

* Z O 6 1 E E F F O 5 E *



Raad van de gemeente Beverwijk /
Gemeenteraad
Postbus 450
1940 AL BEVERWIJK

documentnummer
UIT-19-46699

zaaknummer
Z-19-65686

Beverwijk,
17 december 2019

afdeling
Ruimte

team
Omgeving

behandeld door
P. van Son

uw kenmerk/uw brief van

verzonden

onderwerp
Gebiedsvisie herstructurering Kuenenpleinbuurt

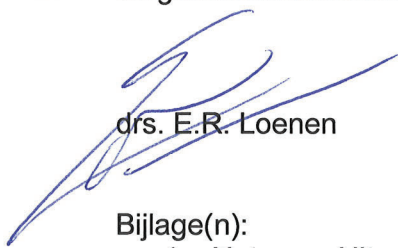
Geachte raadsleden,

De Kuenenpleinbuurt heeft een kwetsbaar woon- en leefklimaat en een eenzijdige bewonerssamenstelling met voornamelijk lage(re) inkomens. Voor mensen met een middeninkomen - van binnen en buiten de buurt - is er nauwelijks aanbod. Daarbij ontstaat de komende jaren een technische noodzaak om veel verouderde wooncomplexen aan te pakken. Dit alles vraagt om een integrale gebiedsvisie.

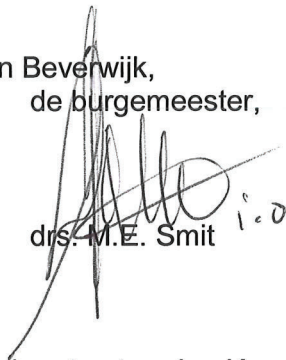
De gemeente Beverwijk en de corporaties Pré Wonen en Woonopmaat werken al geruime tijd samen aan een visie op de ontwikkeling voor dit gebied. Dat resulteerde onder andere in een stedenbouwkundige visie en een wijkvisie Kuenenplein-Plantage 2013-2023. Ook geeft de gemeente Beverwijk in het collegeprogramma 2018-2022 het belang aan van de herstructurering. Zo zijn het realiseren van een meer divers woningaanbod en een duurzame ontwikkeling speerpunten. De gemeente wil ook tijd en geld vrijmaken voor de herstructurering van de woningen en de leefomgeving in oudere woonwijken, waaronder de Kuenenpleinbuurt.

Om de herstructureringsplannen concreet te maken hebben de gemeente Beverwijk en woningcorporatie Pré Wonen een tweetal kaderstellende documenten opgesteld: een gebiedsvisie (INT-19-53284) en een Nota van Uitgangspunten (INT-19-53149). De Nota van Uitgangspunten is een kaderstellend document vanuit de gemeente voor de gebiedsvisie. Om de plannen voor de herstructurering van de Kuenenpleinbuurt doorgang te laten vinden wordt voorgesteld in te stemmen met bijgaande gebiedsvisie en bijbehorende Nota van Uitgangspunten.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Beverwijk,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,



drs. E.R. Loenen



drs. M.E. Smit

Bijlage(n):

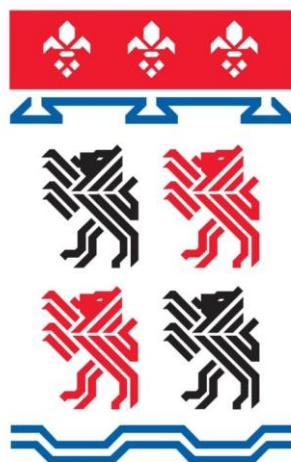
1. Nota van Uitgangspunten herstructurering Kuenenpleinbuurt (INT-19-53149)
2. Gebiedsvisie herstructurering Kuenenpleinbuurt (INT-19-53284)

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

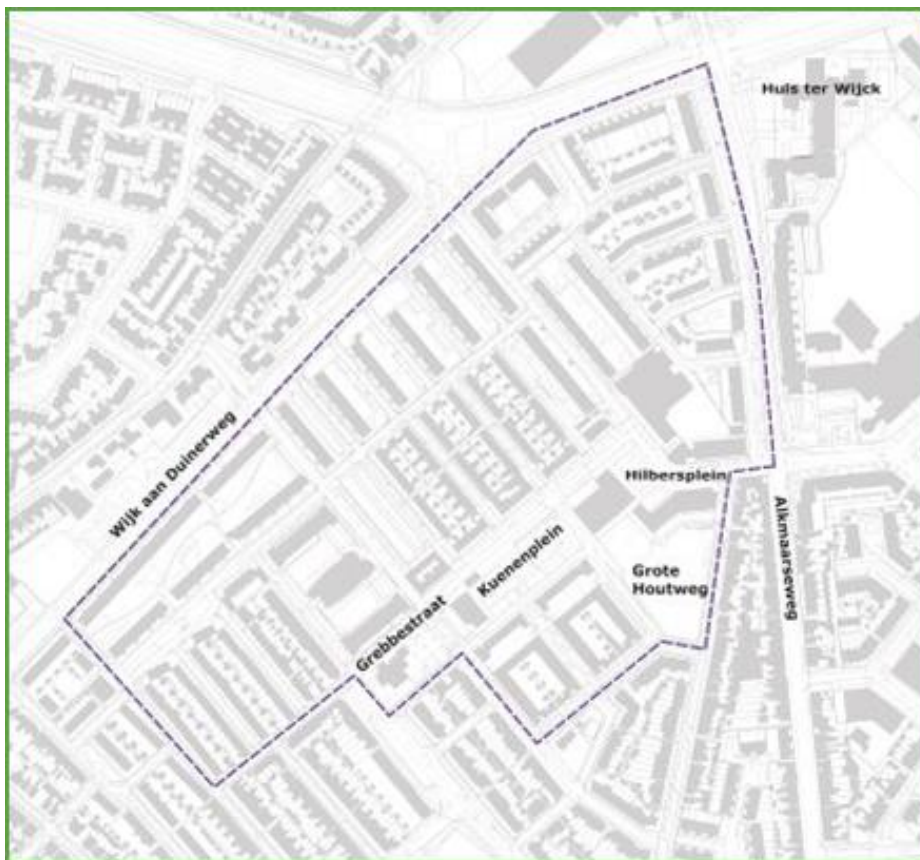
Voor u ligt de Nota van Uitgangspunten (NvU) voor herontwikkeling van de Kuenenpleinbuurt te Beverwijk. De Nota van Uitgangspunten beschrijft de gemeentelijke randvoorwaarden, uitgangspunten en ambities van de gemeente Beverwijk ten aanzien van de herstructurering van de Kuenenpleinbuurt

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%

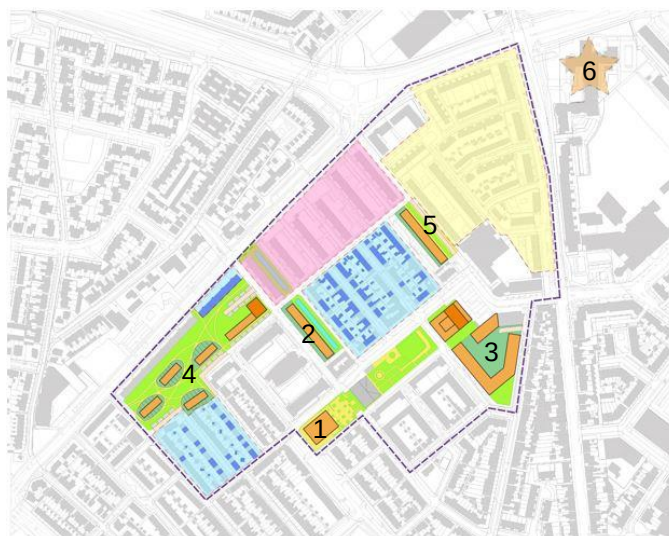
HUREN

		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 gepositioneerd 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

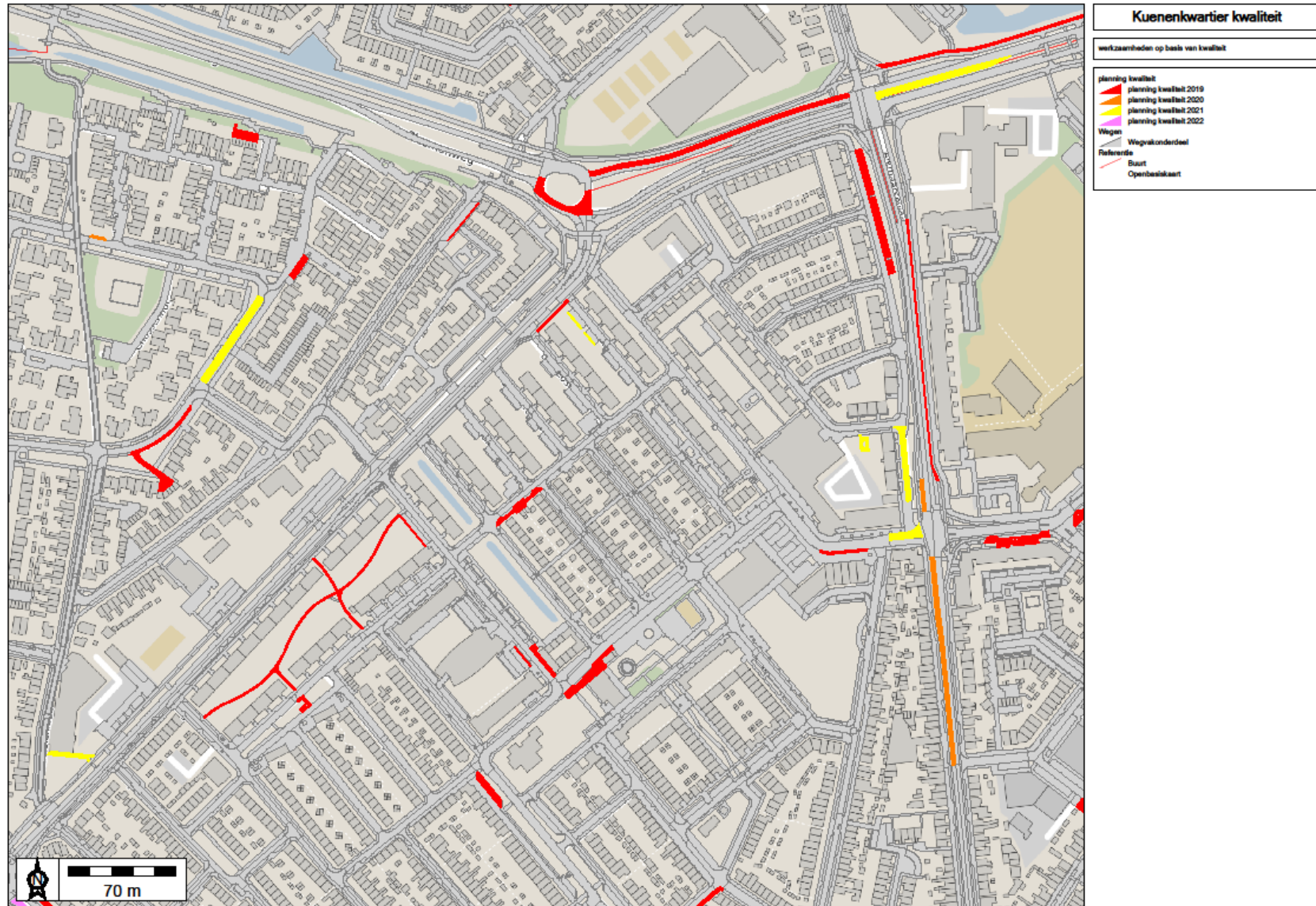
Deze Nota van Uitgangspunten dient als inputdocument voor de op te stellen gebiedsvisie (inclusief communicatieplan). Het uitgangspunt is dat deze gebiedsvisie in september 2019 in concept gereed is. Het afronden van de gebiedsvisie staat gepland in het najaar, waarna het plan is de gebiedsvisie in december 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.

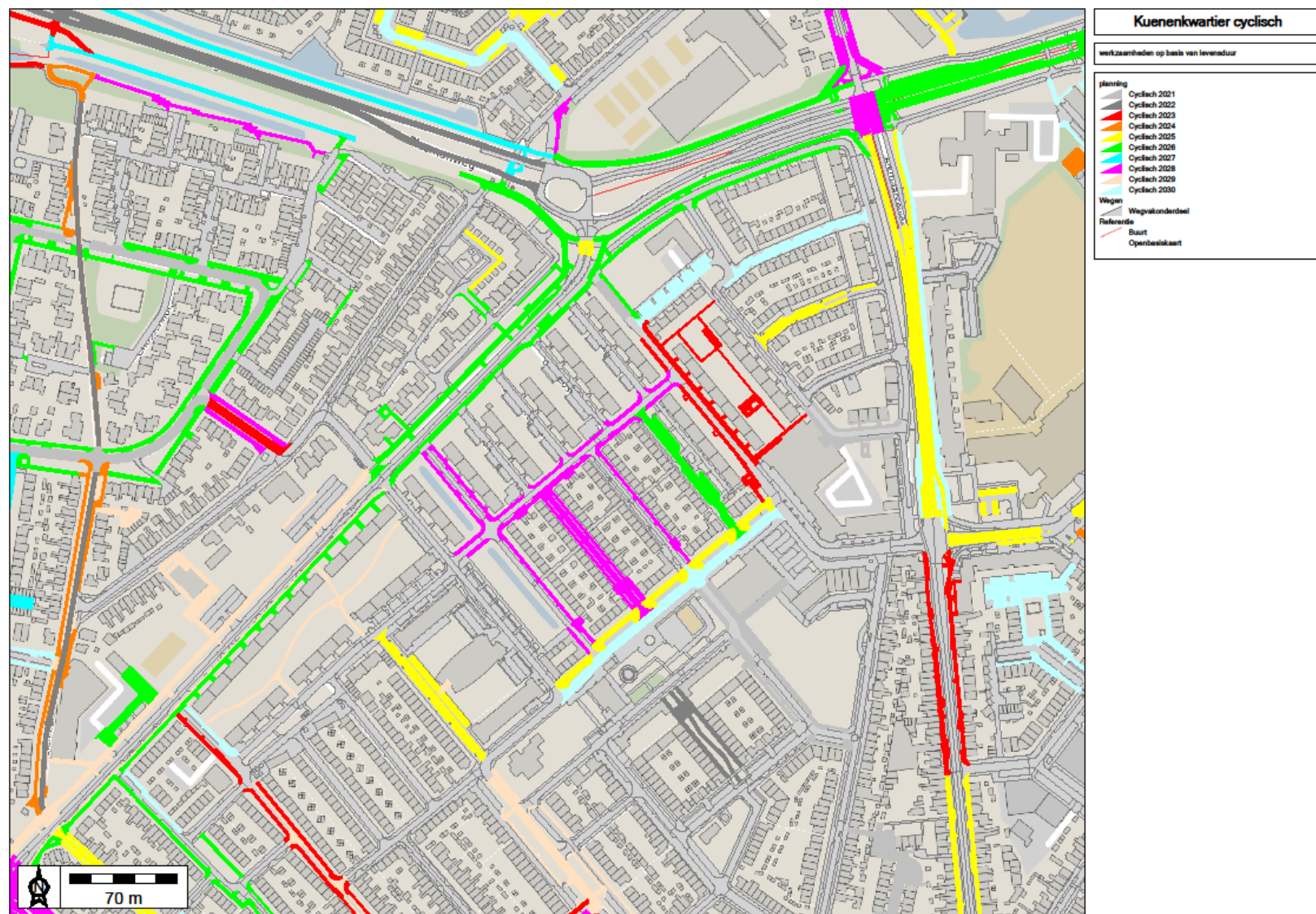
Figuur 4: globale doorloop planontwikkeling

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

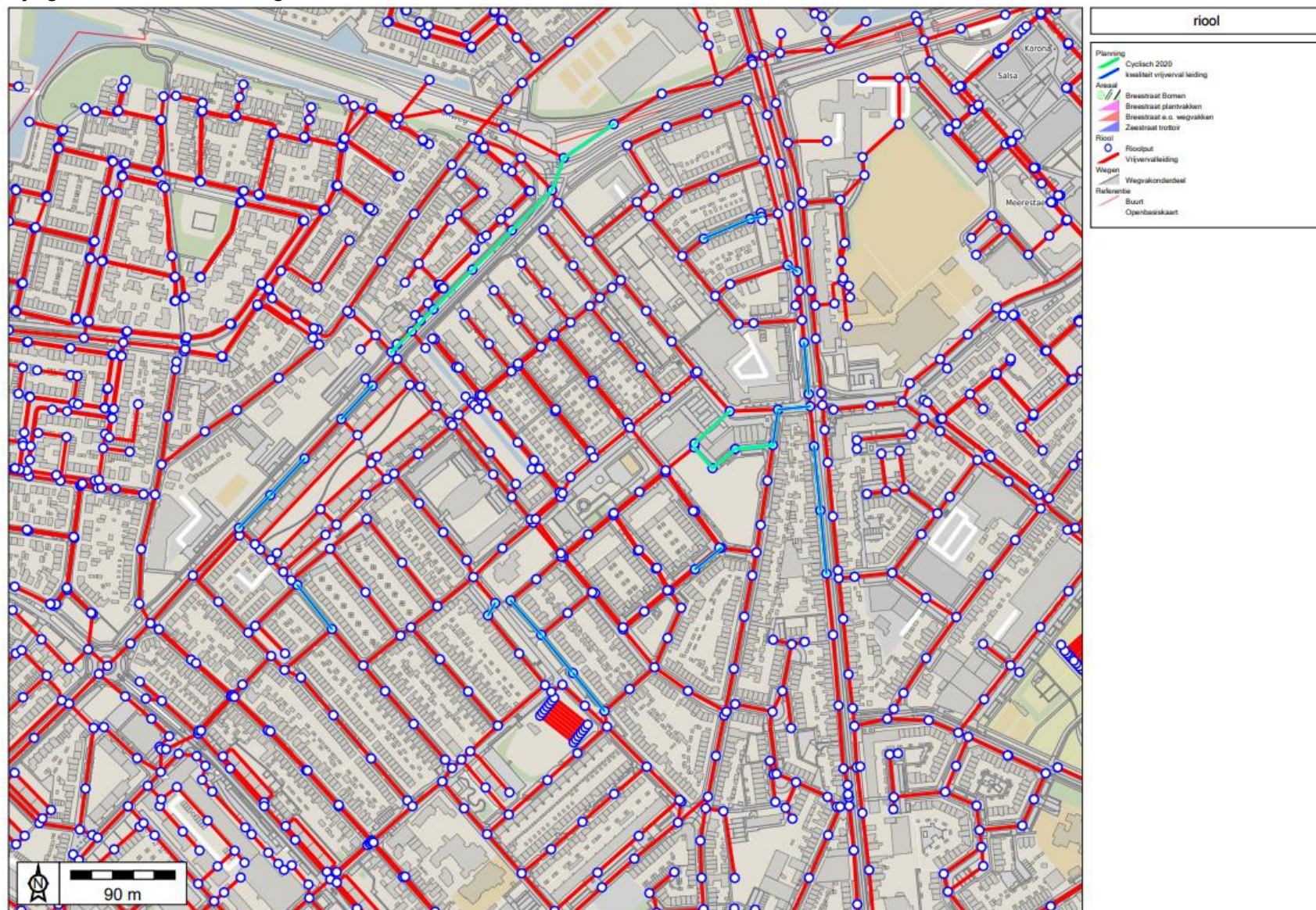
Bijlage 1: Planning onderhoud wegennetwerk



Bijlage 2: Cyclisch onderhoud ondergrondse infrastructuur



Bijlage 3: Overzicht riolering





KUENENPLEINBUURT



DIVERS, GROEN, PRETTIG EN DUURZAAM



VOORWOORD

De Kuenenpleinbuurt in Beverwijk verdient aandacht. De “Leefbaarometer” laat zien dat de leefbaarheid achteruit gaat. Woningen zijn op veel plaatsen verouderd en vastgoed staat leeg. Jong of oud, alleenstaand of samenwonend, sterk of kwetsbaar: de bewoners zijn divers. Zij gebruiken delen van de openbare ruimte helaas nauwelijks. Het is een bijzondere buurt waarop bewoners, ondernemers en Beverwijk trots moeten kunnen zijn. Het is een buurt die we als eigenaren van de woningen en als gemeente graag helpen bloeien.

Pré Wonen, Woonopmaat en de gemeente Beverwijk investeren de komende tien jaar in het verbeteren van de wijk. In dit plan beschrijven we hoe we de Kuenenpleinbuurt tot bloei laten komen:

- **divers** en kwalitatief goed woningaanbod voor mensen met beperkte middelen én mensen met financiële draagkracht; tot een duurzame buurt met een:
- openbare ruimte en **groen** dat als een groene draad het patchwork van bebouwing bij elkaar houdt;
- **prettig** woon- en leefklimaat en;
- **duurzaam**

Vernieuwen vraagt veranderen. Het betekent verbeteren van woningen waar dat kan, slopen en nieuwbouwen waar het moet. Dat doet eerst pijn én leidt dan tot beter. Het zal veel vragen van bewoners, ondernemers en van onze organisaties. Laten we elkaar vaak spreken, zien en elkaar bij de hand houden in de Kuenenpleinbuurt.

DE HANDEN INEEN EN SÁMENWERKEN AAN EEN DIVERSE, GROENE, PRETTIGE EN DUURZAME WIJK!



SERGE FERRARO
Wethouder
Stedelijke vernieuwing



ANKE HUNTJENS
Bestuurder
Pré Wonen



SJOERD HOOFTMAN
Bestuurder
Woonopmaat

Gemeente Beverwijk en de woningcorporaties Pré Wonen en Woonopmaat maakten samen deze visie. De visie verwoordt de belofte van vernieuwing.

INHOUDSOPGAVE

Toekomst voor de Kuenenpleinbuurt 05

De vier doelen, divers, groen, prettig en duurzaam 06

Wat we wanneer doen 09

 Wonen 09

 Openbare ruimte 13

Communicatie 14

Bijlagen 17

LEESWIJZER

In ‘Toekomst voor de Kuenenpleinbuurt’ beschrijven we hoe we de wijk zien. ‘De vier doelen’ beschrijft hoe we de doelen die we nastreven denken te realiseren. ‘Wat gaan we wanneer doen’ beschrijft de verschillende projecten. In ‘Communicatie’ leest u onze plannen voor het contact met alle betrokkenen. Twee bijlagen geven een overzicht van belanghouders en communicatie-instrumenten en een overzicht van het aantal veranderende woningen.



COLLEGEPROGRAMMA • 2018-2022

TOEKOMST VOOR DE KUENENPLEINBUURT

De Kuenenpleinbuurt werd grotendeels in de jaren ‘50 gebouwd. Veel woningen zijn technisch verouderd, voldoen niet aan (duurzaamheids-)eisen van deze tijd en vragen om forse investeringen. Het is een woonbuurt met portieketagewoningen en rijtjeswoningen en veel openbaar woon- en buurtgroen. Bijzonder herkenbaar zijn het Kuenenplein en de zich herhalende bebouwing.

De buurt heeft een kwetsbaar woon- en leefklimaat en een eenzijdige bewonerssamenstelling met voornamelijk lage(re) inkomens. Voor mensen met een middeninkomen van binnen en buiten de buurt, is nauwelijks aanbod. Het opknappen van het bestaande, lost de problemen van de wijk niet langer op. We kunnen beter de wijk als geheel verbeteren. Dat doen we door verbeteren waar het kan, verdichting en toevoeging van eigentijdse bebouwing. Zo ontstaat een toekomstbestendige woningmix van gerenoveerde en nieuwgebouwde woningen, eengezinswoningen en appartementen.

Het betekent dat we in onze plannen praten over woningen waarin nu mensen wonen. Dat vraagt veel van alle betrokkenen. Je zult maar wonen in één van de woningen die we willen aanpakken. We doen het daarom zorgvuldig en met bewoners.

Verbinding met eerdere plannen

De gemeente Beverwijk benoemt in de woonvisie (2015-2020) en het collegeprogramma 2018-2022 het belang van wijkvernieuwing. Speerpunten zijn een meer divers woningaanbod en een duurzame ontwikkeling. De gemeente wil tijd en geld vrijmaken voor het verbeteren van de woningen en de leefomgeving in oudere

woonwijken, zoals het Kuenenplein en de Indische buurt. Verschillende kaderstellende documenten voor buurtvernieuwing gaven richting aan de gebiedsvisie. Bijvoorbeeld de Nota van Uitgangspunten Herstructurering Kuenenpleinbuurt van de gemeente Beverwijk (2019) en de investeringsprogramma’s van Pré Wonen en Woonopmaat. Woningcorporaties en gemeente maakten eerder een stedenbouwkundige visie en een wijkvisie Kuenenplein-Plantage 2013-2023.

De Kuenenpleinbuurt is in de basis een prima wijk. Dat houden we zo, het stratenplan en het ‘lappendekenkarakter’ (Patchwork) blijft grotendeels hetzelfde. Het ‘jaren vijftig karakter’ maakt de wijk herkenbaar en gewaardeerd. Het ontwerp zonder fratsen en tierelantijnen blijft. Wijkverbetering, nieuwbouw en renovatie geven de buurt een verzorgde uitstraling.



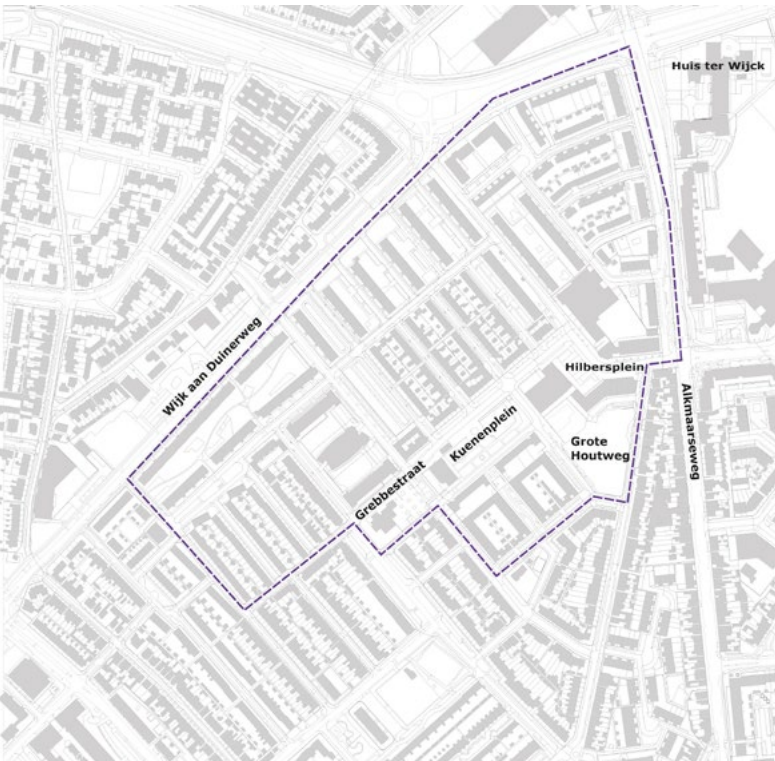
‘Lappendeken van woningen en bewoners’

We zien straks een groene stedelijke woonbuurt waar mensen met plezier wonen en zich thuis voelen. Positief vinden zij: het groen, de ruime opzet, de ligging en de mix van woningen en bewoners. De ligging tussen stad en strand maakt de buurt een ideale woonplek voor verschillende doelgroepen. Bewoners ontmoeten elkaar in een aantrekkelijke openbare, groene ruimte. Zij respecteren elkaar en wonen graag samen. Het is gezellig! Zij vinden ook bij veranderingen in hun leven een woning in de buurt. Binnen de groene oase aan de Bergerslaan is ruimte voor ontspanning. Aan het Kuenenplein spelen kinderen en vinden bewoners elkaar. Het gevoel van veiligheid is groot. Ieder voelt zich verantwoordelijk voor wat gebeurt op straat en spreekt elkaar aan. Mensen ervaren dat de wijkvernieuwing leidt tot meer sociale controle en minder misdaden. Het actieve beleid van gemeente, corporaties, politie en hulpverleners werkt!

Plangebied

De Alkmaarseweg en Grote Houtweg in het oosten, Oostertuinen, de Huiderlaan en de Wilgenhoflaan in het zuiden en de Wijk aan Duinerweg in het noordwesten begrenzen de Kuenenpleinbuurt.

Een overzicht van de wooncomplexen in het plangebied van Pré Wonen en Woonopmaat vindt u in bijlage 2.



- Als we alle plannen en ambities afwegen, dan moet verbeteren van de Kuenenpleinbuurt leiden tot een buurt met de volgende kwaliteiten:
- **diverse** vernieuwde woningen voor bewoners met minder en meer financiële draagkracht.
 - **groene** uitnodigende openbare ruimte
 - een **prettig** woon- en leefklimaat en
 - **duurzaam**

DE VIER DOELEN, DIVERS, GROEN, PRETTIG EN DUURZAAM

Doel 1: Een diverse wijk, verschillende woningen voor verschillende mensen

De Kuenenpleinbuurt kent nu vooral sociale huurwoningen voor mensen met een smallere beurs. We verbreden het aanbod van woningen. Zo komen ook mensen aan bod met middeninkomens en mensen in verschillende fasen van hun leven (jong, alleenstaand, samenwonend, gezin, echtscheiding, senior). Meer mensen vinden zo gedurende langere tijd een huur- of koopwoning in de wijk. Dat houdt de wijk gevarieerd en aantrekkelijk. We maken ruimte voor nieuwe woningen op plaatsen waar we woningen slopen én we gebruiken gebieden die nu andere functies dan wonen hebben.

Toevoegen vrijesector-huurwoningen
Nieuwbouw van vrijesector-huurwoningen en het verbouwen van bestaande sociale-huurwoningen bieden mensen met een middeninkomen een woning.

Verkoop sociale-huurwoningen
We verkopen sommige huurwoningen in complexen waar al eerder woningen verkocht zijn.

Op peil houden sociale woningvoorraad
Nieuwbouw van sociale-huurwoningen houdt het totaal aantal sociale-huurwoningen op peil. Alle woningen die we renoveren, blijven in de sociale-huursector.

Ontwikkelen ongebruikte locaties
Nieuwe woningen bouwen we op de voormalige schoollocaties Zevensprong en Wilgenroos, de oude garage aan het Hilbersplein en het braakliggende terrein aan de Laan van Kanaän.

Noordelijk deel betrekken bij de rest van de buurt
De percelen grenzend aan de Westerlaan hebben een strakke onderlinge scheiding. Hierdoor staat het noordelijke deel van de buurt los van de rest.

We vinden een manier hoe we dat deel meer kunnen betrekken bij Kuenenpleinbuurt.

Huis ter Wijck betrekken bij het vernieuwingsplan
Aan de Grote Houtweg komen nieuwe zorgwoningen. ViVa! Zorggroep verlaat het Huis ter Wijck. We nemen het ‘Huis’ op in het vernieuwingsplan van de buurt. Op de vrijkomende plaats kunnen we nieuwe (sociale) woningen bouwen.

Doel 2: Een groene wijk
Bewoners ervaren nu de openbare ruimte als ‘stenig’. Dat is jammer, want de buurt kent veel groen. We betrekken daarom bewoners bij het inrichten van de openbare ruimte, de speelplaatsen en de beoogde groenere uitstraling. Waar mogelijk ondersteunen we bewonersinitiatieven.

Woonstraten
De openbare ruimte in de woonstraten is best goed op orde en functioneel. Groot periodiek onderhoud aan de openbare ruimte (verharding, riolering) is op korte termijn niet nodig. Gaat de straat toch open om bijvoorbeeld een warmtenet aan te leggen, dan pakken we meteen de openbare ruimte aan.

De groene ruimte bij de Bergerslaan
We maken het groen tussen de flatgebouwen langs de Bergerslaan zichtbaar en aantrekkelijk voor recreatie.



Groene ruimte Bergerslaan

Openbare ruimte bij nieuwbouw
Bij vernieuwing van de woningen kijken we naar de openbare ruimte en versterking van het groen. We zorgen voor meer samenhang tussen bebouwing en pleinen. Groenvoorzieningen gaan helpen om verkeersroutes beter zichtbaar te maken.

Wegenstructuur nog beter
De wegenstructuur in de buurt is goed. De Alkmaarseweg en Wijk aan Duinerweg vormen duidelijk de grenzen van de buurt. Binnenin de buurt verbeteren we op een paar punten. De wegen in de Kuenenpleinbuurt zijn aangewezen als verblijfsgebied (erftoegangsweg/30 km). Zij voldoen grotendeels aan de inrichtingseisen van Duurzaam Veilig en het Gemeentelijke Verkeer- en Vervoersplan 2011. Rondom de buurt liggen doorgaande wegen (gebiedsontsluitingswegen/50 km). De Plesmanweg fungeert hier als onderdeel van de ring Beverwijk. De Alkmaarseweg en de Wijk aan Duinerweg ontsluiten de wijken. Dit blijft ongewijzigd.

Kuenenplein en omgeving
Het Kuenenplein is de belangrijkste ontmoetingsplaats in de wijk. We verbinden het Kuenenplein, het Hilbersplein en de direct aangrenzende straten. Wegen en pleinen sluiten straks beter op elkaar aan. Het plein krijgt daarmee nog meer een centrale functie.

Ruimte voor parkeren
Wijzigingen in de woningvoorraad hebben invloed op het aantal beschikbare parkeerplaatsen binnen de buurt. Volgens de Nota Parkeernormen (2018) mag dit niet leiden tot een verhoogde parkeerdruk. Er moeten voldoende openbare parkeerplaatsen beschikbaar blijven. Daar zorgen we voor.

Doel 3: Een prettige wijk
De wijk krijgt zowel in woningen als in mensen een gemengd karakter. Sociale en middeldure huurwoningen naast koopwoningen. Gezinnen, samenwoners en alleenstaanden in alle leeftijden. De diversiteit maakt de wijk opnieuw aantrekkelijk. Het imago verbetert omdat we de wijk tegelijkertijd flink opknappen.



Aantrekkelijke buitenruimte

We maken een wijk met aantrekkelijke buitenruimtes. Je gaat makkelijker naar buiten als het veilig en schoon is in de wijk. Nu meer kwetsbare bewoners in wijken hun thuis vinden, vraagt dat meer van bewoners en professionals. Wij, de mensen die werken in en aan de wijk, bemoeien ons daarom nadrukkelijker met situaties die tot problemen leiden.

Samen

We hebben contact met mensen thuis en met elkaar. Politie, zorginstellingen, gemeente en verhuurders grijpen in als het nodig is. We informeren elkaar, verwijzen door en bespreken hoe we ingrijpen. We rekenen er op dat het binnenkomen van mensen met verschillende levens en levensfasen de sfeer ten goede komt. We zorgen dat mensen met een vergelijkbare leefstijl bij elkaar kunnen wonen. Ondertussen waken we voor situaties waarin 'probleemgevallen' bij elkaar komen. We zorgen ervoor dat mensen die aandacht nodig hebben ook begeleiding krijgen.

Doel 4: een duurzame wijk

In de vernieuwing van de Kuenenpleinbuurt tonen de gemeente Beverwijk, Pré Wonen en Woonopmaat hun duurzaamheidsambitie. We laten zien dat verduurzaming mogelijk is tegen dezelfde of lagere woonlasten voor bewoners. Je ziet verder de duurzaamheidsambitie terug in materiaalgebruik en terughoudendheid met sloop. We slopen alleen als daarvoor een belangrijke (technische) aanleiding is.

Klimaatverandering en waterberging

Herinrichten van de openbare ruimte mag niet tot extra wateroverlast leiden. Extra regenwater moet zijn weg vinden. Het Water- en Rioleringsplan (2017) daagt ons uit om bij nieuwbouw van woningen innovatieve oplossingen te vinden.

Hitte

We (her-)ontwikkelen woningen én openbare ruimte zo dat ze bestand zijn tegen het klimaat van 2050.

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.



WAT WE WANNEER DOEN

Wonen

De vernieuwing van de Kuenenpleinbuurt gaat naar verwachting zo'n tien jaar duren. Die lange periode is nodig om ervoor te zorgen dat iedereen maar één keer hoeft te verhuizen. Ieder kan in één keer naar een andere geschikte woning binnen de buurt. Bovendien moeten woningcorporaties hun inzet van middelen spreiden. Het imago van de buurt verandert gaandeweg mee met de ingrepen die we doen. Ook dat vraagt tijd.

We maken plannen voor nieuwbouw in een onzekere periode. Regels en ontwikkelingen die we niet kunnen beïnvloeden bepalen of een project door kan gaan. We willen graag concrete begin- en opleverdata noemen, maar doen dat niet. Het leidt tot teleurstelling als we later op data moeten terugkomen. Waar we kunnen, geven we een indicatie van het startmoment.

Ingrijpend voor bewoners

Je zal er maar wonen, in één van de woningen waarvan we hieronder zeggen dat we ze gaan slopen! Vanaf het moment dat je deze gebiedsvisie leest, hangt de sloop als een zwaard van Damocles boven je hoofd. Dat gevoel gunnen we niemand. We ontkomen

echter ook niet aan plannen maken. We moeten dus bewoners om vertrouwen vragen. Wij spannen ons in om besluitvorming zo kort mogelijk te laten duren. En we nemen ons voor om goed te zorgen voor mensen die hun huis uit moeten. We informeren ze tijdig, helpen ze natuurlijk aan een nieuwe woning en ondersteunen het verhuizen.

Een mix van ingrepen

De doelen en strategische keuzes leiden tot een woonprogramma dat bestaat uit een mix van ingrepen:

- renovatie van bestaande woningen;
- verkoop van bestaande woningen;
- sloop van bestaande woningen en nieuwbouw;
- doorverhuren van bestaande woningen, zonder renovatie.

Het woningaanbod in de buurt groeit flink met circa 150 eenheden. Het aanbod is aantrekkelijk en gevarieerd. Er ontstaat een mix van bewoners. De sociale voorraad blijft op peil met nieuwbouw op de locatie van Huis ter Wijck.

Pré Wonen investeert ongeveer 60 miljoen in de buurt, dit is exclusief woningbouw op de locatie van Huis ter Wijck. Pré Wonen is de grootse vastgoedeigenaar in de buurt en bezit ongeveer 90% van de corporatie-woningen. Het is evident dat zij het grootste aandeel van de investeringen voor haar rekening neemt.



Noordelijk plandeel

We betrekken het noordelijke deel van de buurt bij de rest van de Kuenenpleinbuurt. Het gaat om complex 034, met eengezinswoningen aan de Kaapstraat e.o. en complex 047 met portieketageflats langs de Alkmaarseweg, de Vlaanderenstraat en de Westerlaan, beide van Pré Wonen. Dit onderzoeksgebied werken we later uit. We spelen zo beter in op successen van voorgaande fasen en hebben een beter beeld van de nog resterende opgave. We doen er geen grote ingrepen voor 2025.

Eindbeeld¹

De buurt verschiet van kleur door deze aanpak. Zij is groen en levendig. Het patchwork van woningen en bewoners blijft een krachtig en uniek kenmerk van de buurt. Enkele cijfers:

- Een vernieuwde buurt met duurzame, comfortabele woningen en een vernieuwde openbare ruimte. Er is veel variatie in woninggrootte. Nu is ongeveer een kwart (26%) van de woningen na 1990 gebouwd. Straks zijn er dat beduidend meer (43%). We streven naar 50%.
- Een meer gevarieerde buurt met minder sociale-huurwoningen: van 73% sociale-huurwoningen nu, naar 61% sociale-huurwoningen straks. We koersen uiteindelijk op een percentage van rond de 50%.

- Meer sociale-huurwoningen zijn toegankelijk, ook voor de oudere bewoners en mindervaliden. Nu zijn er 104 appartementen met een lift. Straks zijn dat er 244. Een toename van 17% naar 39% van alle sociale-huurappartementen. We koersen uiteindelijk naar een percentage van 50%. In bijlage 3 vatten we alle veranderingen in woningen samen.

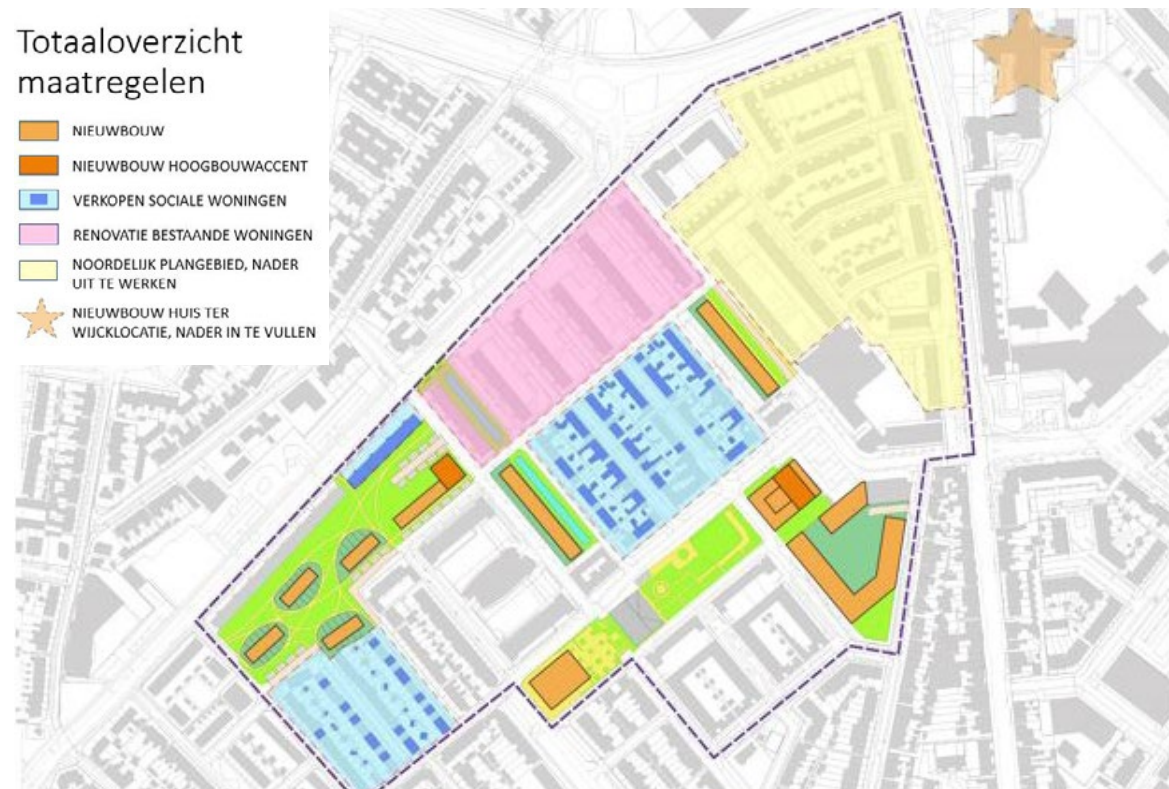
De sociale woningvoorraad blijft op peil en is ook na de vernieuwing betaalbaar voor de verschillende doelgroepen. Mensen die afhankelijk zijn van huurtoeslag vinden voldoende huurwoningen in de buurt. De huurprijzen zijn afgestemd op de verschillende leeftijden, inkomens en huishoudensgrootten.

160 zorg- en verpleegeenheden verdwijnen met het huidige 'Huis ter Wijck'. Voor de bewoners zijn vervangende woningen nodig. Een deel daarvan kan wellicht in de wijk. Bijvoorbeeld op locatie Zevensprong. Een ander deel van de bewoners vindt elders een plek, bijvoorbeeld in de wijk Meerenstein.

Op onderstaande staande kaart ziet u de uitwerking van onze strategie en randvoorwaarden in verschillende programma's.

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



Nieuwbouw

De kaart toont de planning van de nieuwbouw.



Fase 1: Locatie Grebbestraat (locatie voormalige school de Wilgenroos)

De eerste nieuwbouw vindt plaats op de locatie van de voormalige school de Wilgenroos aan de Grebbestraat. Woonopmaat onderzoekt of zij hier ongeveer 30 bijzondere wooneenheden kan bouwen. In het gebouw komen appartementen voor jongeren tussen 18 en 30 jaar die vanwege de ernst van hun lichamelijke beperking begeleiding nodig hebben. Daarnaast zijn er ruimtes voor het begeleidend personeel en een huiskamer per verdieping. Eind 2020 willen we graag starten.



Fase 2: Laan van Kanaän

De flat aan de Laan van Kanaän is al enkele jaren geleden gesloopt. Hierdoor kunnen we snel aan de slag op deze locatie. Pré Wonen realiseert hier 44 appartementen. Het project bestaat volledig uit sociale woningbouw. In 2021 kan nieuwbouw starten.

¹ Deze streefcijfers zijn een resultaat van een workshop over gewenste woningvoorraad en doelgroepen waar de verschillende doelstellingen van partijen zijn gevat in een eindbeeld voor de buurt.



Fase 3: Hilbersplein en Grote Houtweg (locatie Zevensprong)

We beginnen met bouwen aan het Hilbersplein. Daarvoor moeten we eerst 8 woningen en een garage slopen. Bewoners verhuizen met voorrang, bijvoorbeeld naar de nieuwbouwwoningen in fase 5 van de Plantage. Pré Wonen bouwt op deze locatie circa 55 appartementen en 6 eengezinswoningen. Het zijn koopwoningen. De bouw kan in 2021 starten. Pré Wonen en ViVa! Zorggroep onderzoeken of aan de Grote Houtweg en de De Witstraat zorgappartementen kunnen komen. Dat kan op zijn vroegst vanaf 2022.



Fase 4: Bergerslaan

Om de nieuwbouw aan de Bergerslaan mogelijk te maken sloopt Pré Wonen eerst 78 verouderde flatwoningen, waarschijnlijk in 2021. Bewoners verhuizen met voorrang, bijvoorbeeld naar de nieuwbouw in fase 5 van de Plantage en voor een deel binnen de buurt naar de nieuwbouw aan de Laan van Kanaän.

Op deze locatie komt een menging van sociale-huurwoningen en koopwoningen. We zorgen hier bovendien voor een belangrijke kwaliteitsverbetering omdat de woningen in een groene omgeving komen. Die omgeving is bovendien goed zichtbaar en bruikbaar. Groen en divers dus. Het nieuwbouwprogramma bestaat uit 38 appartementen in een hoog woongebouw in de sociale-huursector en 34 eengezinswoningen (10 sociale-huurwoningen en 24 koopwoningen). De nieuwbouw staat gepland voor 2022 en 2023.



Fase 5: Bremmerstraat

Pré Wonen sloopt eerst verouderde portiekflats. De mensen die hun woning vanaf 2023 moeten verlaten kunnen met voorrang verhuizen naar bijvoorbeeld de nieuwbouw aan de Bergerslaan. Het eerste deel daarvan is dan net opgeleverd. Hier bouwen we 100% sociale-huurwoningen: 36 ruime appartementen en 8 maisonnettes.



Fase 6: Alkmaarseweg/Plesmanweg (locatie Huis ter Wijk)

Om op deze locatie te kunnen bouwen, moeten we eerst Huis ter Wijk slopen. Dat kan pas als de nieuwe zorgappartementen op de locatie Zevensprong klaar zijn. De nieuwbouw kan daarom pas in 2024 starten. Fase 6 is een grotere locatie die verschillende mogelijkheden biedt. Het programma ligt nog niet vast, ook het aantal woningen kan nog variëren. We gebruiken deze locatie in ieder geval om het aantal sociale-huurwoningen op peil te houden.

Renovatie

Vanaf 2021 beginnen we met opknappen van de portiekwoningen aan de Celebesstraat, Borneostraat, Sumatrastraat, Javastraat, Schuurmanstraat en Laan van Kanaän. Dat doen we gefaseerd en in nauw overleg met bewoners. We verbeteren dan ook de uitstraling van de achterkant van de woningen aan de Wijk aan Duinerweg.



Verkoop

We verkopen op termijn een deel van de eengezinswoningen aan Soetemanstraat en omgeving, en de Wilgenhoflaan en omgeving, evenals een deel van de portieketagewoningen aan Wijk aan Duinerweg. Dat doen we als de huidige bewoner verhuist.

Openbare ruimte

Ontmoeting stimuleren: Kuenenplein en omgeving

Het Kuenenplein huisvest momenteel Snackbar Kuenenplein en tafeltennisvereniging Rapidity. Het gebouw van de tafeltennisvereniging zorgt voor een tweedeling van het plein. Het plein knapt op als de tweedeling verdwijnt. Een andere vormgeving van beide gebouwen is dan nodig. Als dit niet haalbaar is kijken we of we beide gebouwen meer in dienst kunnen stellen van de buurt. De snackbar kan bijvoorbeeld ook een paviljoen met ontmoetingsfunctie worden.

We behouden de huidige sport- en speelvoorzieningen en willen de voorzieningen aan het Kuenenplein en Hilbersplein laten aansluiten op de behoefte(n) van de bewoners. Hierbij hebben we extra aandacht voor speel- en sportvoorzieningen, klimaatadaptatie en parkeren. Bij het Kuenenplein kiezen we voor kleine, gerichte ingrepen. We vervangen bijvoorbeeld de verharding door 'zachtere' materialen. Mogelijk kunnen we het plein hierbij ook beter geschikt maken voor het organiseren van buurt evenementen.

Het Kuenenplein deelt de Laan van Kanaän in twee delen. Met een fietspad over het plein verbinden we twee delen.

Verbetering wegenstructuur

Inrichting straten

De wegen in de Kuenenpleinbuurt zijn aangewezen als verblijfsgebied (erftoegangsweg/30 km). De huidige 'Duurzaam Veilig' inrichting van deze straten is goed. We overleggen met bewoners en belanghebbenden of meer inrichting nodig is.

Fietsroute Westerlaan

De Westerlaan – Hilbersplein is onderdeel van het stedelijke fietsnetwerk. Dit betekent dat hier een fietsstraat komt. De bandbreedte voor de inrichting van fietsstraten is vastgesteld binnen de gemeentelijke vloerkaarten voor fietsroutes. Ze zorgen voor een veiligere verkeerssituatie voor langzaam verkeer en geven de fietser meer prioriteit dan de auto.

Busroute lijn 79

Buslijn 79 rijdt tussen Beverwijk en Castricum via Heemskerk. De route loopt vanaf de Plantage via de Huiderlaan, Oostertuinen, Grebbestraat en Laan van Kanaän. Deze straten zijn geasfalteerd omdat ze onderdeel zijn van het verblijfsgebied (30km). De gehele busroute door de wijk vraagt om een duidelijkere vormgeving, waarbij gemotoriseerd verkeer ondergeschikt is aan de verblijfsfunctie van het gebied, en de bus met enig comfort en snelheid de route kan volgen.



Auto

We rekenen met een verdichting van zo'n 150 woningen. Daarmee stijgt de behoefte aan parkeerplekken. We zorgen voor voldoende extra parkeerplaatsen op loopafstand en houden rekening met de beschikbare restcapaciteit. In de directe omgeving van het plangebied zijn oplaadpunten voor elektrische auto's aanwezig. Zoals bijvoorbeeld aan de Veldstraat en de Grote Houtweg. Ze liggen binnen 300 meter afstand van het plangebied. Hiermee voldoen we aan de gehanteerde norm voor laadpalen.

COMMUNICATIE

Belanghebbenden

Het veranderen van een gebied vraagt veel van bewoners en betrokken professionals. Zij hebben allemaal hun eigen betrokkenheid en verantwoordelijkheid. We doen het allemaal voor huidige en toekomstige bewoners en tegelijkertijd krijgen zij last van wat we doen. Bestuurders van gemeente en woningcorporaties staan met hun toezichthouders aan de lat voor enorme ingrepen en investeringen. Meningsverschil is onvermijdelijk, voortgang noodzakelijk. We nemen ons voor om tijdig ieder te horen en te informeren.

Inloopbijeenkomst

We organiseren begin 2020 een inloopbijeenkomst voor bewoners en andere betrokkenen. Daar vertellen we over onze plannen en is informatie- en presentatiemateriaal aanwezig. Aanwezigen kunnen vragen stellen aan medewerkers van Pré Wonen en Woonopmaat en hun reactie geven op de gebiedsvisie. De gebiedsvisie is vooraf voor iedereen te vinden op de website. Mensen lezen dan dat wij plannen hebben met de woning waarin zij wonen. Dat kan hen raken en we kunnen hen niet behoeden voor een periode van onzekerheid. We kunnen wel de zekerheid bieden, dat we mensen minstens anderhalf jaar voor we renoveren of slopen zullen informeren. Natuurlijk zorgen we bij sloop voor vervangende woonruimte en een sociaal plan. We moeten van alle bewoners en betrokkenen begrip vragen voor deze onzekerheid.

Planning

Na de inloopbijeenkomst verzamelen en verwerken wij de reacties tot een definitieve gebiedsvisie. Die gaat ter vaststelling naar de gezamenlijke stuurgroep, het directieteamoverleg en de raad van commissarissen van Pré Wonen en Woonopmaat en het college van B&W. Daarna bieden wij de gebiedsvisie aan ter behandeling in de gemeenteraad en bij de toezichthouders van de woningcorporaties.

Inloopbijeenkomst buurtbewoners, gemeenteraad	Januari 2020
Verwerken reacties inloopbijeenkomst	Februari 2020
Definitieve gebiedsvisie naar stuurgroep, directieteamoverleg (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

Algemene uitgangspunten communicatie bij projecten

Doelen

Bij elk project in de vernieuwing van de Kuenenpleinbuurt onderscheiden we vier communicatiedoelen. Die hebben geen hiërarchie. We gebruiken ze als afwegingskader voor onze communicatie-acties. We willen met communicatie bereiken dat:

1. We bewoners perspectief bieden op een goede toekomstige woon- en leefsituatie, in een vernieuwde buurt waar ze graag willen wonen (buurtimago);
2. Het proces vlot doorloopt zonder onnodig tijdverlies;
3. We onnodig leed / onzekerheid bij bewoners voorkomen;
4. We recht doen aan de belangen van de professionele betrokkenen



Buurtimago / toekomstige leef- en woonsituatie

Het gedroomde buurtimago kunnen we het best als volgt omschrijven:

‘de Kuenenpleinbuurt is een groene, levendige buurt dichtbij het stadscentrum van Beverwijk en het strand. De buurt is ruim opgezet en biedt een verscheidenheid aan bewoners, woningen, voorzieningen, speel- en groenplekken.’

In onze communicatie benadrukken we steeds dat gewenste imago: hier werken we aan, hier ontwikkelen de buurt en de bewoners naartoe. We willen zo mensen in de buurt houden én nieuwe mensen naar de buurt trekken, die zich herkennen in dat buurtimago. Zij wonen en werken graag in de Kuenenpleinbuurt, juist vanwege het groen, de ruime opzet, de ligging en zij omarmen het ‘patchwork’ aan woningen en bewoners. Het zijn merendeels Noord-Hollanders en Beverwijkers: nuchter (doe maar gewoon), robuust en direct. De taal, tone of voice en beelden die we gebruiken, passen hierbij en spreken de huidige en beoogde bewoners aan.

Proces en bewoners

Soms staat een vlot proces/projectverloop op gespannen voet met de belangen van bewoners. Bijvoorbeeld omdat zij weerstand hebben tegen plannen en/of onzeker zijn over de gevolgen daarvan. Het is daarom van belang om beide goed af te wegen bij elke geplande (communicatie)actie. We houden ons in elk geval aan de volgende richtlijnen:

- We vertellen structureel en tijdig over alle ontwikkelingen (geen radiostiltes).
- We wegen goed af wanneer we bewoners informeren over werkzaamheden. Te vroeg én te laat leidt beiden tot onnodig leed.
- We informeren over inhoud en proces: wat is de planning, wat zijn de volgende stappen, hoe verloopt de communicatie, wanneer horen bewoners iets (over de aanpak, eventuele vergoedingen, voorrang, bijzondere gevallen)?
- We zijn helder over wat vastligt en wat niet: welke zeggenschap hebben bewoners, waarover? We nemen inbreng serieus en koppelen terug wat we ermee doen.
- We informeren zo goed mogelijk en zijn ons ervan bewust dat menselijk gedrag niet alleen gestuurd wordt door kennis. Emoties zijn zeer sterke drijfveren. Daarvoor tonen we begrip - wat niet betekent dat we alle wensen en eisen (kunnen) honoreren. Bij herhuisvesting bieden we individuele/persoonlijke

begeleiding en communiceren duidelijk over de regels en procedures.

- We scheppen heldere verwachtingen (dat voorkomt ontevredenheid).

Belang van professionele betrokkenen

De gemeente, Pré Wonen en Woonopmaat werken de komende tien jaar nauw samen met andere professionele partners aan de vernieuwing van de Kuenenpleinbuurt. Over de plannen met het gebied leggen we afspraken vast. Ook over communicatie en samenwerking doen we dat. We maken afspraken over:

- Organisatie van de communicatie -> wie communiceert met wie? Communiceren we (altijd) gezamenlijk of apart? Hoe is dan de interne communicatie / afstemming?
- Profileren -> wie laat waar zijn gezicht zien? Wie heeft het primaat over welke onderwerpen?
- Perscontacten
- Crisismanagement

Strategie/aanpak

Bij elk project in de Kuenenpleinbuurt volgen we dezelfde aanpak. Die laat zich ruwweg als volgt omschrijven.

1. Voor en met (toekomstige) bewoners

- We geven bewoners een rol in onze media: zij zijn onze ambassadeurs van het nieuwe buurtimago. Zij vertellen hun ervaringen in onze pers- en nieuwsberichten.
- Waar ruimte is voor inbreng, bijvoorbeeld bij de inrichting van de openbare ruimte, vragen we bewoners om mee te denken en mee te werken. We zijn daarbij helder over waar wel en geen inspraak over mogelijk is en wat wij met hun inbreng doen.
- Met georganiseerde bewoners (commissies) overleggen we over onze plannen en over een sociaal plan. We vertellen wat we gaan doen en vragen reactie.

2. Laten zien en vertellen (show & tell)

- We laten de fysieke projectresultaten zien.
- We laten zien dat Keunenpleinbuurt steeds meer ontwikkelt naar het gedroomde imago.

In bijlage 1 geven we een overzicht van belanghebbenden en van de communicatie-instrumenten die we inzetten.

**BIJLAGE 1:
OVERZICHT VAN BELANGHEBBENDEN
EN COMMUNICATIE-INSTRUMENTEN**

Belanghebbenden

In het algemeen onderscheiden we onderstaande belanghebbenden bij de ontwikkeling van de Kuenenpleinbuurt.

Bewoners/gebruikers

- Bewoners Kuenenpleinbuurt
- Bewonerscommissies wooncomplex
- Toekomstige bewoners Kuenenpleinbuurt
- Bewoners omliggende buurten
- Overige inwoners Beverwijk
- Buurtcentra / buurthuizen

Professionals

- Ondernemers Kuenenpleinbuurt
- Maatschappelijke organisaties
- Sportvereniging
- Wijkagent
- Sociaal wijkteam
- Gebiedsverbinder gemeente
- Wethouder Stedelijke Vernieuwing
- College B&W
- Gemeenteraad
- Besturen Pré Wonen en Woonopmaat

Raden van commissarissen en

Ondernemingsraden van Pré Wonen en Woonopmaat

- WSW en AW
- Projectteam
- Medewerkers Sociaal beheer
- Betrokken collega's samenwerkende partijen
- Overige collega's samenwerkende partijen

Per project kunnen de belanghebbenden verschillen. We maken daarom per project een inventarisatie. Daarnaast kijken we naar factoren waarmee we rekening houden in onze communicatie. Denk bijvoorbeeld aan: hoe groot en langdurig is de ‘bouwput’, hoe schoon, heel en veilig is het tijdens de (ver)bouw en hoe verlopen verhuisstromen?

Middeleninzet

Veel communicatiemiddelen zijn al ontwikkeld, in de huisstijl van de Kuenenplein/Plantagebuurt. De middelen voldoen prima, het beeldmerk sluit met een kleine aanpassing goed aan bij het gewenste buurtimago. Per project kiezen we passende middelen uit deze mix:

Mondeling

- Inloopbijeenkomst
- Overleg bewoners
- Buurtwandelingen
- Huisbezoeken/gesprekken
- Spreekuur
- Evenement

Digitaal / print

- www.KPmijnstek.nl
- www.facebook.com/KPmijnstek
- Informatie op website gemeente Beverwijk
- Website Pré Wonen en Woonopmaat
- Informatie op onze social media kanalen
- Brief/mail
- Intranet
- Nieuwsbrieven
- Verhuurinformatie
- Presentatiemiddelen
- Persberichten
- Bewonersblad
- Banners/bouwboarden
- Sociaal Plan
- Modelwoning

BIJLAGE 2: OVERZICHT VAN WOONCOMPLEXEN

Pre Wonen (complexnummers) en Woonopmaat (WOM)

- 032 De Eenhoorn*

033 Soetemanstraat*

034 Kaapstraat*

039 Wilgenhofstraat*

043 Bremmerstraat

045 Celebesstraat (Indische buurt)

046 Bergerslaan 16/172
- 047 Alkmaarseweg

048 Wijk en Duinerweg*

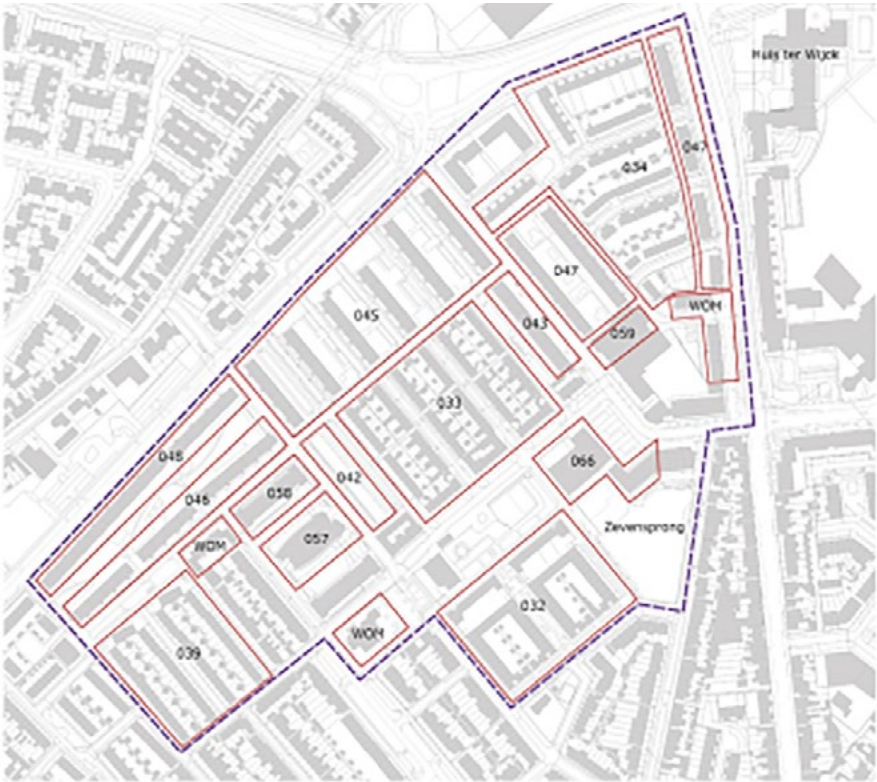
057 Atrium Oostertuinen

058 Bergerslaan oneven

059 Maximahof

066 Hilbersplein

* Deze complexen bevatten vrije sectorhuur- en/of koopwoningen. Zij bestaan dus niet volledig uit sociale huurwoningen.



BIJLAGE 3. AANTAL WONINGEN NU EN NA VERNIEUWING

AANTAL WONINGEN NU EN NA DE WIJKVERNIEUWING															
INGREEP	FASE / PLANNING	EIGENAAR	COMPLEXNAAM	C.NR PRÉ		50 M2		60 M2		>70 M2		EGW		TOTAAL	
Nieuwbouw	1: 2020-2021	Woonopmaat	Grebbestraat											nu	straks
Nieuwbouw	2: 2021-2022	Pré Wonen	Laan van Kanaän	042							30				30
Sloop/nieuwbouw	3: 2022-2024	Pré Wonen / Particulier	Hilbersplein/Grote Houtweg	066						6	55		8 ¹	6	44
Sloop/nieuwbouw	4: 2022-2023	Pré Wonen	Bergerslaan 16/172	046		39	38			39		34		78	72
Sloop/nieuwbouw	5: 2025-2026	Pré Wonen	Bremmersstraat portiek	043		18		18			36	8 ¹		36	44
Nader uitwerken ²	Vanaf 2025	Pré Wonen / Particulier	Kaapstraat	034								77	77	77	77
Nader uitwerken ²	Vanaf 2025	Pré Wonen	Alkmaarseweg portiek I	047		90	90							90	90
Nader uitwerken ²	Vanaf 2025	Pré Wonen	Alkmaarseweg portiek II	047		72	72							72	72
Nieuwbouw	p.m.	Particulier	Voormalige sportschool								22				22
Renovatie	2021-2023	Pré Wonen	Celebesstraat	045				78	78	78	78			156	156
Verkoop (deels)	Doorlopend	Pré Wonen / Particulier	Soetemanstraat	033								112	112	112	112
Verkoop (deels)	Doorlopend	Pré Wonen / Particulier	Wijk aan Duinerweg portiek	048						72	72			72	72
Verkoop (deels)	Doorlopend	Pré Wonen / Particulier	Wilgenhoflaan	039								79	79	79	79
Geen		Particulier	Dekamarkt							55	55			55	55
Geen		Particulier	Hilbersplein									5	5	5	5
Geen		Particulier	Kuenenplein 2-12									6	6	6	6
Geen		Particulier	Laan van Kanaän/Grebbestraat							32	32			32	32
Geen		Particulier	Oostertuinen nieuwbouw									17	17	17	17
Geen		Pré Wonen / Particulier	De Eenhoorn	032						54	54	34	34	88	88
Geen		Pré Wonen	Atrium Oostertuinen	057						38	38			38	38
Geen		Pré Wonen	Reginahof	059						12	12			12	12
Geen		Pré Wonen	Bergerslaan oneven	058							32	32		32	32
Geen		Woonopmaat	Bergerslaan					8	8					8	8
Nader uitwerken	Vanaf 2025	Woonopmaat	Alkmaarseweg & Vlaanderenstraat					20	20					20	20
Nader uitwerken	6: 2024-2026	Pré Wonen	Huis ter Wijklocatie												
				TOTALEN	219	200		124	106	418	552	330	386	1091	1244
			waarvan sociaal		219	200		124	106	270	318	187	130	800	754
			% sociaal		100%	100%		100%	100%	65%	58%	57%	34%	73%	61%

¹ Dit zijn maisonnettenwoningen in een appartementengebouw, geschikt voor gezinnen.
² Voor de nader uit te werken complexen in het noordelijk plandeel zijn in de eindsituatie ('straks') de bestaande woningen aangegeven. In de praktijk zal dit veranderen. We weten alleen nu nog niet hoe. De woningen zijn wel meegeteld om een beeld te geven van het eindplaatje en de verhoudingen. Op de locatie Huis ter Wijk zijn geen woningen ingerekend. In de praktijk zal hier straks deels (sociale) woningbouw plaatsvinden. We weten nu nog niet hoeveel. Het aantal sociale woningen blijft hiermee op peil.



Kuenenpleinbuurt

Concept Gebiedsvisie

Denkt u mee?



Reageer via de website
www.KPmijnstek.nl
Dit kan tot en met 28 juni 2020

De toekomst van de Kuenenpleinbuurt

De Kuenenpleinbuurt waar u woont werd in de jaren '50 gebouwd. Een groene buurt die we in het geheel graag nóg mooier willen maken!

De gemeente, Pré Wonen en Woonopmaat willen de komende tien jaar samen tijd en geld vrijmaken voor het verbeteren van de woningen en de leefomgeving in de Kuenenpleinbuurt. Om de buurt te laten bloeien tot:

- **een diverse wijk** met een goede woningmix van gerenoveerde en nieuwe woningen; eengezinswoningen en appartementen. Een mix van sociale huur en vrije sector;
- **een prettige en groene wijk** met een fijne openbare ruimte waarbij het groen tussen de bebouwing loopt;
- **een duurzame wijk**.

Hiervoor is een concept-gebiedsvisie geschreven. Daarin leest u de globale plannen. De gemeenteraad moet deze nog goedkeuren. Vooruitlopend daarop zijn we benieuwd naar uw reactie.

Uw input is welkom!

Graag hadden we u persoonlijk ontmoet op een informatiebijeenkomst. Door het Corona-virus doen we dit nu anders. Wilt u uw reactie geven via de website?

Reageren kan t/m zondag 28 juni 2020 via www.KPMijnstek.nl

Wat vindt u op de website?

- informatie over de plannen
- een filmpje over de woningmix en de openbare ruimte
- medewerkers die zich met een filmpje aan u voorstellen
- informatie over de vernieuwing van de Plantagebuurt, die bijna is afgerond

Heeft u geen internet? Vraag of iemand u kan helpen. Of bel Pré Wonen via 088 77 00 000.

Digitaal vragenuurtje volgt na half juni Aankondiging via www.KPmijnstek.nl

Met vriendelijke groet,

