gedeelte van het gebied tussen de woningen inrichten als gemeenschappelijke tuin. Deze tuin zal onderhouden worden door Woonvisie zelf.

Qua bouwhoogte geldt voor de eengezinswoningen een hoogte van twee lagen met kap. Voor de appartementen met lift langs de Ds. Sleeswijk Visserstraat geldt een bouwhoogte van maximaal 2 lagen. Dat sluit goed aan bij de bouwhoogte

van de eengezinswoningen aan de overkant van de straat. Aan de Gerard Alewijnszstraat staan twee scholen. Daar past voor de appartementen met lift een bouwhoogte van 3 lagen goed bij.

Proces / producten

Om te komen tot de herstructurering moet de gemeente het huidige bestemmingsplan aanpassen op basis van een plan dat door Woonvisie, in samenspraak met de gemeente, wordt opgesteld. Dit bestemmingsplan wordt voorbereid door het college en door de gemeenteraad vastgesteld.

Op 30 augustus 2012 is het convenant 'Verbeteren energieprestatie nieuwbouw' door de gemeente Ridderkerk ondertekend. Dit convenant is ondertekend door alle regiogemeenten in de Stadsregio Rotterdam. Door de ondertekening is de gemeente een inspanningsverplichting aangegaan om te voldoen aan de daarin opgenomen ambities. Ook worden marktpartijen door het convenant uitgedaagd om duurzame maatregelen toe te passen bij nieuwbouw van woningen.

Fasering

Het project bestaat uit één fase. In 2015 / 2016 worden de bewoners elders gehuisvest. De sloop vindt eind 2016 plaats. De bouw is gepland in 2017. De procedure voor het bestemmingsplan wordt eerder opgestart en waarschijnlijk in 2015 afgerond. Er is dan ruim voldoende tijd om de bouw en sloop voor te bereiden.

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 plattegronden van de woningen zijn te klein volgens 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. Vanwege de bouwtechnische staat en het te kleine woonoppervlakte is hoogwaardige renovatie tot seniorenwoningen niet mogelijk. Ook is er de wens om starters- en eengezinswoningen te realiseren. Dit is naar voren gekomen uit het buurtonderzoek dat gedaan is door Woonvisie met de titel 'Rijsoord: Parel aan de Waal' en uit het overleg van Woonvisie met de klankbordgroep van bewoners. Vanwege deze wens en de bouwtechnische staat van de woningen is sloop / nieuwbouw de beste optie in plaats van renovatie.

waarom moet het juist nu? (aanleiding)

Aanleiding voor de ontwikkeling zijn de plannen 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 gesproken over een sloop- en planfase tussen 2017 - 2018 en een oplevering in 2019. De uitvoering zal dus eerder plaatsvinden dan bedacht.

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.

Om de beoogde planning te halen is het van belang 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 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.

Huidige bewoners

Woonvisie is op dit moment bezig met het opstellen van een sociaal plan voor de locatie, waarin eventuele mogelijkheden voor terugkeer, verhuiskostenvergoeding, huurgewenning en inspraak worden vastgelegd. Dit sociale plan wordt in overleg met een afvaardiging van de bewoners opgesteld. Naar verwachting is dit plan april 2015 gereed. Zodra dit plan gereed is, zal de raad hiervan op de hoogte worden gesteld.

wat hoort niet bij dit project? (afbakening)

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.

planning

De planvorming gaat ervan uit dat eind 2016 de woningen leeg zijn en gesloopt kunnen worden. De bouw kan dan starten in 2017.

In de loop van 2014 zal gestart worden met de noodzakelijke bestemmingsplan-herziening. Als onderbouwing voor het bestemmingsplan wordt door Woonvisie een plan gemaakt in samenspraak met de gemeente. Naar verwachting wordt dit bestemmingsplan aan het eind van 2015 ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

wie doet er mee? (participatie)

Coproductie met Woonvisie

Woonvisie wordt in dit project aangemerkt als coproducent (op basis van de *Leidraad Burger, Beleid, Besturen*). 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.

Met het oog hierop zal een bijdrage van de gemeente worden verwacht, zie hiervoor ook het kopje '*wat hebben we voor het project nodig*'.

Adviserende rol voor overige partijen/groepen

Er worden drie groepen onderscheiden die bij het project een belangrijke rol hebben:

- a) huurders;
- b) particuliere omwonenden van het plangebied, zoals de bewoners aan de ds. Sleeswijk Visserstraat, de Gerald Alewijnszstraat en een gedeelte van de Pruimendijk;
- c) instellingen, bedrijven en, organisaties rondom het plangebied, zoals de twee basisscholen, Cartown en het wijkoverleg.

Voor de huurders 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. Afstemming gaat hierbij in de eerste plaats over het sociale traject (terugkeer, verhuiskostenvergoeding, etc.). Dergelijke zaken worden (deels) vastgelegd in het sociaal plan.

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 in de besluitvorming over het uiteindelijke voorstel wil inbrengen. 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.

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.

communicatie

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.

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, bijvoorbeeld van de nieuwsbrief.

evaluatie

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.

wat hebben we voor het project nodig?
(randvoorwaarden)

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.

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.

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 en dergelijke worden opgenomen. De exacte kostenraming zal op een later tijdstip, mede op basis van de afspraken uit de anterieure overeenkomst, worden bepaald.

heeft het project draagvlak?
(haalbaarheid)

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 houden.

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 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):