

## Burgemeester & wethouders

**Datum 6 december 2023**

### Onderwerp

Projectopdracht en plan van aanpak herstructurering Zeeheldenbuurt

### Wij willen

Het maken van een optimaal stedenbouwkundig en sociaal plan voor de herstructurering van de Zeeheldenbuurt door verschillende partijen te stimuleren en te faciliteren om op onderdelen samen te werken, waar dat meerwaarde voor elkaar en voor de wijk betekent.

### Wij besluiten

1. Instemmen met bijgaand plan van aanpak
2. Ondersteunen en faciliteren van de integrale plannen van Woonconcept voor de herstructurering van de Zeeheldenbuurt.

### Want

Woonconcept heeft om medewerking van de gemeente verzocht om de wijk te herstructureren. De woningen in de wijk zijn eigendom van Woonconcept. Het betreft woningen die verouderd zijn en kwaliteitsverbetering is nodig. De ambitie is om een moderne, duurzame en open woonwijk nabij het centrum van Hoogeveen te maken, waar het prettig wonen is.

### Maar

Er moet een plan tot stand komen in samenwerking met Woonconcept, Smederijen, bewoners van de wijk en andere stakeholders. Het is lastig om binnen de mogelijkheden aan ieders wens te voldoen. De ruimte is beperkt, de kosten zijn hoog en het moet passen binnen de door de gemeente gestelde beleidskaders voor verschillende beleidsterreinen.

### Achtergrond

In 2016 heeft de stuurgroep Smederijen van Hoogeveen 4 gebieden aangewezen waar een "Langeklap traject" zal plaats vinden. Het zijn gebieden die sociaal gezien lager scoren dan het Hoogeveens gemiddelde. Eén van deze gebieden is de Zeeheldenbuurt. De Zeeheldenbuurt bestaat uit de volgende straten: Piet Heinstraat, De Ruyterstraat, Trompstraat, Kortenaerstraat, Karel Doormanstraat. De Stuurgroep Smederijen heeft besloten extra aandacht te besteden aan dit gebied omdat de leefbaarheid er erg onder druk staat.

Woonconcept is eigenaar van de huurwoningen in de buurt. Het betreft woningen die in 1948 als noodwoningen gebouwd zijn met een soort van systeem bouw van met een lichte dakconstructie. Door deze manier van bouwen hebben de woningen een slecht energielabel. Bewoners hebben last van tocht. Het dak is te licht om hier zonnepanelen op te plaatsten. Om de woningen toekomstbestendig te maken moet worden verduurzaamd of nieuwgebouwd. Daarnaast is het woningaanbod eenzijdig terwijl de doelgroep vraagt om veelzijdigheid. Op dit moment bestaat de woningvoorraad uit alleen eengezinswoningen. De zittende huurders zijn over het algemeen 1 of 2 persoonshuishoudens en ouderen. In het kader van de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties is het toevoegen van extra woningen, voor genoemde

doelgroepen, het onderzoeken waard. Ook zou gekeken kunnen worden naar een eventuele verruiming van het gebied en toevoeging van koopwoningen. Voor verhoging van de kwaliteit van de woningen en de openbare ruimte in de buurt is goede integrale samenwerking met Woonconcept een vereiste. Daarvoor is het nodig dat partijen die hierin een rol spelen, de woningbouwcorporatie, de gemeente en andere stakeholders en/of private partijen, samenwerken om zo een optimaal stedenbouwkundig plan te kunnen ontwikkelen.

Het project heeft als bestuurlijk opdrachtgever wethouder N. Wind. Voorts heeft het raakvlakken met de programma's van de andere wethouders. Het concept plan van aanpak is om die reden ook met de verschillende wethouders besproken en er zal ook in de toekomst met enige regelmaat een terugkoppeling door de projectleider plaatsvinden.

Naast het stedenbouwkundig aspect is een belangrijk onderwerp het verduurzamen van de wijk. Hoogeveen streeft ernaar om een CO2 neutrale gemeente te worden. Hier liggen kansen!

Herstructurering van het gebied heeft gevolgen voor de huidige openbare ruimte. Gekeken moet worden of het rioolstelsel nog actueel en goed is en de verouderde materialen in de openbare ruimte in de wijk hebben een opfrisbeurt nodig.

### **De financiële gevolgen zijn**

De herontwikkeling van de huurwoningen is voor rekening en risico van Woonconcept. Met de gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten om de kosten van de gemeente te kunnen verhalen. Op basis van het te kiezen stedenbouwkundig model moet hiervoor een berekening worden gemaakt en moet budget worden aangevraagd en gereserveerd. Ook moet t.z.t. met de private partijen die overgaan tot herontwikkeling een anterieure overeenkomst worden gesloten.

Herstructurering en een nieuwe stedenbouwkundige opzet impliceren ook kosten voor de gemeente voor het aanleggen van de openbare ruimte. Op dit moment is onduidelijk hoe hoog deze kosten zullen zijn, omdat er nog geen duidelijkheid is over de stedenbouwkundige opzet.

Verder moet rekening gehouden worden met voorbereidingskosten van deze ontwikkeling welke tijdelijk worden geactiveerd onder de immateriële vaste activa. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden de voorbereidingskosten verrekend met de in de anterieure overeenkomst genoemde bijdrage voor kostenverhaal. In het voorjaar van 2024 komen we met de notitie Investeringsplan. Deze investeringen moeten hierin worden opgenomen. Op basis van de prioritering van alle investeringen voor de gemeente Hoogeveen, wordt bepaald welke investeringen worden opgenomen in de p&c cyclus.

### **Alternatieven**

Niet meewerken aan het plan van Woonconcept.

### **Communicatie**

Er wordt een gezamenlijk communicatietraject opgesteld door Woonconcept en gemeente. Bewoners en omwonenden worden actief betrokken d.m.v. een nieuwsbrief en lopen vuur. Verder is Woonconcept met de huidige huurders in gesprek over hun woonwensen, er is een Buurt Advies Commissie opgericht door bewoners en worden er inloopavonden georganiseerd en zal via de social mediakanalen, het Torentje en andere communicatiemiddelen naar buiten toe gecommuniceerd worden.

### **Bijlagen**

Projectopdracht en plan van Aanpak