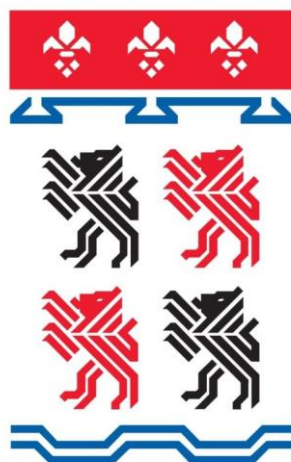


NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

Herstructurering Kuenenpleinbuurt

Gemeente Beverwijk

**gemeente
beverwijk**



Beverwijk, 18 december 2019

gemeente
beverwijk



Project: Kuenenpleinbuurt
Zaaknummer: INT-19-53149
Datum: 18 december 2019
Status: Definitief

Gemeente Beverwijk
Stationsplein 48
1948 LC BEVERWIJK

1. Opgave.....	4
1.1 Situatie Kuenenpleinbuurt.....	4
1.2 Doelstelling	5
1.3 Presentatie huidig model.....	6
2. Uitgangspunten	8
2.1 Stedenbouwkundige structuur.....	8
2.1.1 Gewenste aanpassingen	8
2.1.2 Knelpunten/aandachtspunten	8
2.2 Wonen.....	9
2.2.1 Voorgenomen programma.....	9
2.2.2 Huis ter Wijck.....	9
2.2.3 Grote Houtweg.....	9
2.3 Openbare ruimte.....	9
2.3.1 Verbetering straten	9
2.3.2 Verbetering leefbaarheid openbare ruimte.....	10
2.3.3 Ruimte voor parkeren	10
2.3.4 Verkeer	11
2.4 Duurzaamheid	12
2.4.1 Gemeentelijk duurzaamheidsbeleid	12
2.5 Ondergrond	13
2.5.1 Ondergrondse infrastructuur.....	13
2.5.2 Onderhoud Alkmaarsweg	13
2.5.3 Archeologie.....	13
2.6 Communicatie en wijkaanpak	14
2.6.1 Eisen gemeente communicatie	14
2.6.2 Wijkaanpak	14
3. Financieel-juridische randvoorwaarden	15
3.1 Planeconomie	15
3.2 Grondruil	15
3.3 Planologisch-juridische procedure	15
4. Doorloop project.....	16

1. Opgave

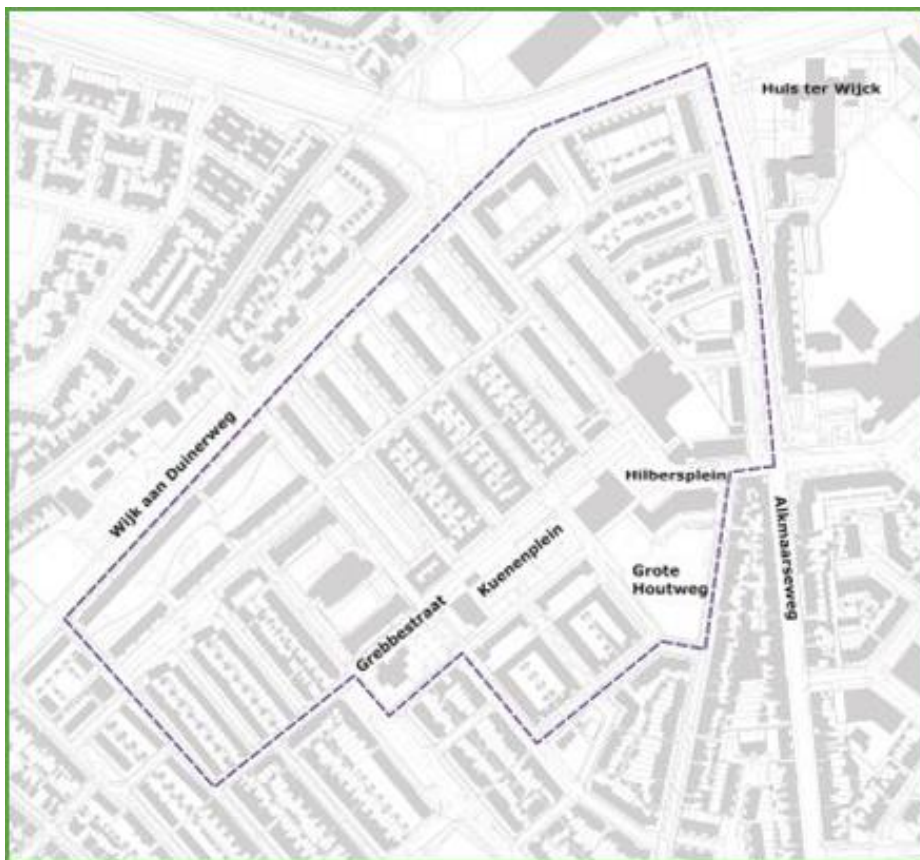
Voor u ligt de Nota van Uitgangspunten (NvU) voor herontwikkeling van de Kuenenpleinbuurt te Beverwijk. De Nota van Uitgangspunten beschrijft de gemeentelijke randvoorwaarden, uitgangspunten en ambities van de gemeente Beverwijk ten aanzien van de herstructurering van de Kuenenpleinbuurt

Woningcorporatie Pré Wonen is eigenaar van het merendeel van alle woningen in de Kuenenpleinbuurt en is derhalve een belangrijke trekker om de herontwikkeling vorm te geven. In overeenstemming met Pré Wonen zijn de uitgangspunten bepaald. Woonopmaat is in mindere mate actief in de wijk, maar is hiermee ook drager van deze Nota van Uitgangspunten.

1.1 Situatie Kuenenpleinbuurt

De Kuenenpleinbuurt heeft haar oorsprong in de wederopbouwperiode. De buurt is grotendeels in de jaren '50 gebouwd en kenmerkt zich door clusters van hoogbouw (portieketagewoningen) en laagbouw (strokenbouw met gebonden rijtjeswoningen) met veel openbaar woon- en buurtgroen. Hiervan is het meest karaktervormend het Kuenenplein in het centrum van de wijk. Verder is het repeterende karakter van het bebouwingstype, het zogenaamde stempelpatroon, kenmerkend voor de wederopbouwgebieden.

De Kuenenpleinbuurt voor deze herontwikkelingsopgave is omkaderd door de Alkmaarseweg en Grote Houtweg in het oosten, Oostertuinen en de Wilgenhofstraat in het zuiden en de Wijk aan Duinerweg in het noordwesten (zie figuur 1).



Figuur 1: Omkadering plangebied Kuenenpleinbuurt.

De Kuenenpleinbuurt is en blijft met name een woonwijk. Overige functies bevinden zich veelal aan de noordzijde van de weg, inclusief een Dekamarkt en Huis ter Wijck van de ViVa! Zorggroep. Deze laatste is niet gelegen in het gebied van de Kuenenplein zelf, maar wordt wel in de plannen betrokken.

Gezien het feit dat de Kuenenpleinbuurt voornamelijk bestaat uit sociale huurwoningen van Pré Wonen (73 procent van de voorraad), verschillend in kwaliteit en staat van onderhoud, ligt de grootste opgave voor de wijk dan ook in het aanbrengen van veranderingen in de woningvoorraad.

1.2 Doelstelling

Pré Wonen, heeft het voornemen om haar woningbezit te verbeteren door enerzijds te renoveren en anderzijds te slopen en nieuw te bouwen, waarbij tevens sprake is van een verdichting. Het toevoegen van marktwoningen is daarbij onderdeel van de opgave. Verdichten betekent bovendien dat de sociale huurvoorraad in aantallen op peil kan blijven, terwijl er tegelijkertijd gediversifieerd kan worden door marktwoningen toe te voegen binnen de wijk.

De doelstelling van Pré Wonen, als neergezet in de Wijkvisie Kuenenpleinbuurt-Plantage (2013) voor de wijk sluit goed aan op Structuurvisie 2015+ en de Woonvisie 2015-2020. De Kuenenpleinbuurt wordt in de structuurvisie genoemd als wederopbouwwijk welke voornamelijk een woongebied dient te blijven. Conform de Detailhandelsvisie 2013-18 is bedrijvigheid in de wijk beperkt en vooral geconcentreerd rond het Hilbersplein. Uitbreiding van bedrijvigheid is beperkt tot maximaal 250 m² extra bedrijvigheid, waarbij er geen nieuwe detailhandelsvestigingen mogen komen. Uitbreiding van maatschappelijke functies is hierbij dus het uitgangspunt. De ambitie als opgeschreven in de structuurvisie is om delen van dit gebied te gaan herstructureren, zodat in dit gebied de woningen en de woonomgeving beter aansluiten op de woonwensen. De kwaliteit van diverse bebouwingen in de wederopbouwwijken voldoet op diverse plekken niet meer aan de eisen van deze tijd, zowel technisch als maatschappelijk. Dit is dan ook de belangrijkste reden dat een aantal van deze buurten, zoals de Plantagebuurt, al geherstructureerd zijn. De stedenbouwkundige structuren (grids) worden echter veelal intact gelaten. De herstructurering vindt voornamelijk plaats door 1) het toevoegen van meer eigentijdse bebouwing en 2) verdichting.

Vanuit de woonvisie wordt vooral ingezet op drie hoofdpijlers: 1) betaalbaarheid, 2) wonen - welzijn & zorg en 3) duurzaamheid. In de Kuenenpleinbuurt wordt met name gewerkt aan de kwaliteit en leefbaarheid van de wijk door verouderde woningen te slopen, dan wel te renoveren, en een deel marktwoningen toe te voegen aan de wijk. Doordat er verdicht wordt, blijft de betaalbaarheid in de wijk op peil: het totaal aantal sociale huurwoningen blijft ongeveer gelijk. Vanuit welzijn en zorg is het belangrijk dat er zorgwoningen in de wijk blijven. Een gedeelte van de zorgwoningen uit Huis ter Wijck kan mogelijk elders in de wijk worden gerealiseerd. Tot slot dragen de verduurzamings- en nieuwbouwambities van Pré Wonen bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen voor wonen. Verduurzaamde woningen kunnen de maandlasten voor huurders verlagen.

De rol van de gemeente richt zich met name op het (juridisch-planologisch) faciliteren van de opgave, het vernieuwen van de openbare ruimte en 'waar nodig' vanuit het sociale domein het ondersteunen van bewoners die problemen ondervinden bij de herhuisvesting of renovatie. Ten aanzien van de (her)inrichting van de openbare ruimte geldt dat er samenhang gezocht

wordt met de onderhoudscyclus van de onder- en bovengrondse infrastructuur en de mogelijke aanleg van een warmtenet.

De primaire doelstellingen zijn tweeledig:

1. Het verbeteren van de leefbaarheid in de Kuenenpleinbuurt door de veranderingen in de a) woningsegmentatie en b) het verbeteren van de openbare ruimte.
2. Het verduurzamen van de woningvoorraad.

1.3 Presentatie huidig model

Op basis van een scenariostudie in opdracht van Pré Wonen en een aantal workshops met de gemeente is er door beide partijen een voorkeursmodel opgesteld, dat verdere uitwerking heeft gevonden in de gebiedsvisie. Deze gebiedsvisie zal samen met deze Nota van Uitgangspunten aan het college van B&W aangeboden worden ter vaststelling. De gemeenteraad wordt hiervan geïnformeerd. De gebiedsvisie zal ook door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Aan de hand van huidige scenariomodel is een combinatie van nieuwbouwontwikkelingen, renovaties en uit te ponden woningen voorgesteld: zie hiervoor figuur 3. Dit scenariomodel is naast de algemene doelstelling gebaseerd op de volgende programmatische uitgangspunten:

WONINGTYPEN

	Wens	Realisatie
Eengezinswoningen	min. 30%	21%
Meergezins met lift	min. 35%	52%
Meergezins zonder lift	max. 30%	27%

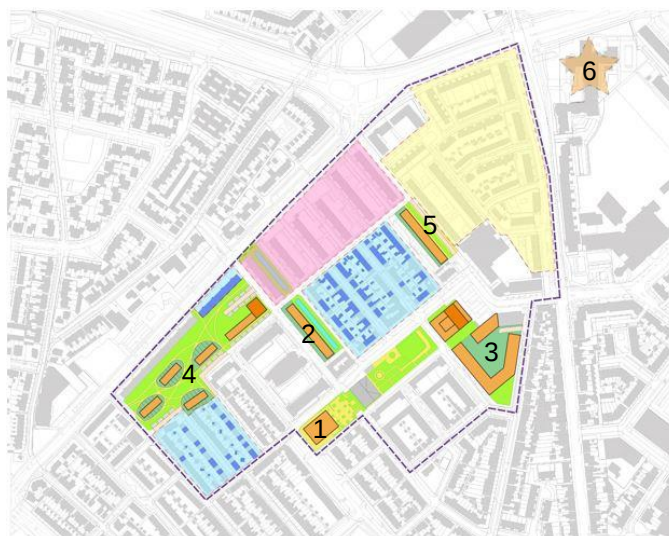
HUREN

		Wens	Realisatie
Kwaliteitsgrens	<€417	15%	15%
1 ^e aftoppingsgrens	<€596	40%	56%
2 ^e aftoppingsgrens	<€640	25%	20%
Liberalisatiegrens	<€710	10%	9%

Figuur 2: Programmatische uitgangspunten

Totaaloverzicht maatregelen

- NIEUWBOUW
- NIEUWBOUW HOOGBOUWACCENT
- VERKOPEN SOCIALE WONINGEN
- RENOVATIE BESTAANDE WONINGEN
- NOORDELIJK PLANGEBIED, NADER UIT TE WERKEN
- 6 NIEUWBOUW HUIS TER WIJCKLOCATIE, NADER IN TE VULLEN



Figuur 3: Totaaloverzicht herontwikkeling Kuenenpleinbuurt

Dit scenario is indicatief ten aanzien van de stedenbouwkundige en programmatische uitwerking. Het voorliggend scenario zal worden uitgewerkt in deelplannen, waarvoor uitgebreide deelvergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zullen worden aangevraagd. Voor de nieuwe inrichting van de openbare ruimte van het Kuenenplein en de groene ruimte bij de Bergerslaan zullen ontwerpen worden gemaakt.

2. Uitgangspunten

Dit hoofdstuk beschrijft de uitgangspunten en wensen van de gemeente ten aanzien van het project. Tevens wordt aangegeven, indien van toepassing, in welk vastgesteld beleid deze onderwerpen hun grondslag vinden.

2.1 Stedenbouwkundige structuur

De wijk Kuenenplein / Oostertuinen ligt redelijk centraal in de stad. De wijk is opgebouwd uit een patchwork aan buurtjes, met afwisselend grondgebonden en gestapelde woningen. De wijk vertoont meer samenhang dan het op het eerste gezicht lijkt. Op een hoger schaalniveau zorgen twee bewegingen voor samenhang. De route Huiderlaan – Oostertuinen – Kuenenplein ontsluit de wijk en verbindt de Alkmaarseweg met de Plantage. Een ‘aftakking’, de Laan van Kanaän, verbindt en ontsluit de wijk met de Wijk aan Duinerweg. Aan deze hoofdroute liggen de belangrijkste openbare ruimten: het Kuenenplein en de (speel)ruimte langs de Huiderlaan, net ten zuiden van het plangebied.

2.1.1 Gewenste aanpassingen

De structuur van de wijk is in zichzelf op orde. Het patchwork is een gegeven. De invulling van de bebouwde en onbebouwde ruimte maakt het verschil in zijn algemeenheid en op het aanbrengen van verschil tussen de patchworkvlakken of te onderscheiden woonstraten. Er ligt dan ook een belangrijke rol voor de kwaliteit van de openbare ruimte. Er zal eerst antwoord gegeven moeten worden op de vraag in hoeverre behoefte is aan verschil en op welk schaalniveau.

De structuur van de wijk kan versterkt worden door de belangrijkste openbare ruimten en de structurerende routes eenduidig vorm te geven. Het Kuenenplein kent goede wanden die de ruimte begrenzen, behoudens de kop aan het Hilbersplein. Daarnaast kan het de ruimte goed doen wanneer de gymzaal op het Kuenenplein plaats maakt voor ‘ruimte’.

Verduidelijking van de entrees van de wijk zijn niet direct nodig, maar zou met architectonische middelen een verrijking kunnen zijn.

Ten slotte kan het kruispunt Laan van Kanaän - Kuenenplein verduidelijkt worden, waardoor beide structurerende bewegingen een zelfde belang krijgen. Dan hoeft niet letterlijk met extra bebouwing. Ook hier ligt de oplossing in de openbare ruimte en het materiaalgebruik.

2.1.2 Knelpunten/aandachtspunten

1. Locatie Grebbestraat: Deze locatie is gemeentelijk eigendom. De gemeente en Woonopmaat willen hier 30 zorgwoningen ontwikkelen. Uitgangspunt is dat deze locatie ook integraal onderdeel wordt van de gebiedsvisie.
2. Locatie tafeltennisvereniging: Naast de locatie Grebbestraat, aan het Kuenenplein, is tafeltennisvereniging Rapidity gevestigd. Het zou stedenbouwkundig het mooiste zijn om deze locatie vrij te maken om een eenduidige openbare ruimte te maken. De aanliggende gevel is van goede kwaliteit.
3. Bij locatie 3 ontwikkelt Pré Wonen het liefst nieuwbouw op de locatie waar nu Bosman Kappers gevestigd zit. Er dient nog met de huidige eigenaar onderhandeld te worden over de aankoop van het pand. Indien dit niet lukt kan blok 1a om de bestaande bebouwing heen gebouwd worden.
4. Bij locatie 4 dient nog gekeken te worden naar de inrichting van de openbare ruimte. Alle blokken dienen bereikbaar te zijn i.v.m. calamiteiten.

5. Het noordelijk plandeel, inclusief de nadere invulling van Huis ter Wijk (locatie 6), heeft nadere uitwerking.
6. Parkeren is een aandachtspunt in de zin dat er voldoende parkeerplaatsen moeten worden ontwikkeld om de verdichtingsopgave te faciliteren.

2.2 Wonen

2.2.1 Voorgenomen programma

Als aangegeven onder hoofdstuk 1.3 gaat het voorlopig scenariomodel uit van sloop, nieuwbouw, renovatie en verkoop van een deel van de woningen. Het uitgangspunt is verdichting van de buurt door middel van het toevoegen van circa 150 woningen. Door verdichting kunnen enerzijds meer marktwoningen worden toegevoegd, maar kan het aantal sociale huurwoningen in de wijk in absolute aantallen min of meer gelijk blijven. De exacte mix van sociaal, middenhuur en vrije sector zal nog nader uitgewerkt worden, waarbij dus uitgangspunt, is dat het aantal sociale huurwoningen in absolute zin ongeveer op peil blijft.

De verkoop van sociale huurwoningen (uitponden) zal met name geconcentreerd zijn in de delen waar veel grondgebonden woningen te vinden zijn (zie figuur 3). In het noorden, in de 'Indische buurt' staan enkele portiekflats welke authentieke details bevatten. Deze zullen gerenoveerd worden en binnen de sociale voorraad van Pré Wonen blijven.

Na alle interventies zal het percentage sociale huur in de wijk van 73 procent naar circa 60 procent dalen.

2.2.2 Huis ter Wijk

Onderdeel van de plannen zijn onder andere de wens van ViVa! Zorggroep om het, naast de Kuenenpleinbuurt gelegen, bestaande (en verouderde) verzorgingshuis Huis ter Wijk te 'splitten' en de bewoners te herhuisvesten op twee nieuwe locaties. De locatie dan vrij voor herontwikkeling.

2.2.3 Grote Houtweg

De locatie Grote Houtweg is een braakliggende locatie waar voorheen de school De Zeven-sprong was gehuisvest. In het kader van het convenant dat de gemeente heeft met de Beverwijkse woningcorporaties kan Woonopmaat woningen realiseren op deze locatie. Woonopmaat is in overleg met Pré Wonen, zodat deze laatste partij hier vervangende nieuwbouw voor circa de helft van de bewoners van het huidige Huis ter Wijk kan realiseren. Het convenant heeft een looptijd tot 1 november 2019. Er zijn inmiddels nieuwe afspraken gemaakt tussen de gemeente, Pré Wonen en Woonopmaat over de ontwikkeling van deze locatie.

2.3 Openbare ruimte

2.3.1 Verbetering straten

Uitgangspunt conform de structuurvisie is om de kwaliteit van de openbare ruimte in de buurt op peil te houden. In 2010 en 2013 zijn grote delen van de openbare inrichting, inclusief ondergrondse infrastructuur van de wijk reeds aangepakt, waardoor het overgrote deel van de weginrichting van de wijk al aan de standaard Duurzaam Veilig voldoet. De openbare ruimte in de woonstraten is over het algemeen goed op orde en functioneel. Groot onderhoud aan de openbare ruimte (verharding, riolering) is op korte termijn dus niet aan de orde. Zie bijlagen 1 en 2 met daarin de straten waarop in een bepaald jaar verwacht wordt dat onderhoud aan de

verhardingen en riolering nodig is (op basis van cyclisch onderhoud). Onderzocht moet worden of bepaalde groenomvormingen en vervanging van openbare verlichting nodig zijn in combinatie met bouwactiviteiten.

2.3.2 Verbetering leefbaarheid openbare ruimte

Uit inventarisatie blijkt dat Beverwijk als 'stenig' wordt ervaren. De gemeente heeft hierop in 2005 het Groenstructuurplan opgesteld, dat leidend is voor de toekomstige ontwikkeling van het groen in de gemeente Beverwijk. In het Groenstructuurplan wordt vooral ingezet op de kwalitatieve verbetering van bestaand groen. Kwantitatieve verbeteringen door toevoeging van extra groen of water zijn voor de Kuenenpleinbuurt niet voorzien.

De verbeteringen in de openbare ruimte zullen zich focussen op twee hoofdgebieden:

1. Het Kuenenplein en omgeving: Het Kuenenplein is de belangrijkste centrale plek in de openbare ruimte. Hoewel het plein redelijk goed functioneert, kan dit een impuls gebruiken. De weg aan de noordoostkant van het Kuenenplein is vrij breed en het is de vraag in hoeverre deze openbare ruimte goed aansluit op het plein. Hier kan mogelijk een verbeterslag in worden gemaakt. Hetzelfde geldt voor de koppeling met het Hilbersplein. Tot slot is de ambitie om bij de Laan van Kanaän een fietspad te maken over het plein.
2. De groene ruimte tussen bij de Bergerslaan (Blok 2a/2b): tussen de huidige twee bouwblokken aan de Bergerslaan bevindt zich een groene ruimte. De kwaliteit van dit groen wordt slecht benut (o.a. doordat bossage de entrees afsluit). Door de geplande nieuwbouw wordt het groen al beter toegankelijk gemaakt vanaf de wijk. Een verdere kwalitatieve opwaardering van dit groen biedt mooie kansen voor de leefbaarheid van de wijk en is daarom het uitgangspunt. Aandachtspunt is ook de verbinding van de te ontwikkelen eengezinswoningen binnen met de groene omgeving waarin zij gepositioneerend zijn.

Naast deze kwalitatieve verbeteringen zal de openbare ruimte ter plaatste van de ontwikkelgebieden opnieuw moeten worden ingericht. Hiervoor geldt dat enkel de noodzakelijke ingrepen in verband met de sloop- en bouwwerkzaamheden plaats dienen te vinden.

Uitgangspunt bij de uitvoering en het beheer van de openbare ruimte zijn de door de gemeente vastgestelde Technische Voorwaarden (2017).

2.3.3 Ruimte voor parkeren

Gezien de verdichtingsopgave en relatief schaarse openbare ruimte zal er voldoende plek moeten worden gemaakt voor parkeerplaatsen. Uitgangspunt is dat het geldende parkeerbeleid van de gemeente leidend is, momenteel zijn dat de Kadernota Parkeren (2012) en de Nota Parkeernormen (2018).

Parkeerbeleid moet er volgens de Kadernota Parkeren aan bijdragen dat woonwijken leefbaar blijven, dat qua verkeersveiligheid een minimum kwaliteitsniveau verzekerd is en dat de autobereikbaarheid van winkelcentra en andere publiekstrekkingen gewaarborgd is. De koppeling van parkeerbeleid met milieudoelstellingen aan de hand van het stimuleren van fietsgebruik en beprijzing is in Beverwijk minder aanwezig dan in de grote steden in Nederland. Het invoeren van een parkeertarief in de Kuenenpleinbuurt is dan ook geen uitgangspunt. Wel stuurt de Kadernota Parkeren duidelijk aan op dubbelgebruik en samenwerking met private eigenaren. Een plek die s 'nachts gebruikt wordt door bewoners kan overdag door bezoekers van nabij-

gelegen detailhandel worden gebruikt – en vice versa. Met name het parkeerdek bij de Dekamarkt aan het Hilbersplein komt hiervoor in aanmerking. Hiernaast geldt dat een parkeerplek voor een bewoner zich binnen een acceptabele loopafstand dient te bevinden (100 meter voor een eerste auto).

De Nota Parkeernormen stelt dat bij de ontwikkeling van een locatie de parkeerdruk nu en in de toekomst niet mag worden afgewenteld op de directe omgeving, tenzij in de omgeving aantoonbaar structurele restcapaciteit aanwezig is. Dit betekent concreet dat het te ontwikkelen programma afgezet moet worden tegen de geldende parkeernorm voor het type wijk en het type woning. De Kuenenpleinbuurt is hierbij geclassificeerd als 'schil centrum'.

Gezien de verdichtingsopgave is er een toename aan te realiseren parkeerplaatsen te verwachten. Ten behoeve van de restcapaciteit is in het najaar van 2019 een parkeertelling uitgevoerd in de Kuenenpleinbuurt. Op basis van het voorgenomen programma, loopafstanden en de beschikbare restcapaciteit dienen er voldoende parkeerplaatsen te worden toegevoegd. Indien er onvoldoende ruimte voor parkeren zou zijn, kan een aanvullende telling worden uitgevoerd, of zal het programma afgestemd worden op de beschikbare ruimte voor parkeerplaatsen. Ook kan, zoals genoemd in de Kadernota Parkeren, gedacht worden aan samenwerking met private eigenaren van parkeerplaatsen.

Bij aanpassingen in het programma zal de parkeerbehoefte opnieuw berekend worden.

In de directe omgeving van het plangebied zijn oplaadpunten voor elektrische auto's aanwezig, zoals aan de Veldstraat en de Grote Houtweg. Deze laadpalen liggen binnen de 300 meter van het plangebied, de norm die gehanteerd wordt voor plaatsing van laadpalen. Uitgangspunt is daarom dat er in de wijk geen extra laadpalen bijkomen.

2.3.4 Verkeer

De inrichting van wegen in het plangebied moet conform Duurzaam Veilig en de wegcatégorisering uit het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2011. De wegen in het plangebied zijn aangewezen als verblijfsgebied (erftoegangsweg / 30km). De wegen rond het plangebied zijn doorgaande wegen (50 km/u): de Plesmanweg als onderdeel van de ring Beverwijk, de Alkmaarseweg en Wijk aan Duinerweg als wijkontsluitende wegen (50 km/u).

In het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2011 is het gemeentelijk fietsnetwerk opgenomen. De Wijk aan Duinerweg is onderdeel van de doorfietsroute IJmond. Deze wordt de komende jaren gerealiseerd. De Alkmaarseweg is onderdeel van het stedelijk fietsnetwerk, deze weg behoudt fietsstroken. De Westerlaan – Hilbersplein is ook onderdeel van stedelijk fietsnetwerk, wat betekent dat hier een fietsstraat moet gaan komen. De inrichting van de straat zal worden vormgegeven conform de door de gemeente vastgestelde vloerkaarten. De Zeppelinstraat is al zo'n fietsstraat. Er ligt een kans om gebruik te maken van beschikbare provinciale subsidies die er zijn ter stimulering van verkeerveiligheid en fietsroutes. Subsidies voor herinrichting zijn in principe beschikbaar, maar deze moeten gezien worden als een financiële meevaller.

Zowel de Alkmaarseweg als de Wijk aan Duinerweg zijn busroutes, met bushaltes die de wijk bedienen. De route Huiderlaan-Oostertuinen-Laan van Kanaän is ook een busroute. De inrichting van deze route moet extra maatwerk (bijv. busvriendelijke drempels) krijgen, omdat deze straten onderdeel zijn van het verblijfsgebied (30 km/u). De straten waar de bus over rijdt blijven geasfalteerd, zolang dat de bus hier rijdt. Mocht de busroute door een besluit vanuit de

Provincie verdwijnen, dan is het de wens de route Huiderlaan-Oostertuinen-Laan van Kanaän in te richten met klinkers (conform de overige straten).

De Alkmaarseweg krijgt binnenkort een herinrichting. De Plesmanweg en het kruispunt Plesmanweg-Alkmaarseweg staan ook op de planning. Het uitgangspunt is om, waar mogelijk, mee te kunnen liften op de aanpak van dit soort geplande ingrepen in de infrastructuur.

Binnen de gemeente leeft tot slot de wens om een fietspad bij de Laan van Kanaän langs het Kuenenplein aan te leggen. In de huidige situatie is hier nog enkel een voetgangerspadje.

2.4 Duurzaamheid

2.4.1 Gemeentelijk duurzaamheidsbeleid

Klimaatadaptatie en water

Vanuit het Water- en rioleringsplan (2017) geldt de regel dat iedere nieuwbouwontwikkeling geen nadelig effect mag hebben op het watersysteem. Er zijn hiervoor geen normen. Het uitgangspunt is dat de gemeente ontwikkelaars wil stimuleren bij het toepassen van innovatieve oplossingen om met water om te gaan, en hen niet wil beperken in het toepassen hiervan.

Ten aanzien van de woningen geldt dat bij nieuwbouw het tijdelijk bergen en vasthouden van regenwater zoveel mogelijk op locatie zelf plaats dient te vinden. Dit betekent dat regenwater in eerste instantie op “eigen” terrein opgevangen dient te worden d.m.v. infiltratievoorzieningen in de bodem en dat verharde oppervlakken van daken en bestrating niet aansluiten op de (vuilwater-)riolering. Bij renovatie van bestaande woningen dient het verharde oppervlak van daken afgekoppeld te worden van de vuilwaterriolering.

Hitte

Het uitgangspunt van de gemeente Beverwijk is dat alle woningen die momenteel gebouwd worden bestand zouden moeten tegen het klimaat over 30 jaar. De gemeente voert hierover gesprekken met onder andere de woningcorporaties. Alle partijen zijn het er over eens dat er rekening gehouden dient te worden met het enerzijds het hittebestendig maken van de openbare ruimte (buitenklimaat) en anderzijds het binnenklimaat van woningen (binnenklimaat).

De openbare ruimte (het binnenklimaat) dient klimaatbestendig (her-)ingericht te worden, met name om in de toekomst hittestress te voorkomen. Dit kan worden gedaan door beplanting aan te brengen, en zo mogelijk open water. Daarnaast dienen de groenvoorzieningen duurzaam te worden ingericht. Dit omvat het planten van gebiedseigen beplanting en plaatselijke grondverbetering om zo de bodemkwaliteit te verbeteren.

Met name betreffende het binnenklimaat dient er nog een slag te worden gemaakt om bouwkundig efficiënte toepassingen toe te passen. Uitgangspunt is dat elk toe te passen systeem praktisch en betaalbaar moet zijn voor bewoners/ huurders.

Energie en warmtenet

De gemeentes in de IJmondregio werken aan een warmtevisie. Ze verkennen de aanleg van een warmtenet dat gebruik maakt van verschillende bronnen met restwarmte. Denk bijvoorbeeld aan warmte van het bedrijf Floricultura in Heemskerk en Tata Steel IJmuiden. We weten op het moment van schrijven van deze visie niet welke keuzes de gemeenten daarin maken. Woonopmaat en Pré Wonen vinden het belangrijk dat verduurzaming leidt tot gelijke of lagere woonlasten. Ze hebben er belang bij en zullen zich inspannen om hun woningen op

het toekomstige warmtenet te kunnen aansluiten. De Kuenenpleinbuurt wordt zo een pilotproject voor duurzame warmtevoorziening.

De locatie voor het eventueel aan te leggen hoofdtracé is nog nader te bepalen, maar de meest logische locatie lijkt onder de Alkmaarseweg. Er ligt hier dan een duidelijke relatie met de vernieuwing van de openbare ruimte, omdat bij de realisatie van een warmtenet als ondergrondse infrastructuur werkzaamheden in de openbare ruimte nodig zijn.

2.5 Ondergrond

2.5.1 Ondergrondse infrastructuur

Met name door de verduurzamingsopgave in de Kuenenpleinbuurt zullen er aanpassingen moeten worden gedaan aan de ondergrondse infrastructuur in de wijk. De aanleg van bijvoorbeeld een warmtenet vereist bijvoorbeeld fysieke ingrepen in de ondergrond voor de aanleg van het hoofdtracé. Daarnaast zal, doordat een groot deel van de woningvoorraad gasloos wordt, de vraag naar bijvoorbeeld elektriciteit toenemen. Mogelijk is hiervoor extra capaciteit benodigd in de wijk.

In het plangebied bevinden zich geen gietijzeren leidingen meer. Dat betekent dat Stedin vermoedelijk geen of weinig werkzaamheden aan het leidingnet zal uitvoeren. Eventueel dient PWN bestaande AC-waterleidingen te vervangen in combinatie met herinrichting van woonstraten en riolering (info is/wordt opgevraagd). De gemeentelijke riolering dateert voor een klein deel (het noorden) nog uit de jaren '50. Het merendeel is jonger dan 20 jaar (zie bijlage 3).

Uitgangspunt is dat de bouwplannen van nieuwe woningen zo min mogelijk de ondergrondse infrastructuur belemmeren en dat er zo min mogelijk fysieke ingrepen in de ondergrond gedaan hoeven te worden. Bij locatie 4 wordt in het huidige stedenbouwkundige plan de weg omgelegd, waardoor er hier ook ingrepen zullen moeten plaatsvinden in de openbare ruimte.

2.5.2 Onderhoud Alkmaarseweg

Dit project strekt zich uit van de Schans in het zuiden tot ongeveer de Hoeksteen in het noorden. De ventweg ter hoogte van het projectgebied Kuenenplein is geen onderdeel van de Alkmaarse weg. De start van de (gefaseerde) uitvoering is vooralsnog gepland vanaf medio 2021.

2.5.3 Archeologie

De Beleidsnota Cultuurhistorie (2007) en bijbehorende cultuurhistorische waardenkaart is geldend. Uit dit beleid blijft dat er voor het gebied van de Kuenenpleinbuurt geen specifieke archeologische waarden worden toegekend, dan wel gebouwen met cultuurhistorische waarden geleden zijn. De Alkmaarseweg vormt enkel een historisch geografische structuur. Dit vereist verder geen actie.

In het bestemmingsplan is wel een 'waarde - Archeologie – 3' opgenomen. Dit betekent dat er zonder omgevingsvergunning geen toestemming is voor het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,35 m en een oppervlakte groter dan 2.500 m²; het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen; en het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur. Dit vereist aandacht bij de planning en uitvoering van de ontwikkelingen.

2.6 Communicatie en wijkaanpak

2.6.1 *Eisen gemeente communicatie*

Gezien de ontwikkeling van de Kuenenpleinbuurt samengaat met de sloop van woningen van een deel van de huidige bewoners in de wijk is het van groot belang dat er op een correcte manier aan de bewoners gecommuniceerd wordt over de opgave. Van belang hierbij is dat er tussen de gemeente en Pré Wonen overeenstemming is over het uit te voeren scenario. Pas als volledige zekerheid over de plannen is zullen deze richting bewoners gecommuniceerd worden. Dit voorkomt onnodige onzekerheid. Partijen hebben afgesproken dat het noordelijke plandeel dat in de fasering als laatste zal worden gerealiseerd als uitwerkingsgebied wordt benoemd in de gebiedsvisie. De tijdsspanne is immers te groot om al concrete plannen voor dit plandeel te benoemen.

2.6.2 *Wijkaanpak*

Zoals in de Wijkvisie Kuenenplein-Plantage (2012) benoemd wonen er in de wijk relatief veel mensen "met een verhaal". In de Indische buurt en in de woningen aan de Vlaanderenstraat, Westerlaan en Alkmaarseweg spelen psychiatrische- en verslavingsproblemen. Hierdoor zijn dit kwetsbare en minder leefbare complexen. Juist deze complexen zijn wat betreft huurprijs bereikbaar voor mensen met weinig inkomen. Hierdoor kwamen deze complexen ook in beeld voor kanswoningen of zorgdakwoningen waardoor het aantal kwetsbare personen verder toeneemt. Ook factoren als werkloosheid, lage inkomens en een laag opleidingsniveau spelen een rol. Al deze factoren komen in de Kuenenpleinbuurt relatief meer voor dan in andere wijken in Beverwijk.

De Kuenenpleinbuurt is een buurt met veel sociale woningbouw. Op dit moment is veel sociale problematiek met name geconcentreerd binnen de wooncomplexen aan de Westerlaan/Vlaanderenstraat. Deze complexen stonden in een inventarisatie van de gemeente naar overlast gevende complexen binnen Beverwijk hoog gerangschikt. Belangrijk is om deze complexen en bewoners integraal mee te nemen binnen de toekomstige planuitwerking.

Betreffende de inrichting en het gebruik van de openbare ruimtes kan er mogelijk participatief te werk worden gegaan. Bewoners hebben mogelijk ideeën over hoe de openbare ruimte een kwalitatieve impuls kan krijgen. In Nota Beheer door De Buurt wordt daarnaast ruimte gegeven aan het faciliteren van stadslandbouw. De gemeente is hierin echter niet initiërend: het initiatief zal vanuit bewoners moeten komen.

3. Financieel-juridische randvoorwaarden

Van belang is om de financiële en juridische randvoorwaarden van de gebiedsontwikkeling goed vast te leggen. Deze zijn van invloed op de uitvoering en haalbaarheid van het voorgenomen scenario.

3.1 Planeconomie

Vanuit financieel oogpunt dient het voorliggende plan voor zowel de gemeente als Pré Wonen haalbaar te zijn. Pré Wonen draagt hoofdverantwoordelijkheid voor de vastgoedontwikkelingen, de gemeente heeft hoofdverantwoordelijkheid voor de (her-)inrichting van de openbare ruimte.

Een globale eerste kosteninschatting van de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte van het plan is inmiddels gemaakt. Om deze kosten te kunnen dragen zijn kostendragers nodig. Onder andere de uitgifte van gronden kent een opbrengst. Daarnaast zal door de gemeente en Pré Wonen worden gezocht naar subsidies. Naar verwachting is een aanvullend krediet nodig om het geheel aan ingrepen te financieren.

3.2 Grondruil

Ten behoeve van enkele deelprojecten zal grond van de gemeente Beverwijk naar Pré Wonen moeten overgedragen en vice versa. Naar huidig inzicht zal er de gemeente een aanzienlijk groter deel grond over moeten dragen aan Pré Wonen dan dat de gemeente ontvangt. Over de grondruil dienen nader (financiële) afspraken te worden gemaakt.

3.3 Planologisch-juridische procedure

De Kuenenpleinbuurt is samen met de naastgelegen wijk Plantage recent nog in (december) 2017 voorzien van een nieuw bestemmingsplan (Bestemmingsplan Woongebied West). In de zomer van 2018 is dit bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Het is op zo'n korte termijn niet wenselijk weer een nieuw bestemmingsplan 'los te laten' op een bestaande woonomgeving. De voorkeur heeft daarom het aanvragen van 'ruime' uitgebreide omgevingsvergunningen conform de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo).

Pré Wonen heeft een voorkeur voor een bepaalde mate van flexibiliteit. Deze kan mogelijk worden verkregen door een Wabo uitgebreide omgevingsvergunning te doorlopen met deelvergunningen. Op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsvisie is er geen Verklaring van geen Bedenkingen nodig van de gemeenteraad.

Met een of meerdere omgevingsvergunningen wordt bovendien voorkomen dat één knelpunt op een bepaalde locatie in het totale plangebied leidt tot vertraging van de overige ontwikkelingen (waar wellicht al een concrete bouwaanvraag voor in voorbereiding is en waar bijvoorbeeld geen enkele weerstand tegen bestaat).

Gezien de doorlooptijd van de wijkontwikkelingen, zal de juridisch-planologische procedure bovendien parallel worden geschakeld met de invoering van de omgevingswet. De gemeente spant zich in de juridisch-planologische procedures zo vlot mogelijk te faciliteren.

4. Doorloop project

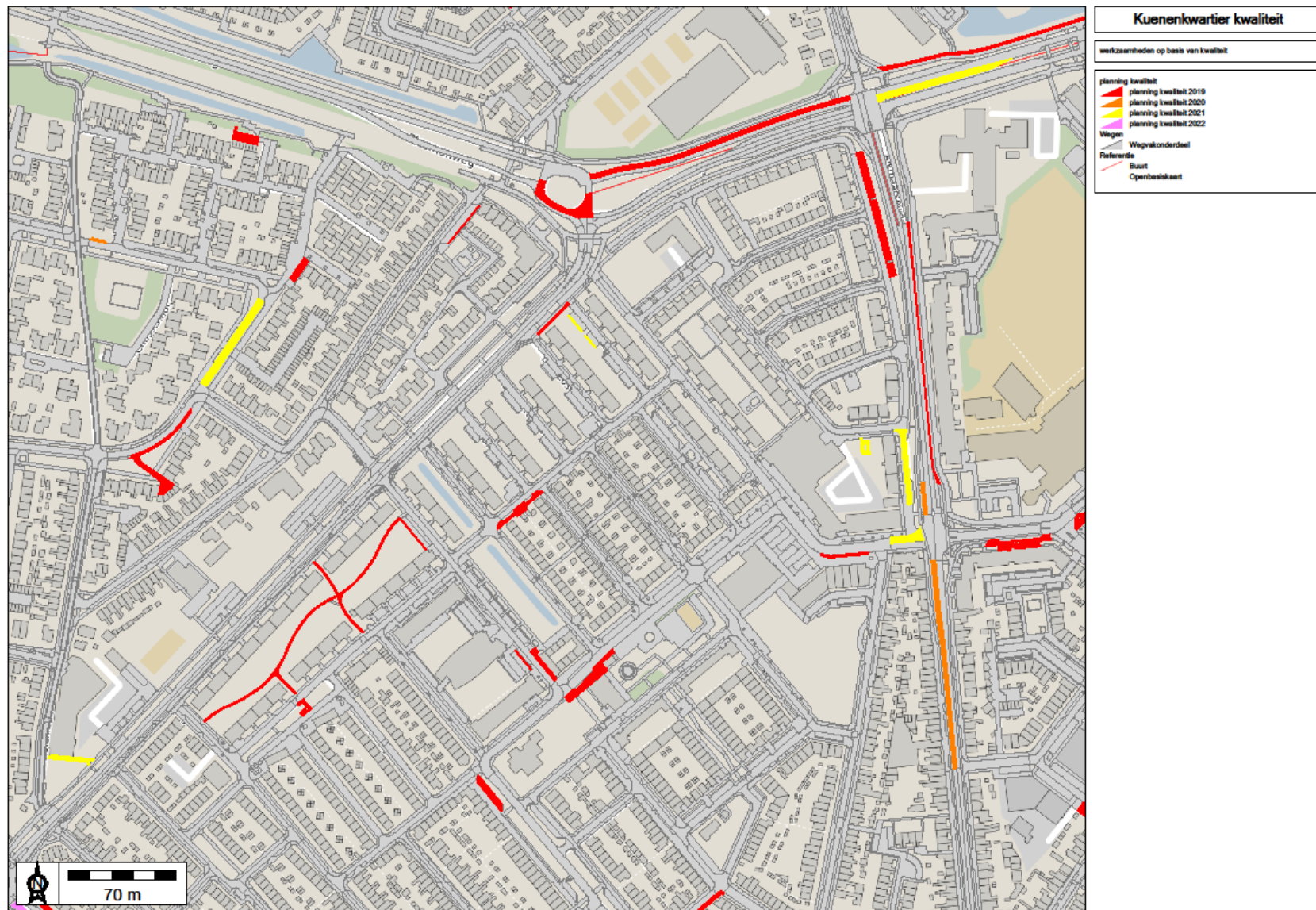
Deze Nota van Uitgangspunten dient als inputdocument voor de op te stellen gebiedsvisie (inclusief communicatieplan). Het uitgangspunt is dat deze gebiedsvisie in september 2019 in concept gereed is. Het afronden van de gebiedsvisie staat gepland in het najaar, waarna het plan is de gebiedsvisie in december door de stuurgroep Kuenenpleinbuurt (bestaande uit wethouder Ferraro en de besturen van Pré Wonen en Woonopmaat) vast te stellen.

In 2020 volgt, na vaststelling van de gebiedsvisie door de stuurgroep, het informeren van de gemeenteraad en bewoners van de plannen. De reacties op de plannen zullen verwerkt worden in de definitieve gebiedsvisie die door de bestuursorganen van Pré Wonen en het College van B&W vastgesteld zal worden. Na het vaststellen van de definitieve gebiedsvisie door Pré Wonen en B&W, wordt de gebiedsvisie ook aangeboden ter vaststelling aan de gemeenteraad. Hierna volgt verdere terugkoppeling naar bewoners en verdere uitwerking van de plannen. Onderdeel van de uitwerking is het opstellen van een convenant met enkele (proces)afspraken tussen de gemeente Beverwijk en de woningcorporaties. Hiermee is reeds een start gemaakt.

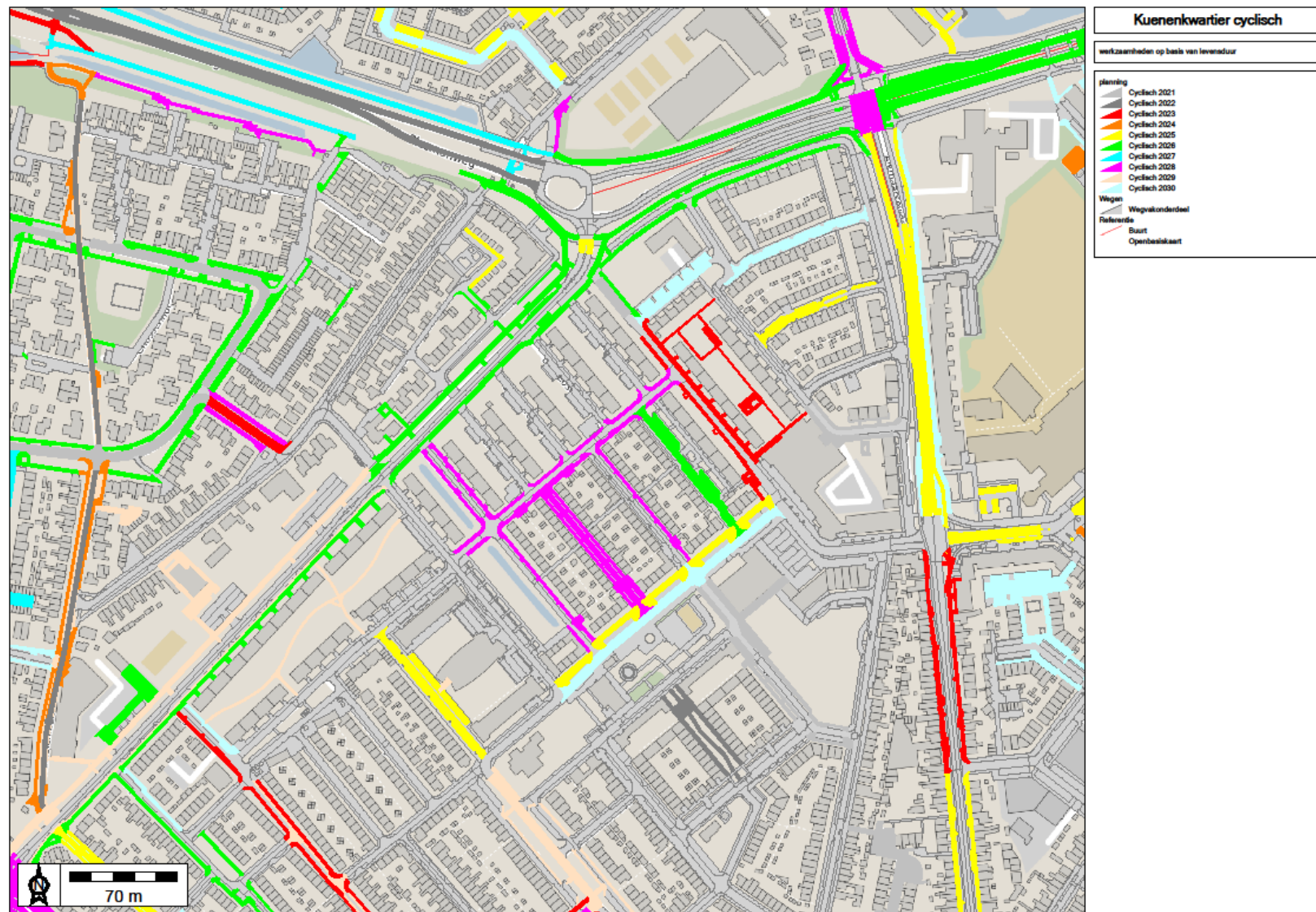
Figuur 4: globale doorloop planontwikkeling

Vaststelling gebiedsvisie door stuurgroep	Eind november 2019
Inloopbijeenkomst buurtbewoners, gemeenteraad	Januari 2020
Verwerken reacties inloopbijeenkomst	Februari 2020
Definitieve gebiedsvisie naar stuurgroep, directie-teamoverleg (DTO), RvC en het college van B&W	Februari – maart 2020
Behandeling in gemeenteraad	Februari – maart 2020
Terugkoppeling naar de buurt, eventueel naar individuele bewoners	Eind maart 2020
Planuitwerking deelplannen	Vanaf april 2020

Bijlage 1: Planning onderhoud wegennetwerk



Bijlage 2: Cyclisch onderhoud ondergrondse infrastructuur



Bijlage 3: Overzicht riolering

