



Raadsmemo

Aan : De gemeenteraad
Datum : 13 december 2022
Onderwerp : Voortgang Kuenenpleinbuurt
Van : Het college
Openbaar : Ja
Documentkenmerk : D-085924
Zaakkenmerk : Z-22-178741
Aantal bijlage(n) : 1

Algemeen

Begin dit jaar heeft de gemeenteraad van Beverwijk een addendum vastgesteld op de gebiedsvisie Kuenenpleinbuurt. Dit naar aanleiding van de participatie met buurtbewoners en Klankbordgroep over de diverse bouwplannen. Nu de gebiedsvisie en het addendum daarop zijn vastgesteld liggen de kaders voor herstructurering van de Kuenenpleinbuurt voor de komende jaren in grote lijnen vast. De komende jaren wordt dan ook gewerkt aan de uitwerking van de gebiedsvisie binnen de deelplannen.

In deze memo informeren wij u over de voortgang van deze plannen en gaan daarbij in op de rol van de gemeente en daarmee de rol van het college van B&W. Waar er een raadsbevoegdheid geldt dan wordt dit specifiek benoemd.

1. Inmiddels wordt door de ontwikkelende partijen een start gemaakt met de uitwerking op deelplanniveau. De gemeente heeft daarbij een toetsende (publiekrechtelijke) rol. Deze rol omvat bijvoorbeeld het meedenken over de beste ruimtelijke inpassing en kwaliteit van de woningbouwplannen met als einddoel beoordeling van de plannen.
2. De gemeente heeft ook grondposities in de Kuenenpleinbuurt, met name de locatie Grebbestraat en Grote Houtweg. Hier moeten koopovereenkomsten worden gesloten. Voor de Grebbestraat is dat reeds gebeurd, voor de Grote Houtweg staat dat voor 2023 op de planning.
3. Vanuit de doelstellingen van de gebiedsvisie is de gemeente verantwoordelijk voor de inrichting en/of verbetering van de openbare ruimte. Dit zal samen met bewoners worden gedaan. Dit is een traject dat opgestart kan worden zodra:
 - a. zekerheid is over het programma en stedenbouwkundige inpassing van de woningbouwplannen;
 - b. het college een aanvraag voor een grondexploitatie en/of kredieten heeft gedaan bij de gemeenteraad.

Onderstaand volgt een stand van zaken per deelgebied waarin wordt in gegaan op de voortgang van de ontwikkelingen bij het betreffende gebied en de rol die de gemeente daar specifiek heeft.

Bouwplannen

A) **Grebbestraat** (35 zorgwoningen)

De locatie Grebbestraat is reeds door de gemeente verkocht aan Woonopmaat, wat ruim € 400.000,- heeft opgeleverd. Inmiddels wordt al gebouwd door Woonopmaat en de bouw vordert gestaag. De oplevering van de nieuwe woningen staat gepland in de zomer van 2023. Dit is iets later dan gepland en een gevolg van leveringsproblemen van materialen.

Vanuit de gesloten verkoopovereenkomst is Woonopmaat verantwoordelijk voor de aanleg van de openbare ruimte. Met de gemeente is samengewerkt om een ontwerp te maken voor de openbare ruimte, dat voldoet aan de technische en beleidsmatige eisen. Het ontwerp wordt dit najaar door Woonopmaat aanbesteed en in de zomer (na oplevering van de woningen) aangelegd. De gemeente Beverwijk houdt toezicht op de aanleg aangezien het (grotendeels) openbare ruimte betreft.

In het nieuwe ontwerp wordt het fietspad bij de Laan van Kanaän doorgetrokken. Deze ambitie is vastgelegd in de gebiedsvisie. Langs dit nieuwe fietspad komen 8 honingbomen die dienen als compensatie voor de voormalige kastanjes. Deze bomen zijn groter dan de standaardmaat en accentueren het fietspad. 3 van de 11 bomen worden later elders in de wijk geplant omdat daar nabij de Grebbestraat geen ruimte voor is. Er wordt hiervoor gedacht aan het Kuenenplein.

B) Laan van Kanaän (circa 34 sociale huurwoningen).

Aan de Laan van Kanaän wil Pré Wonen ca. 34 sociale huurwoningen bouwen. Als gevolg van het addendum wordt deze ontwikkeling niet 5, maar 4 hoog. Afgelopen jaar is reeds een schetsplan ontwikkeld, maar helaas is de prijsvorming mislukt. Inmiddels is er een nieuwe bouwer aangetrokken en is er contact met de gemeente over een nieuw schetsplan. Dit wil Pré Wonen ook met de buurtbewoners bespreken.

De rol van de gemeente beperkt zich hier tot het sluiten van de anterieure overeenkomst en een beperkte grondverkoop. De ruimtelijke consequenties zijn als het goed is beperkt en oplosbaar. Deze locatie zou relatief snel ontwikkeld moeten kunnen worden.

De start van de bouw van dit project moet namelijk plaats vinden in het laatste kwartaal 2023, waarna in de zomer van 2024 de nieuwe bewoners de woningen zouden moeten betrekken.

C) Bergerslaan: (circa 82 woningen, gemixt programma sociaal en middeldure huur).

Ook voor de Bergerslaan is Pré Wonen gestart met een ontwerptraject. Vanuit het addendum moeten hier appartementengebouwen worden gebouwd in een groene omgeving. Er worden een aantal varianten uitgewerkt en met de gemeente (en later ook klankbordgroep) besproken. In 2023 moet het ontwerp verder uitgewerkt worden.

Omdat de ruimtelijke opzet van dit gebied relatief veel gaat veranderen heeft de gemeente hier een grotere rol:

- Ruimtelijke toets/advisering, onder andere over de ruimtelijke inpassing en kwaliteit openbare ruimte.
- Anterieure overeenkomst, inclusief afspraken grondruil.
- Openen grondexploitatie. De ruimtelijke indeling gaat in dit gebied naar alle waarschijnlijkheid 'op de schop', waardoor een grondexploitatie moet worden geopend door de gemeenteraad. Hierin wordt ook budget opgenomen om de groene ruimte een kwaliteitsimpuls te geven. Het college zal hier een raadsvoorstel voor op gaan stellen.

Bovenstaande stappen zullen grotendeels in 2023 plaats moeten vinden. De sloop van de huidige rij woningen bij de Bergerslaan staat namelijk gepland in 2024, waarna snel gestart moet worden met de bouw van de nieuwe woningen.

Hoe de openbare ruimte er hier uit komt te zien is afhankelijk van de planvorming voor de nieuwe woningen. Een budget zal via de grondexploitatie ter beschikking worden gesteld, dit naar verwachting medio 2023.

D) Grote Houtweg – Hilbersplein (160 zorgwoningen met buurtgerichte plint)

De gemeente is eigenaar van de locatie Grote Houtweg (ook wel Zevensprong genoemd). Pré Wonen is eigenaar van locatie Hilbersplein (locatie Voedselbank). Pré Wonen zou, zoals vastgelegd in de gebiedsvisie, de locatie Grote Houtweg van de gemeente kopen ten behoeve van de realisatie van 80 zorgwoningen

Met het addendum op de gebiedsvisie is door gemeente en Pré Wonen gekozen voor de integrale ontwikkeling van 160 zorgwoningen op beide locaties. Pré Wonen en ViVa! hebben daarop gezamenlijk voorgesteld dat ViVa! dit nieuwe zorgcomplex zelf ontwikkelt. Zowel Pré Wonen als de gemeente moeten hun locatie dus aan ViVa! verkopen. Pré Wonen en ViVa! voeren al gesprekken over een koopovereenkomst voor locatie Hilbersplein.

Omdat er een relatie is gemaakt in de gebiedsvisie tussen de nieuwbouw op de locatie Grote Houtweg/Hilbersplein en Huis ter Wijck (door de ontwikkeling van het nieuwe woonzorgcentrum wordt de locatie Huis ter Wijck 'vrijgespeeld' voor woningbouw) wordt er momenteel tussen de gemeente, Pré Wonen en ViVa! gesproken over een tripartite intentieovereenkomst waarin de relatie tussen de drie locaties verder wordt uitgewerkt en (proces)afspraken worden gemaakt over de ontwikkelmogelijkheden van de huidige locatie Huis ter Wijck. Door deze relatie zorgvuldig uit te werken kan de gemeente haar locatie één op één aan ViVa! verkopen. Het streven is deze intentieovereenkomst op zeer korte termijn te sluiten.

Hierna volgt een traject waarbij met ViVa! de haalbaarheid van de nieuwbouw verder financieel en ruimtelijk wordt verkend. Op basis van deze haalbaarheidsanalyse kan in de loop van 2023 de locatie Grote Houtweg worden verkocht en kan het vergunningentraject worden gestart. De start bouw van de nieuwe woningen volgt dan in 2024.

E) Bremmerstraat (ca. 36 middeldure huurwoningen)

Aan de Bremmerstraat wordt een soortgelijk gebouw als bij de Laan van Kanaän ontwikkeld, maar dan in een middelduur segment. Dit gebouw staat echter pas als laatste in de planning in fase 1 van de Kuenenpleinbuurt. Sloop zal volgens Pré Wonen niet eerder plaats vinden dan 2027.

F) Indische Buurt (renovatie van ca. 180 woningen)

De woningen bij de Indische Buurt worden gerenoveerd door Pré Wonen. Uitgangspunt is groot onderhoud en verbeteringen op het gebied van duurzaamheid, zoals het plaatsen van zonnepanelen en het isoleren van woningen. Hierdoor kan het energielabel van de woningen verbeteren naar een A-label. De inhoud van de renovatie stemt Pré Wonen af met de projectcommissie van bewoners uit de buurt. Zo hoort zij of ze op de goede weg zijn en kunnen zij beter rekening houden met de wensen van de bewoners. De gemeente heeft vanuit haar bevoegdheden geen actieve rol bij renovatieprojecten, maar blijft via ambtelijke en bestuurlijke gesprekken op de hoogte. In de loop van 2023 moet gestart worden met de renovatie.

Wel trekt de gemeente gelijk op met Pré Wonen aangezien het hemelwater van de flats wordt afgekoppeld. Gemeente Beverwijk maakt een plan om in de groenstroken aan de achterzijde van de flats infiltratievoorzieningen te maken (wadi's). Deze plannen worden in overleg met Pré gecommuniceerd naar de bewoners. De openbare ruimte hoeft hiervoor niet heringericht te worden.

Openbare ruimte

De primaire rol van de gemeente, naast de begeleiding en contractvorming voor de woningbouwprojecten is weggelegd om de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls te geven. Ook zijn er ambities om de openbare ruimte klimaatadaptiever in te richten, en wel samen met bewoners.

Vanuit de studies die gedaan zijn, zijn er technisch gezien geen grootschalige aanpassingen aan bijv. het rioolstelsel nodig. De vernieuwing van de openbare ruimte is daarom gefocust op de Bergerslaan en het Kuenenplein.

De inrichting van het Kuenenplein is in zekere mate afhankelijk van de ontwikkeling van het woonzorgcomplex aan de kop van het Plein. Het plein kan op relatief korte termijn vernieuwd worden, maar in volgorde van de oplevering van de bouwplannen. Naar huidig inzicht is het meest logisch via een raadsvoorstel een krediet ter beschikking te stellen voor dit deelgebied. Dit raadsvoorstel zal niet eerder worden opgesteld nadat de haalbaarheid van de ontwikkeling van het nieuwe woonzorgcomplex is onderbouwd en de koopovereenkomst is getekend.

Woningbouwimpuls

In 2021 is door het college een aanvraag gedaan door de gemeente bij het Rijk voor een Woningbouwimpuls als cofinanciering voor het geraamde tekort dat € 2,2 miljoen bedroeg. Dat bestaat vooral uit de kosten voor verbetering van de openbare ruimte. Ca. € 1,1 miljoen is inmiddels toegekend wat een financiële opsteker is voor dit project. Hiermee is het College wel een verplichting aangegaan bij het Rijk om zelf € 1,1 miljoen te investeren. Dit moment is gekoppeld aan het openen van de grondexploitatie Bergerslaan en een krediet voor het Kuenenplein via uw raad.

Als gevolg van het addendum is het programma gewijzigd ten opzichte van het opgegeven programma. Dat, en de gevolgen voor de planning, dient begin 2023 te worden verantwoord aan het ministerie van Binnenlandse Zaken.

Participatie

Het college wil nauw met de buurtbewoners en klankbordgroep in gesprek zijn. De komende tijd gaat zij nadenken over hoe zij die rol gaat invullen.

In ruimtelijke zin zullen er het komende jaar nog geen grote ingrepen in de openbare ruimte plaats vinden. Wel heeft de gemeente een rol in het beheer- en onderhoud van de openbare ruimte, veiligheid en sociale cohesie. Hieraan werken we samen met het Sociaal Team.

Bijlage:

- Kaart Projecten Kuenenpleinbuurt.

Totaaloverzicht maatregelen

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

-  Plangebied Gebiedsvisie
-  Plangebied WBI

- Sloop 78 sociale huurwoningen
- Nieuwbouw 82 nieuwe woningen (sociaal + middelduur)
- Verbetering openbare ruimte

- Sloop schoolgebouw
- Nieuwbouw 35 zorgwoningen

- Nieuwbouw: 34 sociale huurwoningen

- Sloop gymzaal?
- Inrichting openbare ruimte?

- Inrichten fietsstraat

- Verbeteren openbare ruimte



Bewoners Huis ter Wijk
verhuizen naar nieuw complex.
Oude locatie vrij voor nieuwbouw

- Sloop 36 sociale huurwoningen
- Nieuwbouw 36 sociale huurwoningen

- Nieuwbouw 80 zorgwoningen

Nieuw woon-zorgcomplex Viva
+ plint

- Nieuwbouw 80 zorgwoningen