

Startnotitie Herstructurering Schrijversbuurt



Projectinformatie

Ambtelijk opdrachtgever	Erwin Baltus	Bestuurlijk opdrachtgever	Ani Zalinyan	Datum	1-9-2022
Projectleider	Carla van der Wijst	(Verwachte) looptijd	oktober 2022 - juli 2024	Versie	1.0 / sept.
Betrokken afdelingen	Beleid en Projecten, Strategie en Beleid, Realisatie en Beheer, Communicatie				
Externe betrokkenen	Woonopmaat, bewoners en omwonenden herstructureringsgebied, Sint Agnes woningstichting				
Project autonoom					
Project vanuit Raad/College					
Soort project	Strategisch project				

Aanleiding

Woonopmaat is een (nieuw) meerjarig kwaliteitsprogramma aan het voorbereiden, dit in vervolg op de samen met de gemeente Heemskerk overeengekomen eerste en tweede tranche herstructurering, het project Debora Bakelaan (De Slotvrouw) en het project Cornelis Geelvinckstraat e.o. (De Geelvinck). De studiefase van het project Schrijversbuurt (in de wijk Poelenburg) is inmiddels opgestart door Woonopmaat. De studiefase betreft feitelijk een scenariostudie naar de mogelijkheden tot vernieuwing, verdichting, verduurzaming inclusief het herinrichten van de openbare ruimte (klimaatadaptief, circulair en natuurvriendelijk). Uitgangspunt is prettig wonen in een groene en kwalitatief goede leefomgeving. De technische staat van de twee flatgebouwen aan de Van Lennepstraat, onderdeel van het project Schrijversbuurt, vraagt om sloop van deze woningen binnen 2 jaar. De sloop, gecombineerd met 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 heeft het sloopbesluit voor de Van Lennepstraat genomen. Het college heeft de peildatum vastgesteld op 15 juli 2022. Dit houdt concreet in dat de bewoners van deze woningen op grond van stadsvernieuwingsurgentie met voorrang worden gehuisvest in reguliere woningen en recht krijgen op de wettelijke verhuiskostenvergoeding. Een nieuw stedenbouwkundig plan biedt mogelijkheden om te verdichten in het centrumgebied van Heemskerk. Woonopmaat wil bij de voorgenomen herstructurering samenwerken met de gemeente Heemskerk zoals bij het herstructureringsproject Debora Bakelaan / De Slotvrouw. Een intentieovereenkomst wordt voorbereid met als uiteindelijk doel de totstandkoming van een samenwerkingsovereenkomst. Mogelijk kan in de studie synergie worden gezocht met de uitgevoerde haalbaarheidsstudie in het aangrenzende gebied Groenlandstraat en omgeving. Het realiseren van woningbouw past geheel in de vastgestelde Omgevingsvisie, de Woonvisie en de Prestatieafspraken Wonen 2022-2025. Vraagstukken als hoe willen we binnen Heemskerk wonen, verdichting, duurzaamheid en de inrichting van de openbare ruimte komen daarin aan de orde. Al deze onderwerpen komen in beeld bij de herstructurering van de Schrijversbuurt.

Projectomschrijving

Doelstelling	Sloop/nieuwbouw van woningen door Woonopmaat én het waar nodig/mogelijk toekomstbestendig herinrichten van de openbare ruimte binnen het gebied omsloten door de Maerelaan, de Laan van Assumburg, Constantijn Huygenstraat, de Ten Katestraat en de Van Lennepstraat door de gemeente Heemskerk.
Scope	Het projectgebied wordt omsloten door de Maerelaan, de Laan van Assumburg, Constantijn Huygenstraat, de Ten Katestraat en de Van Lennepstraat. Gelet op de fysieke afstand tot het gebied Cornelis Groenlandstraat en omgeving is de stedenbouwkundige relatie tussen deze twee gebieden onderdeel van de studie.
Imago	Het project kan een impuls geven aan de vitaliteit van het gebied. Vitaliteit door variatie in woningen, verbetering van het sociale en fysieke leefklimaat en verduurzaming. Door slim te verdichten kan het herstructureringsgebied bijdragen aan onze woonopgave. Het zorgen voor zo min mogelijk conflicten tussen groen en bebouwing vormt een aandachtspunt. Er kunnen belangentegenstellingen zijn, wat tot onvrede kan leiden bij bewoners en/of omwonenden. Heldere verwachtingen bij de start van het project over uitgangspunten/randvoorwaarden en goede communicatie tijdens de voorbereiding zijn vereist.

Resultaat project

Algemeen	Een nieuw stedenbouwkundig plan voor het projectgebied met wellicht een doorkijkje naar het op korte afstand gelegen en hold gezette project Cornelis Groenlandstraat en omgeving.
Kwalitatief	Vitaliteit door variatie in woningen, verbetering van het sociale en fysieke leefklimaat en verduurzaming conform de omgevingsvisie.
Kwantitatief	Toename aantal betaalbare woningen, met name geschikt voor jongeren, starters en ouderen in één- en tweepersoons-huishoudens. Dit bevordert weer de doorstroming.

Kosten			
Het gezamenlijk ontwikkelen van een stedenbouwkundig plan/integrale gebiedsvisie is in het verleden een succesfactor geweest voor het wel slagen van de herstructureringsprojecten.			
In de initiatiefase worden voornamelijk ambtelijke uren ingezet (kosten € 0,-, eigen formatie). De interne capaciteit zal worden ingezet voor advisering aan de in het leven te roepen projectgroep die maximaal twee maal per maand bijeen komt en incidenteel voor het informeren van de klankbordgroep. Uitzondering: externe kosten onder andere van een gezamenlijk in te huren extern stedenbouwkundig bureau, participatie en advieskosten. Het gemeentelijk aandeel in de voorbereidingskosten (50%) wordt geschat op € 30.000,-. Er is voorgesteld om via de begroting 2023 een budget van € 30.000,- beschikbaar te stellen voor de uitvoering van een scenariostudie. De kosten van het te zijner tijd op te stellen omgevingsplan dragen we tot op heden ook gezamenlijk. In z'n algemeenheid is uitgangspunt bij herstructureringsprojecten dat Woonopmaat zorg draagt voor de financiering van het (nieuwe) vastgoed en de gemeente voor de wenselijk geachte investeringen in de openbare ruimte. Externe voorbereidingskosten worden 50-50 gedeeld. Hoewel nu nog niet aan de orde, lijkt het wenselijk dat door de raad een uitspraak wordt gedaan over de noodzakelijk geachte investeringen in de openbare ruimte aan de hand van het in voorbereiding zijnde afwegingskader. Deze kosten kunnen uiteraard op dit moment nog niet in beeld worden gebracht.			
Tot op heden			
Voorgestelde fasering, planning en aanpak			
Fase	Looptijd	Aanpak	
zie bijlage (routekaart)			
Mogelijke risico's			impact
nr.	Omschrijving risico	L/M/H	waarschijnlijkheid
1.	draagvlak bewoners/omwonenden		
2.	draagvlak politiek		
Randvoorwaarden			
Naast de door de gemeente al vastgestelde kaders specifiek:			
Coalitieprogramma 'Kansen pakken' 2022-2026			
Woonvisie Beverwijk-Heemskerk 2025			
Omgevingsvisie Heemskerk 2040 Duurzaam, Dorps, Vernieuwend			
Verordening doelgroepen woningbouw Heemskerk 2021			
Raadsmemo prijsklassen woonvisie en doelgroepenverordening			
Prestatieafspraken Wonen Beverwijk en Heemskerk 2022-2025			
Klimaatadaptatieplan 2021-2026 Beverwijk-Heemskerk			

Impactanalyse Herstructurering Schrijversbuurt



Projectinformatie					
Ambtelijk opdrachtgever	Erwin Baltus	Bestuurlijk opdrachtgever	Ani Zalinyan	Datum	1-9-2022
Projectleider	Carla van der Wijst	(Verwachte) looptijd	oktober 2022 - juli 2024	Versie	1.0 / sept.
Betrokken afdelingen	Beleid en Projecten, Strategie en Beleid, Realisatie en Beheer, Communicatie				
Externe betrokkenen	Woonopmaat, bewoners en omwonenden herstructureringsgebied, Sint Agnes woningstichting				
Aanleiding					
Woonopmaat is een (nieuw) meerjarig kwaliteitsprogramma aan het voorbereiden, dit in vervolg op de samen met de gemeente Heemskerk overeengekomen eerste en tweede tranche herstructurering, het project Debora Bakelaan (De Slotvrouw) en het project Cornelis Geelvinckstraat e.o. (De Geelvinck). De studiefase van het project Schrijversbuurt (in de wijk Poelenburg) is inmiddels opgestart door Woonopmaat. De studiefase betreft feitelijk een scenariostudie naar de mogelijkheden tot vernieuwing, verdichting, verduurzaming inclusief het herinrichten van de openbare ruimte (klimaatadaptief, circulair en natuurvriendelijk). Uitgangspunt is prettig wonen in een groene en kwalitatief goede leefomgeving. De technische staat van de twee flatgebouwen aan de Van Lennepstraat, onderdeel van het project Schrijversbuurt, vraagt om sloop van deze woningen binnen 2 jaar. De sloop, gecombineerd met 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 heeft het sloopbesluit voor de Van Lennepstraat genomen. Het college heeft de peildatum vastgesteld op 15 juli 2022. Dit houdt concreet in dat de bewoners van deze woningen op grond van stadsvernieuwingsurgentie met voorrang worden gehuisvest in reguliere woningen en recht krijgen op de wettelijke verhuiskostenvergoeding. Een nieuw stedenbouwkundig plan biedt mogelijkheden om te verdichten in het centrumgebied van Heemskerk. Woonopmaat wil bij de voorgenomen herstructurering samenwerken met de gemeente Heemskerk zoals bij het herstructureringsproject Debora Bakelaan / De Slotvrouw. Een intentieovereenkomst wordt voorbereid met als uiteindelijk doel de totstandkoming van een samenwerkingsovereenkomst. Mogelijk kan in de studie synergie worden gezocht met de uitgevoerde haalbaarheidsstudie in het aangrenzende gebied Groenlandstraat en omgeving. Het realiseren van woningbouw past geheel in de vastgestelde Omgevingsvisie, de Woonvisie en de Prestatieafspraken Wonen 2022-2025. Vraagstukken als hoe willen we binnen Heemskerk wonen, verdichting, duurzaamheid en de inrichting van de openbare ruimte komen daarin aan de orde. Al deze onderwerpen komen in beeld bij de herstructurering van de Schrijversbuurt.					
Projectomschrijving					
Doelstelling	Sloop/nieuwbouw van woningen door Woonopmaat én het waar nodig/mogelijk toekomstbestendig herinrichten van de openbare ruimte binnen het gebied omsloten door de Maerelaan, de Laan van Assumburg, Constantijn Huygenstraat, de Ten Katestraat en de Van Lennepstraat door de gemeente Heemskerk.				
Scope	Het projectgebied wordt omsloten door de Maerelaan, de Laan van Assumburg, Constantijn Huygenstraat, de Ten Katestraat en de Van Lennepstraat. Gelet op de fysieke afstand tot het gebied Cornelis Groenlandstraat en omgeving is de stedenbouwkundige relatie tussen deze twee gebieden onderdeel van de studie.				
Impact					
Security	Laag				
Communicatie	Midden	met bewoners (huurders Woonopmaat), met de buurt/omwonenden, met Sint Agnes woningstichting			
Organisatie	Midden	intern projectteam (kernteam), externe projectgroep, stuurgroep, klankbordgroep			
Personeel	Hoog	interne ondersteuning /advisering (bemensing projectteam), ondersteuning klankbordgroep zowel in- als extern; begeleiding RO-procedure, vergunningverlening, communicatie en werkvoorbereiding en -uitvoering.			
AO / IC	n.v.t.				
Financien	Midden	budget voor inhuur externe ondersteuning (€ 30.000,-); budget voor investeringen openbare ruimte (PM)			
Informatievoorziening	n.v.t.				
Juridisch	Midden	een nieuwe gebiedsvisie zal de basis gaan vormen voor het omgevingsplan			
Techniek	n.v.t.				
Huisvesting	n.v.t.				

Routekaart Gebiedsvisie Schrijversbuurt

Hoofdstappen planontwikkeling

Opstart studiefase t/m sept '22

- 3 rondgangen
- Inrichten projectorganisatie
- Inrichten projectadministratie
- Tafelgesprek intern
- Open gesprekken met bewoners/omwonenden
- Technisch onderzoek
- Verzamelen gebiedsdata
- Analyse rondgangen en data
- Opbouw sociale kaart
- Brief naar de wijk

- MT advies opstart studiefase
- activeren kernteam
- rondgangen
- gesprekken met bewoners en omwonenden
- tafelgesprekken
- oprichten Klankbordgroep
- opstart communicatie

Projectplan Okt '22/jan '23

- Analyse data
- Opstellen projectplan om te komen tot gebiedsvisie
- Inrichten externe projectgroep
- Aanstellen Stedenbouwkundige of Projectpartner
- Intentieovereenkomst met gemeente
- Opstellen projectplanning
- Vaststelling projectplan door bestuurder

- Opstart vergadercyclus klankbordgroep
- Activeren externe projectgroep
- Opstellen communicatieplan
- Maken nieuwsbrieven

Vlekkenplan Jan '23/Aug '23

- Concept Programma
- Schetsplan door externe projectpartners
- Beelden via referenties
- Haalbaarheid programma doorrekenen
- Input gemeente over eigen plannen
- Opstellen globale scenario's met instemming KBG

- Info avond Buurt
- Werkateliers met KBG+Projectpartners
- Info B&W/raadscommissie

Gebiedsvisie Sep '23/Juli '24

- Programma
- Stedenbouwkundige ontwikkelingsvisie
- Globale Beeldkwaliteit
- Basis voor Omgevingsplan
- Exploitatie
- Akkoord KBG en projectpartners
- Samenwerkingsovereenkomst voor vervolg
- Vaststelling door bestuur Wom en Gemeenteraad met opdracht voor vervolg

- Werkateliers KBG+Projectpartners
- Info avond Buurt
- Bijpraten Raadscie.
- Informatie Pers
- Start procedure Bestemmingsplan

Participatie en communicatie tijdens planontwikkeling