

VVG regio Gelderland bijeenkomst

De stedelijke herontwikkeling in Zutphen

Op 7 september heeft de VVG regio Gelderland een bijeenkomst georganiseerd en waren de genodigden bijeengekomen in het informatiecentrum Waterkwartier te Zutphen. Als thema stond de stedelijke herontwikkeling van wijken centraal.

Interactieve discussie

Na een hartelijk welkom door de voorzitter van de regio Gelderland, de heer A. Ebbekink, aan de circa veertig aanwezigen werd gestart met een aantal huishoudelijke mededelingen door de voorzitter. Joop Groot Nibbelink trad af als penningmeester, wegens zijn pensionering. Als nieuw bestuurslid werd Hendrik Abbing van de Gemeente Harderwijk voorgesteld, hij neemt de rol van secretaris op zich. Rita van Dam van de Gemeente Lelystad zal de functie van penningmeester overnemen. De heer Ebbekink geeft aan dat het bestuur blij is, dat de nieuwe formule voor deze bijeenkomst (interactieve inhoudelijke discussie rondom een thema, gekoppeld aan de te bezoeken locaties van de gastgemeente) gezien het grote aantal aanmeldingen, duidelijk aanslaat bij de deelnemers.

Vervolgens gaf hij het woord aan de heer N. Mediati van bureau Pas bv. Na een korte inleiding met als titel 'Nu even niet de getallen, maar de planeconoom als manager van uitgangspunten', startte de interactieve discussie over de problemen en de mogelijke oplossingen, die men zoal tegenkomt bij herontwikkelingen van verouderde stadswijken (in fysiek en sociaal opzicht), zoals het Waterkwartier. Hierbij is vanuit een aantal actuele en meer algemene thema's een koppeling gelegd met 'Binnenstedelijke herontwikkeling': de impact van marktontwikkelingen, bezuinigingen, krimp versus groei, duurzaamheid en de inzet van wettelijk instrumentarium. Van belang is hierbij de integrale aanpak van financiën & beleid en harde versus zachte sectoren. Risicomanagement en prioritering van projecten krijgen thans volop de aandacht. Aan de hand van een viertal stellingen werd de discussie verder vormgegeven:

- 1 De verwachte markt vraag op korte termijn is bepalend voor wat er wordt gebouwd.
- 2 De gemeentelijke visie op zachte sectoren bepaald de toekomst van binnenstedelijke herontwikkeling.
- 3 Om ontwikkelaars te stimuleren duurzaam te bouwen bij binnenstedelijke herontwikkeling moeten gemeenten grondprijzen verlagen bij duurzame projecten.

- 4 Het instrumentarium van de grondexploitatie wet leent zich niet voor binnenstedelijke herontwikkeling.

In de wijk Waterkwartier spelen de momenteel slechtere omstandigheden op de woningmarkt een rol, waardoor woningbouwprogramma's bijgesteld moeten worden. Veelal meer woningen realiseren die flexibel omgezet kunnen worden in huur- of koopwoningen, waardoor de voortgang van de uitvoering van de plannen niet belemmerd wordt door het niet halen van verkoopprijzen. Ook moet er aandacht blijven voor duurzame ontwikkelingen (levensloopbestendige en energiezuinige woningen), waarbij mensen een wooncarrière in de eigen wijk kunnen maken. Daarnaast is het belangrijk om ook mensen van buiten de wijk (met koopkracht) binnen te halen, om het draagvlak voor het zo veel mogelijk handhaven van voorzieningen in de wijk te bevorderen (scholen, winkels, etc.). Ook moet er aandacht zijn voor het kunnen huisvesten van bijzondere doelgroepen, zoals licht-gehandicapten. Ook kwam aan de orde dat de Grondexploitatie wet weliswaar een stok achter de deur is, maar toch een minimumbasis voor kostenverhaal en andere kwantitatieve en kwalitatieve eisen biedt. Meestal is meer nodig en dat maakt het noodzakelijk om er via een anterieure overeenkomst uit te komen door het creëren van draagvlak en win-winsituaties tussen projectontwikkelaars en de Gemeente.



Foto uit Nieuwsbrief Waterkwartier: Gemeente Zutphen/Woonbedrijf ieder1.

Deze pagina's komen tot stand onder verantwoordelijkheid van de Vereniging van Grondbedrijven

Secretariaat Vvg

Nassaulaan 12, Postbus 30435, 2500 GK, Den Haag
Telefoon (070) 373 86 69, Fax (070) 363 56 82
E-mail: info@vvg.nl, Website: www.vvg.nl

Rondwandeling in Waterkwartier

In het tweede gedeelte van de middag volgde een rondwandeling langs de diverse projecten in het Waterkwartier. Per locatie werden enkele zaken toegelicht door de programmamanager, projectleiders en de planeconoom. De volgende projecten zijn bezocht:

Hart van de Wijk

Dit is een locatie waarbij 112 woningen gesloopt zijn en 132 woningen worden teruggebouwd in combinatie met de bouw van een nieuwe grotere supermarkt en een multifunctioneel centrum. Er is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de Gemeente en Woonbedrijf Ieder1, waarbij de regie van dit project bij Woonbedrijf Ieder1 ligt. Woonbedrijf Ieder1 voert dit project uit voor eigen rekening en risico, zowel het vastgoed als de aanleg van het vernieuwde openbaar gebied. De Gemeente werkt mee aan een grondruil en verleent een bijdrage in het tekort, omdat anders de gewenste ontwikkelingen niet haalbaar zijn, waarbij er een toets op ongeoorloofde Staatssteun heeft plaatsgevonden. Ook is er aandacht besteed aan het zo optimaal mogelijk gebruiken van het fiscale regime (overdrachtsbelasting, ondernemers-btw, compensatie-btw).

De voorgevel van het verouderde winkelcentrum met de daarboven gelegen appartementen wordt ook verbeterd, zodat de totale uitstraling van het nieuwe winkelplein met de nieuwe gebouwen van supermarkt, appartementen en multifunctioneel centrum een hoogwaardiger kwaliteit krijgt.

Voormalige jeugdgevangenis

Naast Hart van de Wijk is de voormalige jeugdgevangenis met bijbehorend sportterrein gelegen. Het oude gebouw met enkele dienstwoningen is niet monumentaal en omdat behoud ervan en verbouwen voor eventuele nieuwe functies kostbaar en niet doelmatig is, zal het vermoedelijk gesloopt worden. Op het zogenaamde gevangenseiland kan dan nieuwbouw met woonfunctie, die recht doet aan de historische omgeving, ontwikkeld worden. Het deels omringende grachtenstelsel zal uitgebouwd worden met een parkzone, die aansluit op de woninglocatie Lunettetuin, gelegen op het voormalig sportterrein van de vroegere jeugdgevangenis.

Lunettetuin

Dit woningbouwplan wordt opgezet in twee delen (De Scheg en het Carré), waarbij het Carré weer in vier fases is te verdelen. Doel daarvan is om zo flexibel mogelijk te kunnen inspelen op de verkoop van de woningen. Ook is daarvoor een zeer energiezuinig woningtype ontwikkeld met een korte bouwtijd. Veel aandacht is besteed aan de openbare ruimte, met onder andere een parkzone die met de aan te leggen gracht als onderdeel van de nieuwe waterstructuur een kwalitatief hoogwaardige uitstraling krijgt. De gracht sluit aan op de al aangelegde beekloop, die de verbinding vormt met de verderop gelegen bergingsvijver. Mede door de inzet van Provinciale gelden voor stedelijke herontwikkeling is het mogelijk geworden om kwaliteit te combineren met betaalbare woningbouw.

Gerard Doustraat

Deze woningbouwlocatie bestaat uit een gedeelte met twee appartementengebouwen (waarvan het appartementengebouw met sociale huurwoningen van Woonbedrijf Ieder1 reeds in aanbouw is) en een gedeelte met grondgebonden eengezinswoningen. Beide gedeeltes zijn gelegen aan een parkzone, waarbij het parkeren halfverdiept is opgelost onder beide appartementengebouwen. Er is niet gekozen voor een waterdichte parkeerkelder, gezien de hoge kosten en de prijsklasse van de woningen. Dit was echter gezien de hoogte van de grondwaterstand ook niet noodzakelijk.

Netwerkborel

De afsluiting van de bijeenkomst vond plaats na terugkeer in het informatiecentrum Waterkwartier, waar iedereen onder het genot van een drankje en borrelhapje nog kon napraten over de problematiek en zo de onderlinge kennis uitwisseling en het verstevigen van de onderlinge contacten (mede) uit regio kon aanhalen.

Ten slotte mag ik concluderen, dat ik gezien de gehoorde reacties, namens iedereen kan spreken van een bijzonder geslaagde middag.

Ab Ebbekink, voorzitter VVG regio Gelderland



Aankondiging Najaarscongres VVG 16 november 2011

Het najaarscongres van de VVG zal plaatsvinden op woensdag 16 november in de Reehorst te Ede. Tijdens het congres zal worden ingegaan op de toekomst van gebiedsontwikkeling en wat dat voor u betekent. Het programma zal vanaf begin oktober op onze website www.vvg.nl bekend worden gemaakt. Aanmelding voor het congres zal reeds vanaf eind september mogelijk zijn.