

|                        |                      |                  |               |
|------------------------|----------------------|------------------|---------------|
| datum:                 | 21 september 2022    | agenda nr.       |               |
| adviseur:              | C.C.A. van der Wijst | raad:            | Ja, raadsmemo |
| afdeling:              | Beleid en Projecten  | commissie:       | Nee           |
| telefoon:              | 0251 256 782         | registratie nr.: | D/2022/       |
| portefeuillehouder(s): |                      |                  |               |
| naam                   | Herstructurering     |                  |               |
| bestuursopdracht.:     | Schrijversbuurt      |                  |               |

## Inleiding

### 1. Context

De gemeente Heemskerk en Woonopmaat werken vanaf 1999 samen aan de herstructurering van verouderde woongebieden in Heemskerk. De basis daarvoor is gelegd in:

- het Bestuurlijk kader herstructurering Beverwijk-Heemskerk, overeengekomen in 1999
- de Samenwerkingsovereenkomst Tweede Tranche herstructurering gemeente Heemskerk-Woonopmaat, ondertekend juni 2009
- de Samenwerkingsovereenkomst Debora Bakelaan en omgeving gemeente Heemskerk - Woonopmaat ondertekend december 2017 en de
- de Samenwerkingsovereenkomst Cornelis Geelvinckstraat en omgeving gemeente Heemskerk - Woonopmaat, ondertekend januari 2022.

### 2. Probleem- en vraagstelling

Woonopmaat heeft de studiefase van het project Schrijversbuurt in de wijk Poelenburg opgestart. Het projectgebied wordt globaal begrensd door de Maerelaan, de Laan van Assumburg, de Constantijn Huygenstraat, de Ten Katestraat en de Van Lennepstraat. De studiefase betreft feitelijk een scenariostudie naar de mogelijkheden tot vernieuwing (sloop/nieuwbouw), verdichting, verduurzaming inclusief het herinrichten van de openbare ruimte (klimaat adaptief, circulair en natuur inclusief).

Het gebied bestaat grotendeels uit huurwoningen (hoog- en laagbouw), in totaal circa 265 woningen. De sloop van de twee flatgebouwen aan de Van Lennepstraat binnen 2 jaar en de recentelijk door Woonopmaat vastgestelde twijfelachtige staat van de eengezinswoningen vormt aanleiding tot het maken van een nieuw stedenbouwkundig plan/een integrale gebiedsvisie voor deze buurt.

Woonopmaat wenst graag met de gemeente Heemskerk samen te werken zoals zij met de gemeente in het project Debora Bakelaan heeft samengewerkt. Dat begint dan met het aangaan van een intentieovereenkomst: het gezamenlijk onderzoeken van de mogelijkheden tot vernieuwing van de woningen en de openbare ruimte in het projectgebied, in een participatief proces, met als doel de totstandkoming van een samenwerkingsovereenkomst.

### 3. Wie is bevoegd

Het college is bevoegd tot het aangaan van een intentieovereenkomst en de daarop volgende samenwerkingsovereenkomst met Woonopmaat.

### 4. Belanghebbenden

Belanghebbenden zijn in eerste instantie de bewoners van de in het bezit van Woonopmaat zijnde woningen.

Vervolgens zijn dat wat betreft de scenariostudie uiteraard ook de omwonenden van het

projectgebied, de eigenaren van de koopwoningen in het projectgebied en de Sint Agnes woningstichting, eigenaar van huurwoningen in het projectgebied.

## **5. Participatie/communicatie**

Woonopmaat heeft de communicatie met haar huurders gestart, via een klankbordgroep en individuele gesprekken.

Vertegenwoordigers van omwonenden worden uitgenodigd zich aan te melden voor de klankbordgroep. De eigenaren van woningen binnen het projectgebied worden betrokken bij de scenariostudie.

De buurt zal periodiek op de hoogte worden gehouden van de voortgang, via nieuwsbrieven en (een) informatiebijeenkomst(en).

De raad wordt via de nieuwsbrieven en via de halfjaarlijkse rapportage woningbouw over de voortgang op de hoogte gehouden en tijdig geïnformeerd over te nemen stappen in het besluitvormingstraject.

Een gezamenlijk communicatieplan wordt opgesteld.

## **6. Bestuurlijke opdracht**

### **a. Doelstelling**

Het gezamenlijk met Woonopmaat onderzoeken van de mogelijkheden tot herstructurering van de Schrijversbuurt op basis van een te sluiten intentieovereenkomst

### **b. Resultaat**

Het vaststellen van een scenario voor het ontwikkelen van de stedenbouwkundige ontwikkelingsvisie.

### **c. Uitgangspunten**

De door de gemeente vastgestelde omgevingsvisie en (beleids)kaders. Aanvullende nog te formuleren wensen/uitgangspunten/randvoorwaarden worden betrokken bij de scenariostudie.

### **d. Risicofactoren**

Geen. Het gaat vooralsnog om een onderzoek naar haalbaarheid.

### **e. Prioriteitsafweging**

Het onderzoek past binnen de Prestatieafspraken Wonen Beverwijk en Heemskerk 2022-2025.

## **7. Plan van aanpak**

|                                                                                        |                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Start oriëntatiefase:                                                                  | november 2022                       |
| Besluitvorming college: aangaan intentieovereenkomst                                   | januari 2023, raad ter kennisname   |
| Besluitvorming college: vaststelling aanvullende wensen/uitgangspunten/randvoorwaarden | januari 2023, raad ter kennisname   |
| Besluitvorming college: vaststelling uitkomsten scenariostudie                         | september 2023, raad ter instemming |

De vervolgstappen worden geschetst in een projectplan, te voegen bij het collegevoorstel over de uitkomsten van de scenariostudie.

## **8. Planning**

De planning is er op gericht om najaar 2023 een scenario te kiezen. Het scenario zal de basis gaan vormen voor een stedenbouwkundige ontwikkelingsvisie. De routekaart gebiedsvisie Schrijversbuurt laat de hoofdstappen van de planontwikkeling zien. De routekaart is bij deze opdracht gevoegd.

## **9. Organisatie en personele gevolgen**

|                                               |                      |
|-----------------------------------------------|----------------------|
| Bestuurlijk opdrachtgever gemeente Heemskerk: | A. Zalinyan          |
| Ambtelijke opdrachtgever gemeente Heemskerk:  | E. Baltus            |
| Projectleider:                                | C.C.A. van der Wijst |

De inzet van de projectleider en de ambtelijke projectgroep, vooralsnog vanuit de teams Beleid en Projecten, Strategie en Beleid en Realisatie en Beheer en vanuit Communicatie vindt plaats binnen de reguliere uren.

De raad wordt via de begroting 2023 gevraagd om voor de verwachte kosten van aanvullende (externe) inzet gedurende deze opdracht, een bedrag ad € 30.000 beschikbaar te stellen.

## **10. Integraliteit/advies derden**

De opdracht zal worden uitgevoerd in overleg met Woonopmaat, de in het leven geroepen klankbordgroep(en), de nog in het leven te roepen projectgroep waarin de betrokken disciplines zijn vertegenwoordigd.

## **11. Kosten en baten**

Algemeen uitgangspunt bij de samenwerking met Woonopmaat is dat de gemeente zorgt voor de noodzakelijk geachte investeringen in de openbare ruimte en Woonopmaat zorgt voor de kosten van het vernieuwen van het vastgoed binnen het projectgebied. Ook voor dit project worden nog samenwerkingsafspraken gemaakt, te benoemen in de intentieovereenkomst. Het gezamenlijk initiatief brengt met zich mee dat externe voorbereidingskosten 50-50 worden gedeeld.

## **12. Communicatie**

Deze bestuursopdracht wordt vastgesteld door het college en ter kennisname voorgelegd aan de raad. Over de bestuursopdracht wordt niet actief naar buiten toe gecommuniceerd.

Bij het uitvoeren van de scenariostudie wordt door beide partijen een communicatieadviseur betrokken en wordt gezamenlijk bekeken hoe de communicatie een plek kan krijgen.