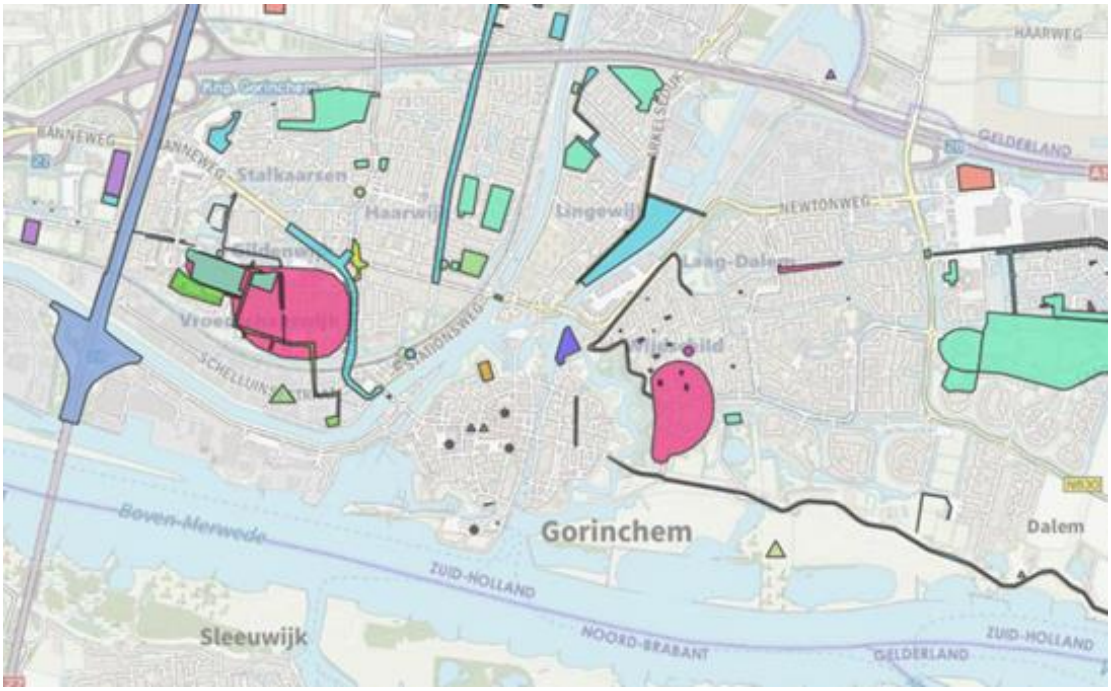
STARTNOTITIE STEDELIJKE VERNIEUWING 3.0



Versienummer:	04
Status:	Definitief
Datum:	11 april 2022
Auteur:	M. Dicke

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

2. Aanleiding en doelstelling 4

2.1. Aanleiding 4

2.2. Doelstelling 4

3. Eén opgave, twee trajecten 6

4. Aanpak en uitvoering 7

4.1. Inleiding 7

4.2. Overkoepelend ontwikkelplan 7

4.3. Participatieproces 8

4.4. Rol gemeenteraad 8

4.5. Uitwerking stedenbouwkundig plan en opstellen omgevingsvergunning 9

4.6. Planning 9

5. Projectorganisatie en financiën 10

Bijlage 1: Planning Stedelijke vernieuwing 11

1. INLEIDING

Tijdens de I&O sessie van 6 oktober jl. is de raad geïnformeerd over de totale vastgoedopgave van Poort6 (portefeuillestrategie) en de eerste stappen die zijn gemaakt op weg naar een gezamenlijk programmatische aanpak voor de woningbouwprogrammering. Voor deze aanpak, die we hebben genoemd “stedelijke vernieuwing 3.0’’ is deze startnotitie geschreven.

Het doel van deze startnotitie is om de raad te laten besluiten over het te volgen proces, de daarbij behorende participatie en de beslismomenten van de raad.

2. AANLEIDING EN DOELSTELLING

2.1. AANLEIDING

In vervolg op het gezamenlijke proces voor het opstellen van de Woon- en transformatievisie (2019), het Integraal Sociaal Beleid (2019), het nog lopende traject voor de Kijk op de Wijk, de transitievisie warmte en de mobiliteitsvisie, zijn met Poort 6 de eerste stappen gezet om te komen tot een gezamenlijk programmatische aanpak voor de woningbouwprogrammering. Dit is een uitwerking van de afspraak om meerdere herstructurerings- en ontwikkellocaties in samenhang te programmeren en gezamenlijk op te trekken in de planvorming, zodat meer kwaliteit voor de wijk wordt gerealiseerd. Deze afspraken zijn opgenomen in de prestatieafspraken die zijn gemaakt met Poort6 en de huurdersvereniging HP6.

2.2. DOELSTELLING

Door de gezamenlijke programmatische aanpak worden de volgende twee doelen bereikt:

1. Uitvoering geven aan de Woon- en transformatievisie en de prestatieafspraken.
   Met de gemeenschappelijke aanpak van de ontwikkellocaties geven we een vervolg aan de Woon- en transformatievisie (WTV) en de afspraken die we hierover hebben gemaakt in de prestatieafspraken met Poort6 en huurdersvereniging HP6.
   In de WTV is onder meer opgenomen dat we voor het versterken van wijken inzetten op het benutten van mogelijkheden voor meer variatie in woningcategorieën over de delen van de stad. In de prestatieafspraken is opgenomen dat de gemeente regie neemt op de woningbouw door middel van een programmatische aanpak, waarbij zij nadrukkelijk Poort6 als partner betrekt.
2. Benutten herstructureringslocaties voor meer diversiteit en kwaliteit in de wijken.
   Er zijn en komen een aantal (grote) herstructurerings- en ontwikkellocaties in de bestaande wijken in het westelijk deel van de stad. Deze willen en kunnen we samen met woningcorporatie Poort6 benutten voor een kwaliteitsverbetering in de oudere wijken én een evenwichtiger verdeling van de sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen over de stad. In deze wijken met van oudsher een hoog percentage sociale huurwoningen, biedt dit kansen om deze ontwikkelingen te benutten voor meer differentiatie in de wijk en voor een veilige, leefbare en duurzame leefomgeving. Om deze kansen optimaal te benutten is het van belang dat we deze ontwikkelingen parallel laten lopen aan de ontwikkeling van de vleugels van de stad. Er is immers ruimte nodig om te kunnen schuiven met segmenten en woningtypen over de stad.

Met deze wijze van programmeren willen we de ontwikkelingen optimaal benutten voor het sterker en gedifferentieerder maken van de wijken en voor een betere verdeling van de

woningsegmenten over de stad. Tevens verwachten we dat deze integrale benadering aan de voorkant, helpt bij het versnellen van de woningbouwplannen in de volgende stadia.

3. EÉN OPGAVE, TWEE TRAJECTEN

Het doel is om te komen tot een ontwikkelplan voor de stedelijke vernieuwing opgesteld vanuit de visie op de stad als geheel. Hierin betrekken we de grotere ontwikkelingen in de gehele stad, waarbij uiteraard ook de transformatielocaties in de Vleugels van de Stad worden betrokken.

We zien echter dat voor een deel van de locaties haast geboden is. Voor de locaties van Poort6 in de oudere wijken in het westen van de stad, is reeds een sloopbesluit genomen. Dit betreft een buurt in de Haarwijk van 130 eengezinswoningen en een buurt in de Gildenwijk van circa 150 woningen. Dit betekent dat deze woningen alleen nog tijdelijk worden verhuurd en er alleen de noodzakelijke reparaties worden gedaan. Voor de bewoners én de leefbaarheid in deze gedeelten van de stad is het belangrijk dat deze situatie niet te lang duurt en dat voortgemaakt wordt met de planvorming.

Poort6 heeft voor deze twee buurten (samen met haar partner Heijmans Vastgoed) reeds een eerste aanzet gemaakt qua ontwikkelvisie op haar eigen percelen. De gemeente en Poort6 zien – zoals hiervoor uitgebreid omschreven – kansen voor deze wijken als de invulling c.q. programmering vanuit breder perspectief wordt bekeken. Gezien het belang van deze bredere benadering voor de stad én het vrij ver gevorderde stadium van de plannen, is het belangrijk dat het maken van het overkoepelende ontwikkelplan geen vertraging oplevert voor deze locaties. Daarom kiezen we ervoor om voor deze opgave twee trajecten te starten, te weten:

1. de hoofdroute, voor het stads brede ontwikkelplan en de uitvoering daarvan;
2. de spitsstrook, voor de meest urgente projecten.

De hoofdroute en de spitsstrook lopen parallel en grenzen aan elkaar en hebben uiteraard dezelfde bestemming (integraal op elkaar afgestemde gebiedsontwikkelingen). De ontwikkellocaties die we laten rijden op de spitsstrook, kunnen door en hoeven niet te wachten op duidelijkheid over alle andere ontwikkelingen die worden meegenomen in het totale ontwikkelplan. Wel zullen de (buitenste) kaders voor de ontwikkelingen die invoegen op de spitsstrook voldoende duidelijk moeten zijn en is continue afstemming tussen de twee trajecten van belang.

4. AANPAK EN UITVOERING

4.1. INLEIDING

Voor de stedelijke vernieuwingsprojecten is een gemeenschappelijke projectgroep samengesteld waar zowel leden van de gemeente en Poort 6 zitting in hebben.

Naast de projectgroep is er een stuurgroep samengesteld bestaande uit leden van de gemeente en leden van Poort 6 die als taak hebben om tot gezamenlijke besluiten te komen.

Vanwege de urgentie voor de Haarwijk oost dat valt onder de spitsstrook, hebben inmiddels gezamenlijk met Poort6 al de eerste workshops plaatsgevonden voor het opstellen van een stedenbouwkundig visie voor deze wijk.

Parallel aan de spitsstrook wordt voor de hoofdroute voor alle stedenbouwkundige vernieuwingsprojecten die binnen de gemeente Gorinchem bekend zijn, een overkoepelend ontwikkelplan opgesteld. Dit overkoepelend ontwikkelplan zal worden voorzien van een planning met prioritering van de deelprojecten.

Om de kwaliteit van de stedenbouwkundige uitwerkingen te bewaken, wordt een kwaliteitsteam samengesteld, bestaande uit de stedenbouwkundige van de gemeente, een medewerker van de welstandscommissie en een externe groenspecialist / stedenbouwkundige. Het kwaliteitsteam zal overkoepelend op wijkniveau de stedenbouwkundige plannen beoordelen en zal adviezen geven om de samenhang met de overige ontwikkelingen in de wijk te waarborgen.

Om te voorkomen dat stedenbouwkundige ontwerpen worden uitgewerkt die niet aansluiten bij de wensen van de gemeenteraad, de bewoners en overige belanghebbenden, zal participatie al in een vroegtijdig stadium plaatsvindend. Vervolgens zal de raad worden betrokken bij de invulling van de stedenbouwkundige ontwerpen.

4.2. OVERKOEPELEND ONTWIKKELPLAN

In de prestatieafspraken die zijn gemaakt met Poort6 is afgesproken dat de gemeente en Poort6 inzetten op een programmatische aanpak voor de woningbouwplanning. Het doel van deze programmatische aanpak is om een meer evenwichtigere spreiding te krijgen van de woningbouw en inzicht te krijgen welke voorzieningen op welke locaties benodigd zijn.

Bij het overkoepelend ontwikkelplan zal een overzicht worden gemaakt van alle ontwikkellocaties in Gorinchem waaronder:

- De herstructureringslocaties van Poort6;
- De ontwikkellocaties van de gemeente;

- De Vleugels van de Stad;
- Eventuele ontwikkellocaties van (maatschappelijke) partners.

Van deze ontwikkellocaties wordt de samenhang en prioritering vastgesteld en wordt beoordeeld welk type woningen benodigd zijn, welke voorzieningen benodigd zijn en op welke locaties deze type woningen en voorzieningen het beste kunnen worden gesitueerd. Door deze programmatische aanpak zal een betere stedenbouwkundige samenhang tussen de betreffende wijken worden gerealiseerd.

De projecten die onder de spitsstrook vallen, worden gedurende de voorbereiding steeds tegen het licht gehouden in relatie tot het overkoepelend ontwikkelplan om te waarborgen dat de noodzakelijke voorzieningen uit het overkoepelend ontwikkelplan nog in de projecten van de spitsstrook kunnen worden ingepast.

4.3. PARTICIPATIEPROCES

Participatie met bewoners, bedrijven, instellingen en maatschappelijke organisaties vindt al vroeg in het proces plaats. Concreet betekent dit dat inspraak al plaatsvindt op basis van de randvoorwaarden en beleidsuitgangspunten vanuit de gemeente en Poort6 en de stedenbouwkundige schetsen zoals deze door de projectgroep zijn opgesteld en door de stuurgroep zijn vastgesteld.

Door huis-aan-huis uitnodiging aan de bewoners van de betreffende wijk en via social media, worden de bewoners uitgenodigd om deel te nemen aan het participatieproces. Op basis van de ingekomen aanmeldingen wordt een selectie gemaakt van de personen die deel gaan nemen in de klankbordgroep. Het streven is dat per straat een vertegenwoordiger deelneemt in de klankbordgroep. In de klankbordgroep wordt aan de leden gevraagd de kansen, risico's, sterke en zwakke punten aan te geven zodat deze punten kunnen worden meegenomen in de verdere planuitwerking.

4.4. ROL GEMEENTERAAD

De gemeenteraad wordt al in een vroegtijdig stadium betrokken bij het opstellen van het overkoepelend ontwikkelplan en de invulling van het stedenbouwkundig ontwerp van de Haarwijk oost door middel van een I&O-sessie en een B&A-sessie.

I&O-sessie 7 april 2022
In de I&O-sessie van 7 april 2022 zijn de stedenbouwkundige schetsen van de Haarwijk oost toegelicht die zijn opgesteld in de workshops van de leden van de projectgroep en de aandachtspunten die zijn voortgekomen uit het participatieproces. Tijdens de I&O-sessie van 7 april is aan de raad gevraagd welke kaders zij stellen aan de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp van de Haarwijk oost en welke onderdelen zeker in de verdere

planuitwerking moeten worden meegenomen. De inbreng van de raad kan leiden tot planaanpassing.

I&O-sessie 14 april 2022
Tijdens de I&O-sessie van 14 april 2022 worden de werkzaamheden uit deze startnotitie toegelicht. De rol van de raad tijdens de I&O-sessie van 14 april 2022 is:

1. akkoord te gaan met het te volgen proces zoals vermeld in deze startnotitie;
2. de kaders voor de vervolguitwerking aan te geven;
3. aan te geven welke kansen zeker moeten worden benut.

B&A-sessie 12 mei 2022
Het uitgewerkte stedenbouwkundig plan van de Haarwijk oost zal tijdens de B&A-sessie van 12 mei 2022 aan de Raad worden gepresenteerd met het verzoek akkoord te gaan voor de verdere technische uitwerking tot een definitief stedenbouwkundig plan.

De aanbevelingen die de raad heeft gegeven tijdens de I&O-sessie van 14 april 2022 worden meegenomen in de uitwerking van het overkoepelend ontwikkelplan waarna het plan zal worden gepresenteerd tijdens de B&A-sessie van 12 mei 2022. Eventuele opmerkingen op het overkoepelend ontwikkelplan worden vervolgens verwerkt in een definitief overkoepelend ontwikkelplan.

Raadsvergadering 23 juni 2022
Tijdens de raadsvergadering van 23 juni 2022 zal de raad worden gevraagd het overkoepelend ontwikkelplan en het stedenbouwkundig plan van de Haarwijk oost vast te stellen.

4.5. UITWERKING STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN OPSTELLEN OMGEVINGSVERGUNNING

Op basis van de participatie en nadat de Raad het stedenbouwkundig plan heeft vastgesteld, zal het stedenbouwkundig plan verder worden uitgewerkt voor de uitvoeringsfase. Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het opstellen van de omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning wordt in procedure gebracht, waarna het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

4.6. PLANNING

In de planning, zoals bijgevoegd in bijlage 1, zijn de te doorlopen werkzaamheden en de samenhang tussen de verschillende werkzaamheden weergegeven.

5. PROJECTORGANISATIE EN FINANCIËN

Personele inzet en kosten 2022 en 2023

Benodigde inzet	Aantal uur	Tarief	Kosten	Ten koste reguliere begroting
Projectleider	2 jaar, gem. 12 uur per week	120	€ 129.600	Nee
Stedenbouwkundige	1e jaar gem 8 uur per week 2e jaar gem 4 uur per week	110	€ 39.600 € 19.800	Nee Nee
RO capaciteit & vergunningen	2 jaar, gem. 8 uur per week	100	€ 72.000	Ja
Adviseur wonen	2 jaar gem 4 uur per week	110	€ 39.600	Ja
Communicatie, vormgeving & organisatie participatie	2 jaar, gem 2 uur per week	100	€ 18.000	Nee
Beheer openbare ruimte	2 jaar gem 6 uur per week	100	€ 54.000	Ja
Externe stedenbouwkundige / groenspecialist t.b.v. kwaliteitsteam	630 uur	110	€ 69.300	Nee
Totaal extra kosten (excl. BTW)			**€ 441.900**	
Totaal extra kosten (excl. BTW), niet gedekt in begroting			**€ 276.300**	

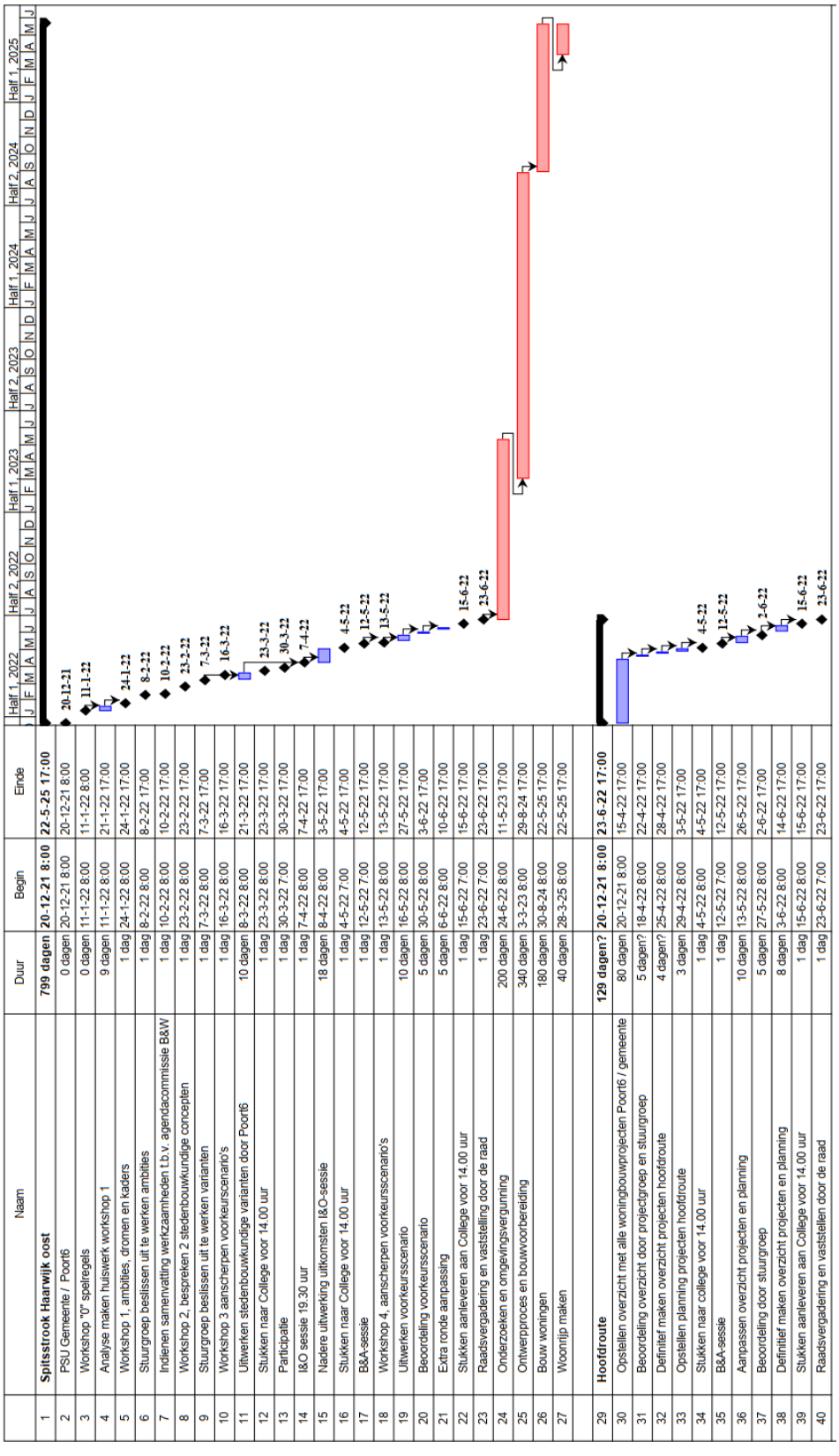
Voorstel dekking kosten extra inzet

Totaal extra inzet (excl. BTW), niet gedekt : € 276.300

Voorstel dekking:
Verkregen subsidie Vliegende Brigade : € 150.000
Bijdrage uit Reserve Stedelijke Ontwikkeling [1)]
- verplichte cofinanciering 20% van subsidie : € 37.500
- Extra bijdrage : € 88.800

1) Een deel van de bijdrage uit de Reserve Stedelijke Ontwikkeling zal via leges retour komen. De Reserve Stedelijke Ontwikkeling zal op deze wijze deels worden aangevuld.

BIJLAGE 1: PLANNING STEDELIJKE VERNIEUWING



	Naam	Duur	Begin	Einde
1	**Spitsstrook Haarwijk oost**	**799 dagen**	**20-12-21 8:00**	**22-5-25 17:00**
2	PSU Gemeente / Poort6	0 dagen	20-12-21 8:00	20-12-21 8:00
3	Workshop "0" spelregels	0 dagen	11-1-22 8:00	11-1-22 8:00
4	Analyse maken huiswerk workshop 1	9 dagen	11-1-22 8:00	21-1-22 17:00
5	Workshop 1, ambities, dromen en kaders	1 dag	24-1-22 8:00	24-1-22 17:00
6	Stuurgroep beslissen uit te werken ambities	1 dag	8-2-22 8:00	8-2-22 17:00
7	Indienen samenvatting werkzaamheden t.b.v. agendacommissie B&W	1 dag	10-2-22 8:00	10-2-22 17:00
8	Workshop 2, bespreken 2 stedenbouwkundige concepten	1 dag	23-2-22 8:00	23-2-22 17:00
9	Stuurgroep beslissen uit te werken varianten	1 dag	7-3-22 8:00	7-3-22 17:00
10	Workshop 3 aanscherpen voorkeurscenario's	1 dag	16-3-22 8:00	16-3-22 17:00
11	Uitwerken stedenbouwkundige varianten door Poort6	10 dagen	8-3-22 8:00	21-3-22 17:00
12	Stukken naar College voor 14.00 uur	1 dag	23-3-22 8:00	23-3-22 17:00
13	Participatie	1 dag	30-3-22 7:00	30-3-22 17:00
14	I&O sessie 19.30 uur	1 dag	7-4-22 8:00	7-4-22 17:00
15	Nadere uitwerking uitkomsten I&O-sessie	18 dagen	8-4-22 8:00	3-5-22 17:00
16	Stukken naar College voor 14.00 uur	1 dag	4-5-22 7:00	4-5-22 17:00
17	B&A-sessie	1 dag	12-5-22 7:00	12-5-22 17:00
18	Workshop 4, aanscherpen voorkeursscenario's	1 dag	13-5-22 8:00	13-5-22 17:00
19	Uitwerken voorkeursscenario	10 dagen	16-5-22 8:00	27-5-22 17:00
20	Beoordeling voorkeursscenario	5 dagen	30-5-22 8:00	3-6-22 17:00
21	Extra ronde aanpassing	5 dagen	6-6-22 8:00	10-6-22 17:00
22	Stukken aanleveren aan College voor 14.00 uur	1 dag	15-6-22 7:00	15-6-22 17:00
23	Raadsvergadering en vaststelling door de raad	1 dag	23-6-22 7:00	23-6-22 17:00
24	Onderzoeken en omgevingsvergunning	200 dagen	24-6-22 8:00	11-5-23 17:00
25	Ontwerpproces en bouwvoorbereiding	340 dagen	3-3-23 8:00	29-8-24 17:00
26	Bouw woningen	180 dagen	30-8-24 8:00	22-5-25 17:00
27	Woonrijp maken	40 dagen	28-3-25 8:00	22-5-25 17:00
29	**Hoofdroute**	**129 dagen?**	**20-12-21 8:00**	**23-6-22 17:00**
30	Opstellen overzicht met alle woningbouwprojecten Poort6 / gemeente	80 dagen	20-12-21 8:00	15-4-22 17:00
31	Beoordeling overzicht door projectgroep en stuurgroep	5 dagen?	18-4-22 8:00	22-4-22 17:00
32	Definitief maken overzicht projecten hoofdroute	4 dagen?	25-4-22 8:00	28-4-22 17:00
33	Opstellen planning projecten hoofdroute	3 dagen	29-4-22 8:00	3-5-22 17:00
34	Stukken naar college voor 14.00 uur	1 dag	4-5-22 8:00	4-5-22 17:00
35	B&A-sessie	1 dag	12-5-22 7:00	12-5-22 17:00
36	Aanpassen overzicht projecten en planning	10 dagen	13-5-22 8:00	26-5-22 17:00
37	Beoordeling door stuurgroep	5 dagen	27-5-22 8:00	2-6-22 17:00
38	Definitief maken overzicht projecten en planning	8 dagen	3-6-22 8:00	14-6-22 17:00
39	Stukken aanleveren aan College voor 14.00 uur	1 dag	15-6-22 8:00	15-6-22 17:00
40	Raadsvergadering en vaststellen door de raad	1 dag	23-6-22 7:00	23-6-22 17:00