



Uitvoeringsagenda 2019 Woonvisie

Versie 1
Januari 2019

Van: Dik Breunis
Datum: 9
Aan:

Mailadres: dik.breunis@midden-groningen.nl
Zaak: woonvisie

Inleiding

Deze 'Uitvoeringsagenda woonvisie' maakt onderdeel uit van de besluitvorming van de woonvisie en bevat de aanzet van een serie programma's en projecten die voortkomen uit de woonvisie. De uitvoeringsagenda is een jaar geldig en wordt jaarlijks vernieuwd. Veelal is niet alleen de gemeente betrokken, maar ook woningcorporaties, huurdersorganisaties en huurders, particuliere verhuurders en particuliere woningeigenaren, lokale ondernemers, wijkverenigingen, provincie Groningen, elk met een eigen belang en eigen rol. Dit werken we preciezer uit in de programma's zelf. Belangrijk is dat alle betrokkenen goed en vroegtijdig betrokken worden. Hier volgt de agenda op hoofdlijnen.

1. Herziening van alle bouwplannen en omgang met initiatieven

De gemeente neemt het initiatief om op basis van de woonvisie een preciezere afweging te maken in de toegevoegde waarde van bestaande plannen, waarbij alle dorpen in hun eigen concrete behoefte kunnen voorzien en waarbij kansen voor instroom van buiten de gemeente een plek krijgen. Hierbij wordt ook gekeken naar specifieke bestaande bestemmingen die geen limiet stellen aan het aantal woonheden. De gemeente past deze bestemmingen aan. Met vaststelling van de woonvisie is er ook een kader voor omgang met nieuwe initiatieven. De woonvisie wordt ruimtelijk en juridisch vertaald in verschillende bestemmingsplannen. Vanaf 2019 (na herziening en herijking) wordt verdere voorzienbaarheid op gebiedsniveau gecreëerd en vervolgens worden de nodige planologische maatregelen genomen. Periode: start is in 2018 ingezet en wordt in 2019 afgerond.

Een voorbeeld van deze afweging is Vosholen fase II. Om een leefomgeving te creëren die toekomstwaarde heeft en decennia na oplevering nog aantrekkelijk is voor nieuwe generaties, is een ontwikkeling op gebiedsniveau gewenst. Door ontwikkeling geïntegreerd en gezamenlijk aan te vliegen wordt een eenduidige kwalitatieve uitstraling van Vosholen fase II gewaarborgd. Er is behoefte aan een sterke positionering Vosholen fase II als fundament voor de gebiedsontwikkeling, die basis kan bieden voor de verdere uitwerking van het plan. Op basis van de positionering, de kernwaarden die volgen uit de analyse, de geformuleerde ambities en uitgangspunten wordt duidelijkheid verkregen wat de basis is van Vosholen II. Een stedenbouwkundig bureau of landschapsarchitect kan vervolgens de vertaalslag maken in een beeldkwaliteitsplan en verkavelingsplan.



2. Coalities tussen gemeente en woningcorporaties voor gebiedsontwikkeling

Dit betreft de voortgang van grootschalige vernieuwing van bestaande woonwijken. De transformatie van Gorecht West door Lefier wordt afgerond. Afspraken voor nieuwe gebiedsontwikkeling worden opgenomen in de Prestatieafspraken 2020. Dit betreft vooral de aanpak van huurwoningen. Maar ook woningen van particuliere woningeigenaren kunnen onderdeel uitmaken van deze gebiedsontwikkeling, bijvoorbeeld omdat deze woningen eerder zijn verkocht door een woningcorporatie. Corporaties en gemeente hebben samen de volgende gebieden vastgesteld:

- De wijk Gorecht met Spoorstraat-Kieldiep;
- Hoogezand Noord: Noorderpark-Margrietpark;
- daarna Foxhol.

Met Lefier, Groninger Huis en Woonzorg Nederland in een hoofdrol en in samenwerking met bewoners en andere betrokkenen worden plannen voor deze gebieden opgesteld. De gemeente neemt het voortouw bij Spoorstraat-Kieldiep waar vooral particuliere eigenaren wonen.

Periode: 2019: planvorming Spoorstraat-Kieldiep starten. 2020 start planvorming Noorderpark-Margrietpark. Jaarlijks overwegen wat de vervolgstappen zijn.

3. Een samenhangend plan voor de entrees

Voor de belangrijke entree van Hoogezand: van de A7 – Kerkstraat, wordt een plan ontwikkeld: hét visitekaartje van onze gemeente. Het plan betreft de ruimtelijke herinrichting van de Kerkstraat en de verkeersontwikkeling van en naar de A7. Hier ontstaat een relatie met de opgaven van de woningcorporaties voor aanpak van woongebouwen aan de Kerkstraat (zie 2). De Noordzijde van de woonwijk Noorderpark – Margrietpark bestaat uit een strook met (soms verouderde) bedrijfsgebouwen, waaronder de eigen gemeentewerf en brandweerkazerne. Deze bedrijfzone ligt aan het Winschoterdiep, is een zichtlocatie vanaf de A7 en heeft potenties voor een boulevard waar o.a. wonen kan plaatsvinden.

Periode: gebiedsvisie ontwikkelen vanaf 2019 in het kader van de omgevingswet en in 2020 starten in Hoogezand (A7 tot aan het Stadshart en het oost-west-lint Meint Veningastraat – Noorderstraat).

Het resultaat van de verbetering van deze entree moet leiden tot een (langjarig) traject waarin belangrijke entrees uitgroeien tot visitekaartjes. Op initiatief van dorpen of wijken volgt afstemming welke entrees om een plan vragen.

4. Voldoende en betaalbare sociale huurwoningen: Prestatieafspraken 2020

Tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties worden prestatieafspraken gemaakt over investeringen door corporaties en welke inzet de gemeente biedt in bijvoorbeeld de openbare ruimte, welzijn en zorg. In 2018 zijn de eerste prestatieafspraken voor 2019 tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties gemaakt. Deze waren nog niet



gebaseerd op de woonvisie. De prestatieafspraken voor 2020 worden dat wel. Een goed bondgenootschap en wederkerigheid leveren de basis voor samenwerking tussen de partijen.

Woningcorporaties, hun huurdersorganisaties en de gemeente ontwikkelen binnen de Prestatieafspraken 2020 een monitor. Hiermee bewaken we dat in stedelijk gebied en in dorpen voldoende beschikbare en betaalbare woningen zijn. Daarnaast worden afspraken gemaakt welke aanpassingen worden doorgevoerd bij bestaande sociale huurwoningen: woningverbetering, verduurzaming, sloop, nieuwbouw en verkoop van woningen. Na vaststelling van de woonvisie in het eerste kwartaal '19 bereiden de woningcorporaties hun Bod aan de gemeente voor.

5. Initiatief nemen voor integrale dorpsplannen.

De gemeente neemt initiatief in Muntendam en Slochteren-Noord. Dit leidt in deze dorpen tot een concreet plan voor herbestemming of sloop van lege panden, herinrichting van lege plekken, verduurzamen van woningen, een plan voor zo goed mogelijk wonen met zorg. Hieraan ook flankerend beleid verbinden zoals de omgevingsvisie, het groenbeleidsplan, wegenbeleidsplan, initiatieven voor mobiliteit zoals de buurtbus, etc. Hierbij worden grond- en vastgoedeigenaren, corporatie(s) en bewoners betrokken.

Er kan een relatie ontstaan met de versterkingsopgave die voortkomen uit aardbevingen, met als voorbeeld Overschild. Het integraal dorpsplan voor Slochteren-Noord wordt waar nodig gekoppeld aan een eventuele versterkingsopgave. Als gemeente bieden we ook ondersteuning aan nieuwe dorpen die te maken krijgen met aardbevingsproblematiek, zoals de omgeving van Steendam, Tjuchem en Siddeburen.

Een integraal dorpsplan voor Muntendam past binnen het Prestatiekader RWLP en kan worden ondersteund door het Projectbureau RWLP.

Periode: 2019 starten met planvorming Muntendam en Slochteren-Noord. Jaarlijks overwegen wat de vervolgstappen zijn. Mogelijk volgen meer dorpen op initiatief van de gemeente.

6. Visie op Wonen en Zorg

Mensen moeten zo lang mogelijk in hun eigen woning in hun eigen wijk of dorp blijven wonen. Goed wonen voor inwoners met een zorgvraag gaat om de samenhang tussen woning, openbare ruimte, voorzieningen, bereikbaarheid, toegankelijkheid van zorg, domotica en sociaal contact. De ontwikkeling van 't Oolderloug in Slochteren is hier een mooi voorbeeld van. Het voormalige zorgcomplex kan uitgroeien tot een kleinschalige woonplek voor ouderen in Slochteren en omliggende dorpen. Het betreft zelfstandige woningen, met zorg- en dienstverlening. Het kan als voorbeeld dienen voor kleinschalige zorgontwikkelingen in andere voorzieningendorpen. Daarbij ook aandacht geven aan de woonomgeving, de bereikbaarheid tussen dorpen. Periode: het haalbaarheidsonderzoek is gestart in 2018.



Daarnaast gaat het ook specifiek om het stimuleren en faciliteren van langer zelfstandig thuis wonen, voor verschillende doelgroepen. De komende jaren willen we hier meer op investeren. Dit doen we niet alleen, maar we zoeken actief de samenwerking met woningcorporaties, sociale teams, welzijn en zorgaanbieders. Initiatieven worden vroegtijdig besproken en planvorming onderling afgestemd. Samen met woningcorporaties en zorgaanbieders willen we preciezere uitspraken doen over woningprogrammering. We starten als gemeente samen met de corporaties in de periode 2019 met planvorming.

7. Een plan voor verrassend wonen

Dit betreft vooral de westzijde van de gemeente en is gericht op extra instroom van buiten de gemeente, gebruik makend van de kwaliteiten die Midden-Groningen beter kan benutten (landschap, ruimte, prijs), uiteraard óók beschikbaar voor eigen inwoners. Onderscheid maken in niches (nieuwe woonmilieus in kleine aantallen en een uniek aanbod) en opvang van overdruk uit de stad Groningen (grotere aantallen). Door bureau MVRDV is een 'Inspiratiekaart' gemaakt die nieuwe woonmilieus laat zien en waar deze ambities een plek kunnen krijgen. Deze kaart heeft geen status, er kunnen geen rechten aan worden ontleend en de kaart maakt geen onderdeel uit van de besluitvorming.

Periode: in 2019 verkenningen uitvoeren. Van daaruit nadere uitwerkingen starten en opnemen in de omgevingsvisie.

8. Energieloket en laagrentende leningen voor particuliere woningeigenaren

Dit wordt dé plek waar huiseigenaren terecht kunnen voor advies en hulp bij het kiezen en financieren van investeringen in verduurzaming en levensloopbestendige woningen. Parallel aan de woonvisie zijn drie nieuwe verordeningen vastgesteld door de raad: (1) de Starterslening, (2) de Verzilverlening, (3) een pakket Stimuleringsregeling met daarin de Duurzaamheidslening, Blijverslening, Asbestverwijdering en Achterstallig onderhoud (particuliere woningverbetering). Namens de gemeente zal SNN (Samenwerkingsverband Noord Nederland) de verordening uitvoeren en toetsen of de aanvraag aan de verordening voldoet. SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland) toetst de aanvraag vervolgens financieel, stelt de lening beschikbaar en int de afbetaling ervan.

Aandachtspunt: de gemeente zoekt nog naar mogelijkheden voor de 'niet-financierbare' groep bewoners (fondsvorming, landelijke regelingen). Periode: opstarten in 2019.

9. Pilot: Schoon heel en veilig

Dit is een oprisser om ervoor te zorgen dat wijken en dorpen die nu ruimtelijk goed zijn – of waar recent is geïnvesteerd – hun kwaliteit behouden. Dit in overleg met bewoners en andere betrokkenen in de wijk. Het groenbeleidsplan en verkeersbeleidsplan van de gemeente worden hierin meegenomen. Investeringen van gemeente en van woningcorporaties



Pagina: 5 van 5

Datum:

Zaak:

Onderwerp: Raadsvoorstel vaststellen woonvisie en prestatiekader RWLP

worden onderling op elkaar afgestemd. Deze maatregel wordt in de prestatieafspraken verder
Periode: Pilot starten in Woldwijck-Oost in 2019.