Gemeente Rotterdam

Onderwerp:
Wob-besluit

Postadres:
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Internet: rotterdam.nl

E-mail: [redacted]

Ons kenmerk: 280939-2020

Datum: 25-09-2020

PER EMAIL
[redacted]

[redacted]

Geachte [redacted]

Wob-verzoek
Op 4 juli 2020 ontvingen wij van u het volgende verzoek om informatie:

Korte omschrijving: *voorzitters deelgem. Charlois en wijk Wielewaal*
Nadere toelichting: *Verzoeke alle interne en externe correspondentie, inclusief e-mails, van en aan de voorzitters D. Lockhorst en E. Goverde van de deelgemeente Charlois in de periode 2008 - 2014, m.b.t. de wijk Wielewaal. Voorts alle notulen / verslagen van (werk)overleggen / vergaderingen aangaande de wijk Wielewaal waaraan bovengenoemde voorzitters hebben deelgenomen of waarin hun namen / functies en/of de namen van Woonstad Rotterdam en het BPD en/of de namen/functies van hun medewerkers, waaronder ontwikkelaar P. Immers, P. Brecht en D. Uitzetter, en/of de namen/functies van de onderaannemers van het BPD en Woonstad Rotterdam worden genoemd en alle memo's betreffende de wijk Wielewaal waarin hun namen / hun functie en/of de namen / functies van het BPD en Woonstad Rotterdam en/of de namen/ functies van hun medewerkers, waaronder ontwikkelaar P. Immers, en/of de namen/ functies van hun onderaannemers worden vermeld. En alle overeenkomsten aangaande de wijk Wielewaal welke door deze voorzitters of in wier namen ondertekend mochten zijn en/of waarin hun namen/functies vermeld worden.*

Uw verzoek wordt aangemerkt als een verzoek in de zin van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) en is geregistreerd onder het nummer 280939-2020.

Verdaging
Vanwege de aard en omvang is uw Wob-verzoek bij email van 28 juli 2020 verdaagd.

Precisering
Op 3 juli hebben wij telefonisch gesproken ten behoeve van precisering. U hebt aangegeven dat uw verzoeken voldoende duidelijk geformuleerd zijn.

Zienswijzen
U bent geïnformeerd dat er derde-belanghebbenden zijn betrokken bij de openbaarmaking van de door u verzochte documenten en dat deze op grond van artikel 6 lid 3 Wob, juncto artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in de gelegenheid zijn gesteld om hierover hun zienswijzen te geven. Wij hebben zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen hebben wij in onze belangenafweging meegenomen.

Zienswijze Belanghebbenden
Belanghebbenden hebben bij e-mail van 15 september 2020 hun zienswijze gegeven. In deze zienswijze is door belanghebbende niet uitdrukkelijk en expliciet gereageerd op de (vijf) documenten die zijn voorgelegd.

Beoordeling zienswijze belanghebbenden
De zienswijze van de belanghebbenden wordt door ons zodanig begrepen dat men zich beroept op de weigeringsgrond(en):

ex artikel 10 lid 1 sub c Wob (bedrijfs- en fabricagegegevens).
In de gevallen waar uit de gegevens wetenschap kan worden afgeleid tot de technische bedrijfsvoering of het productieproces, dan wel ten aanzien van de afzet van producten of de kring van afnemers en leveranciers, dan wel de financiële huishouding van het bedrijf betreffen, dient openbaarmaking van het gevraagde ingevolge de bekende jurisprudentie achterwege te blijven.

ex artikel 10 lid 2 sub b Wob (economische of financiële belangen
Op grond van artikel 10, tweede lid, onder b, Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van de gemeente. Deze uitzonderingsgrond is onder meer aan de orde in gevallen waarin er sprake is van een privaatrechtelijke relatie tussen de overheid en een derde dan wel waarin de overheid voornemens is een privaatrechtelijke relatie aan te gaan.

ex artikel 10 lid 2 sub e Wob (eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer)
Op grond van artikel 10, tweede lid, onder e, Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd. In de geïnventariseerde documenten staan persoonsgegevens, zoals namen, emailadressen en telefoongegevens.

ex artikel 11 lid 1 Wob (persoonlijke beleidsopvattingen in documenten bestemd voor intern beraad)
Artikel 11, eerste lid, Wob bepaalt dat in geval van een verzoek om informatie uit documenten, opgesteld ten behoeve van intern beraad, geen informatie wordt verstrekt over daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen. Deze documenten betreffen interne notities en interne e-mailwisselingen. Deze documenten zijn bij uitstek bestemd voor intern beraad en bevatten persoonlijke beleidsopvattingen.

Misbruik van recht
Door belanghebbende is verzocht om uitdrukkelijk en expliciet vast te stellen of sprake is van misbruik van de bevoegdheid om een Wob-verzoek in te dienen of niet.

Motivering weigeringsgronden door het College
Het college acht in dit besluit, bij de beoordeling van de documenten en/of informatie, toepassing gegeven kan worden aan volgende weigeringsgronden:

- artikel 10 lid 2 sub e Wob (eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer) en;
- artikel 11 lid 1 Wob (persoonlijke beleidsopvattingen in documenten bestemd voor intern beraad)

Overige weigeringsgronden zijn volgens het College niet van toepassing bij de beoordeling van de documenten die binnen de reikwijdte van dit Wob-verzoek vallen.

Motivering misbruik van recht door het College
Het college is van mening dat met het indienen van dit Wob-verzoek is beoogd om kennis te kunnen nemen van overheidsinformatie die nog niet openbaar is en niet is aangewend met een ander doel dat blijk zou geven van kwade trouw. Ook is er, hoewel verzoeker veel informatie vraagt, geen sprake van dermate veel verzoeken dat op basis daarvan misbruik van recht aanwezig wordt geacht.

Het college vindt daarom dat in dit geval geen sprake is van misbruik van recht.

Conclusie Zienswijzeprocedure
Nu in deze procedure zienswijze is ingediend en hierbij, gezien de inhoud van die zienswijze die wij in ons besluit hebben afgewogen ten aanzien van het algemeen belang van openbaarheid, een deel van deze zienswijze niet is gevolgd, achten wij het aannemelijk dat derdenbelangehbbende bezwaar heeft tegen de openbaarmaking. Daarom geven wij toepassing aan artikel 6, vijfde lid, van de Wob en doen wij u de documenten welke wij (gedeeltelijk) openbaar maken nog niet toekomen. Op grond van dit artikel zal het college in afwachting van een eventueel ingediend bezwaar en een mogelijkerwijs verzoek bij de Voorzieningenrechter Rotterdam, alsnog bezien of u deze bijlage kunt ontvangen na het ongebruikt verstrijken in voorbedoelde zin van een periode van veertien dagen gerekend vanaf de dagtekening van dit besluit.
Krachtens artikel 6:16 van de Algemene wet bestuursrecht schorst het bezwaar de werking van dit besluit niet. Gelet hierop kan – als tegen dit besluit bezwaar wordt gemaakt – ingevolge artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht, een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening worden ingediend. Het verzoek om een voorlopige voorziening kan worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de sector bestuursrecht van de Rechtbank te Rotterdam, Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam.

Inventarisatie en beoordeling
Op basis van uw verzoek hebben wij geïnventariseerd of, en zo ja welke, documenten beschikbaar zijn binnen de reikwijdte van uw verzoek. Tijdens het zoeken naar documenten zijn de navolgende acties verricht:

- Onderzoek databanken
- Onderzoek K-schijf betrokken vakafdelingen
- Onderzoek bestuurlijk informatiesysteem

De geïnventariseerde documenten hebben wij opgenomen in een inventarisatielijst. Deze treft u als bijlage aan bij dit besluit. Per document is in de inventarisatielijst aangegeven hoe wij dit hebben beoordeeld en in hoeverre het document al dan niet (gedeeltelijk) openbaar kan worden gemaakt. Deze weigering motiveren wij hieronder per uitzonderingsgrond.

E: Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (art. 10, tweede lid, onder e Wob)
Op grond van artikel 10, tweede lid, onder e Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd. In de geïnventariseerde documenten staan persoonsgegevens, zoals namen, emailadressen en telefoongegevens. Wij zijn van mening dat ten aanzien van deze gegevens het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd, zwaarder moet wegen dan het belang van openbaarheid, In casu is hierbij mede van belang dat het niet gaat om het opgeven van een naam aan een individuele burger die met een ambtenaar in contact treedt, maar om openbaarmaking in de zin van de Wob. Wij betrekken daarbij ook dat het niet openbaar maken van de persoonlijke gegevens niets af doet aan de mate waarin informatie openbaar wordt gemaakt over de bestuurlijke aangelegenheid. Voor zover het de persoonsgegevens van ambtenaren betreft is hierbij het volgende van belang. Weliswaar kan, waar het gaat om beroepshalve functioneren van ambtenaren, slechts in beperkte mate een beroep worden gedaan op het belang van eerbiediging van hun persoonlijke levenssfeer, maar dit ligt anders indien het betreft het openbaar maken van namen en telefoonnummers van ambtenaren. Dit zijn immers persoonsgegevens en het belang van eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer kan zich tegen het openbaar maken daarvan verzetten. Daarbij is van belang dat het hier niet gaat om het opgeven van een naam en telefoonnummer aan een individuele burger die met een ambtenaar in contact treedt, maar om openbaarmaking in de zin van de Wob en dus aan eenieder. Bovendien betreft het hier geen ambtenaren die zichzelf uit hoofde van hun functie in de openbaarheid presenteren. Het belang van eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer weegt bij deze documenten, gelet op het bovenstaande, zwaarder dan het belang van openbaarheid.

Gelet op het voorgaande zijn in de (deels) openbaar te maken documenten (ex artikel 10 lid 2 sub 2 Wob) alle tot de persoon herleidbare informatie zoals namen (en afkortingen daarvan),

persoonlijke identificatienummers zoals opgenomen op identiteitskaarten, functiebenamingen, doorkiesnummers en e-mailadressen van de betrokkenen, zoals ambtenaren en externe adviseurs en burgers, onleesbaar gemaakt.

Persoonlijke beleidsopvattingen in documenten bestemd voor intern beraad (art. 11, eerste lid Wob)
Artikel 11, eerste lid van de Wob bepaalt dat in geval van een verzoek om informatie uit documenten, opgesteld ten behoeve van intern beraad, geen informatie wordt verstrekt over daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen. De onderhavige documenten betreffen interne notities en interne e-mailwisselingen. Deze documenten zijn bij uitstek bestemd voor intern beraad en bevatten persoonlijke beleidsopvattingen.

Wij achten het voorts niet in het belang van een goede en democratische bestuursvoering indien de standpunten van ambtenaren zelfstandig worden betrokken in de publieke discussie. Wij zien dan ook geen aanleiding om met toepassing van artikel 11, tweede lid, van de Wob in niet tot personen herleidbare vorm informatie te verstrekken over deze persoonlijke beleidsopvattingen.

Beslistermijn
Dit onderzoek heeft te veel tijd in beslag genomen en noodzaakt ons nu buiten de daartoe geldende wettelijke beslistermijn een besluit te nemen op uw aanvraag.

Wij betreuren het dat wij niet eerder op uw aanvraag hebben kunnen besluiten en bieden u daarvoor onze oprechte excuses aan.

BESLUIT

Met inachtneming van het voorgaande:

- tot (gedeeltelijke) openbaarmaking van drie documenten.
- tot weigering van eén document.
- tot verstrekking van één reeds openbaar document. *De Wob is niet van toepassing op openbare documenten. Voor uw gemak wordt een afschrift van genoemde document u bij dit besluit toegezonden.*

Overige informatie
Voor overige reeds openbare informatie verwijzen wij u naar openbare bronnen zoals www.rotterdam.nl waar openbare documenten integraal en eenvoudig opvraagbaar zijn.

https://rotterdam.raadsinformatie.nl/

Hiermee hebben wij het onderzoek naar de door u in uw Wob-verzoek gevraagde documenten afgerond.

Wij gaan ervan uit u hiermee afdoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders,
namens deze,

[redacted]

Hoofd Project Management Bureau
Cluster Stadsontwikkeling

Bijlagen:

1. *Inventarisatielijst*
2. *Vier documenten*

Niet eens met deze beslissing?

Dan kunt u, of een andere belanghebbende, een bezwaarschrift indienen. Dit moet binnen zes weken na de bekendmaking van het besluit. U stuurt het bezwaarschrift naar:

Het college van burgemeester en wethouders
t.a.v. de Algemene Bezwaarschriftencommissie
Postbus 1011, 3000 BA te ROTTERDAM
Faxnummer Algemene Bezwaarschriftencommissie: (010) 267 63 00.

In het bezwaarschrift moet in ieder geval staan:

- **uw naam, adres en handtekening;**
- **uw telefoonnummer zodat contact met u opgenomen kan worden om samen met u te bespreken wat de beste aanpak van uw bezwaarschrift is;**
- **de datum waarop u bezwaar maakt;**
- **een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt;**
- **de reden(en) van uw bezwaar.**

U wordt verzocht tevens een kopie van dit besluit mee te zenden.

U kunt uw bezwaarschrift via internet ook digitaal indienen.
Zie: http://www.rotterdam.nl/product:bezwaar_indienen
Hiervoor is een DigiD of een E-herkenning voor bedrijven nodig.
U kunt het bezwaarschrift niet op een andere digitale wijze, bijvoorbeeld per e-mail, indienen.

U kunt, indien u een bezwaarschrift bij het college heeft ingediend, een verzoek om voorlopige voorziening (o.a. schorsing) indienen bij:
Rechtbank Rotterdam, sector Bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM te ROTTERDAM.
Voor een dergelijk verzoek is griffierecht verschuldigd.
Verdere informatie kunt u vinden op de website van de rechtbank Rotterdam:
www.rechtspraak/nl/Gerechten/Rotterdam.

Inventarisatielijst

WOB-verzoek: Voorzitters deelgem. Charlois en wijk Wielewaal
Zaaknummer: 280939-2020
Cluster: Stadsontwikkeling

Nr	Datum	Type document + onderwerp	Beoordeling	WOB-weigeringsgrond	intern zienswijze
1	6-7-2009	Besluit deelraad Charlois 060709	Reeds Openbaar		
2	10-6-2010	Brief stand van zaken Wielewaal_2010044788	Deels Openbaar	Art. 10 lid 2 sub e WOB	
3	15-2-2011	Convenant vernieuwing Wielewaal 150211_2011004873_2011006032	Openbaar		
4	7-12-2009	Wielewaal 071209 staf RO	Deels Openbaar	Art. 10 lid 2 sub e WOB	
5	8-12-2011	SRE_081211_verslag_2011028663	Niet Openbaar	Art. 11 lid 1 WOB	

Weigeringsgronden

Wetsartikel	Kern
Art. 3 WOB	Buiten scope aanvraag
Art. 10 lid 1 sub c WOB	Bedrijfs- en fabricagegegevens
Art. 10 lid 1 sub d WOB/Art. 9 AVG	Bijzondere persoonsgegevens
Art. 10 lid 2 sub b WOB	Economische- of financiele belangen
Art. 10 lid 2 sub c WOB	De opsporing en vervolging van strafbare feiten
Art. 10 lid 2 sub d WOB	Inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen
Art. 10 lid 2 sub e WOB	Eerbieding persoonlijke levenssfeer
Art. 10 lid 2 sub f WOB	Belang van geadresseerde om al eerste kennis te nemen
Art. 10 lid 2 sub g WOB	Onevenredige bevoordeling/benadeling
Art. 11 lid 1 WOB	Intern beraad, persoonslijke beleidsopvattingen
Art. 53 Gemeentewet	Geheimhouding
Art. 54 Gemeentewet	Geheimhouding
Art. 55 Gemeentewet	Geheimhouding
Art. 2.57 Aanbestedingswet 2012	Vertrouwelijk verstrekt i.h.k.v. aanbesteding
Art. 28 Rechtsvordering	Bijzondere regeling
Art. 7:4 Awb	Verzoek/aanvraag ikv artikel 7:4, vierde lid, Awb
Wet politiegegevens	Bijzondere regeling

Beoordeling

Reeds Openbaar
Openbaar
Niet Openbaar
Deels Openbaar

deelgemeente Charlois

raads/besluit

De raad van de deelgemeente Charlois,

Gelezen de notitie van het dagelijks bestuur ‘Ontwikkelingstraject visie Wielewaal’;

Gelet op:

- de Deelgemeenteverordening 2002;

Overwegende dat:

- het gewenst is om voor de verdere ontwikkeling van de Charloise wijken te beschikken over actuele visiedocumenten en daarop gebaseerde integrale WijkActieProgramma’s (iWAPs);
- een dergelijk streven past in de intenties van de met de deelgemeente verbonden partijen in het gebied en tevens onderdeel vormt van de met het college van burgemeester en wethouders afgesproken vormgeving van het gebiedsgericht werken;
- de situatie van de wijk Wielewaal een bijzondere is, daar de woningen aan het einde van hun technische levensduur zijn;
- de wijk Wielewaal vanaf 2013 vernieuwd zal worden;
- er voor de wijk Wielewaal een concept iWAP is opgesteld en voorgelegd aan de bewonersorganisatie Wielewaal;
- de bewonersorganisatie Wielewaal een commissie Toekomstvisie Wielewaal heeft ingesteld;
- het van groot belang is bij het ontwikkelen van een door bewoners gedragen wijkvisie, deze commissie te betrekken;
- het gewenst is voor dit proces van visievorming de benodigde tijd en zorgvuldigheid in acht te nemen.

Besluit:

het dagelijks bestuur op te dragen om in juni 2010 de wijkvisie Wielewaal, als onderdeel van de gebiedsvisies van de deelgemeente Charlois, ter vaststelling aan de deelraad Charlois voor te leggen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 6 juli 2009.

De griffier, De voorzitter,

drs. R. Blokland D. Lockhorst

aan:

De deelraad Charlois

datum:	sector:	ons kenmerk:
10 juni 2010	Wijkzaken	10/05779
uw kenmerk:	uw brief van:	bijlagen:
behandelend ambtenaar: [redacted]	e-mail: [redacted]@charlois.rotterdam.nl	doorkiesnummer: [redacted]

betreft:
Vernieuwing Wielewaal

Geachte leden van de deelraad,

Voor de zomer van 2009 bent u geïnformeerd over het proces van vernieuwing van de Wielewaal. Aangezien de woningen in de Wielewaal aan het eind van hun technische levensduur zijn, zal de Wielewaal vanaf 2013 worden vernieuwd. Wij achten het van groot belang dat de bewoners van de Wielewaal, vertegenwoordigd door de Commissie Toekomstvisie Wielewaal, betrokken zijn bij het proces van visievorming. Deze Commissie Toekomstvisie Wielewaal is in het voorjaar van 2009 door de Bewonersorganisatie Wielewaal ingesteld. Met deze brief willen wij u informeren over de genomen stappen in de afgelopen periode.

In uw vergadering van 6 juli 2009 heeft u ons bestuur opgedragen om in juni 2010 een wijkvisie voor de Wielewaal ter vaststelling aan uw deelraad voor te leggen. Daarbij heeft u onderstreept dat het van groot belang is bij het ontwikkelen van een door bewoners gedragen wijkvisie, de Commissie Toekomstvisie Wielewaal te betrekken. Tevens heeft u aangegeven dat het gewenst is voor het proces van visievorming de benodigde tijd en zorgvuldigheid in acht te nemen. Het is niet mogelijk gebleken om voor de zomer een visie voor de Wielewaal aan u voor te leggen, omdat de Commissie Toekomstvisie Wielewaal eerst zekerheid wilde hebben over de bouwkundige toestand van de woningen.

De Commissie Toekomstvisie is tot de zomer van 2009 met Woonstad Rotterdam in gesprek gegaan over de vernieuwing van de Wielewaal. Na de zomer hebben de bewoners van de Wielewaal en Woonstad Rotterdam in breder beraad elkaar gesproken over de kernwaarden van de wijk die bij vernieuwing van de wijk behouden moeten blijven. De bewoners hebben in het najaar van 2009, met ondersteuning van extern stedenbouwkundig bureau Lubbers, de

fysieke en sociale bouwstenen benoemd, waaronder de rustige en groene uitstraling van de wijk, die uitgangpunten vormen voor de herontwikkeling van de Wielewaal.

De bewoners hebben parallel hieraan een eigen onderzoek laten uitvoeren door bureau BOAG, naar de bouwfysische staat van de woningen in de Wielewaal. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de vernieuwing van de Wielewaal de enige reële optie is. De Commissie Toekomstvisie heeft met deze conclusies ingestemd. De Commissie Toekomstvisie heeft dit kenbaar gemaakt in haar brief van 31 maart 2010 aan Woonstad Rotterdam. Hierin staat dat de Commissie ervan overtuigd is dat het behoud van de Wielewaal als veilige, groene en sociale wijk het best te waarborgen is door een proces van gefaseerde vernieuwing en stemt daarmee in met een gezamenlijk proces om tot de vernieuwing van de Wielewaal te komen. De Commissie heeft resultaten van het bouwkundig onderzoek en haar visie op de toekomst van de Wielewaal in een speciale editie van de 'Wielewaal Koerier' van april 2010 teruggekoppeld aan de wijk. Ook heeft de Commissie eind april een bijeenkomst voor alle bewoners van de Wielewaal georganiseerd. Daarnaast zijn de eigenaren in de Wielewaal separaat benaderd en in tien bijeenkomsten geïnformeerd over de vernieuwing van de Wielewaal.

Woonstad Rotterdam heeft laten weten er net als de bewoners aan te hechten de vernieuwing van de Wielewaal gefaseerd in te zetten, en wil bovendien met de bewoners een convenant sluiten over een sociaal pakket bij de vernieuwing van de Wielewaal. Woonstad Rotterdam wil ook bijzondere aandacht besteden aan de huiseigenaren en aan de oudere bewoners van de Wielewaal. De Commissie Toekomstvisie heeft hier in overleg met Woonstad Rotterdam met instemming kennis van genomen.

De Commissie Toekomstvisie gaat nog voor de zomer een informatiemarkt voor bewoners organiseren, waarbij ook Woonstad Rotterdam, BOAG en [redacted] aanwezig zullen zijn, om de bewoners nogmaals breed te informeren en vragen te beantwoorden. Dit gedeelte van het traject zal worden afgesloten met het opstellen van het eerder genoemde convenant, waarin de kernkwaliteiten van de Wielewaal worden opgenomen, alsmede de sociale maatregelen, en het proces waarin Woonstad Rotterdam samen met de bewoners en met vertegenwoordigers van de deelgemeente en de stedelijke diensten het ontwikkeltraject gaat doorlopen. Dit moet eind 2010 resulteren in een gedragen ontwikkelvisie voor de vernieuwing van de Wielewaal, waarin het woonmilieu, de woningprogrammering, de voorzieningen en ontsluiting zijn uitgewerkt. Daarna volgt in 2011 de masterplanfase en het stedenbouwkundig ontwerp waarin de plannen voor de wijk worden uitgewerkt van globaal plan tot op uitgewerkt plan op staatniveau.

Terugkijkend op dit traject constateren wij dat een zorgvuldig proces met de bewonersvertegenwoordiging is doorlopen in het afgelopen jaar, dat de bewoners van de Wielewaal op verschillende momenten zijn geïnformeerd over de vernieuwing van de Wielewaal, dat de bewoners instemmen met de vernieuwing van de Wielewaal en met een gezamenlijk ontwerpproces, en dat de tijd nu rijp is om de uitgangspunten die de betrokken partijen (Woonstad Rotterdam, bewoners, deelgemeente Charlois en stedelijke diensten) met elkaar hebben vastgesteld als richtlijnen voor het vervolgtraject, te gaan vastleggen in een convenant voor de vernieuwing van de Wielewaal.

Met vriendelijke groet,

Het dagelijks bestuur van de deelgemeente Charlois,

de locosecretaris, de voorzitter,

[redacted] [redacted]

De nieuwe Wielewaal
convenant ten behoeve van vernieuwing en herstructurering
(versie 15-02-11)

Ondergetekenden:

- de Bewonersorganisatie Wielewaal, vertegenwoordigd door haar voorzitter, de heer R. Seitzinger,
- de Huurdersvereniging Wielewaal, vertegenwoordigd door haar voorzitter mevrouw A. Koster-Forman,
- Stichting Woonstad Rotterdam, in deze vertegenwoordigd door haar regiodirecteur, mevrouw M. de Bruyn,
- de gemeente Rotterdam, in deze vertegenwoordigd door de heer H. Karakus, wethouder gemeente Rotterdam, en door de heer E. Goverde, voorzitter dagelijks bestuur deelgemeente Charlois,

Overwegende

- dat de Wielewaal een naoorlogse semi-permanente wijk is van 540 woningen, die, gelet op de bouwkundige staat van de woningen, aan vernieuwing toe is;
- dat op grond van het gedane bouwtechnische onderzoek door bureau BOAG 'het behoud van de Wielewaal als veilige, groene en sociale wijk het best te waarborgen is door een proces van gefaseerde vernieuwing' (brief Commissie Toekomstvisie Wielewaal d.d. 31 maart 2010);
- dat de Bewonersorganisatie Wielewaal en de Huurdersvereniging Wielewaal de Commissie Toekomstvisie hebben ingesteld als bewonersvertegenwoordiging en als gesprekpartner voor Woonstad Rotterdam en de gemeente inzake de vernieuwing van de Wielewaal (brief d.d. 16 juni 2009);
- dat de Commissie Toekomstvisie Wielewaal een afspiegeling is van de wijk en als gemandateerde afvaardiging overleg heeft gevoerd met Woonstad Rotterdam over de vernieuwing van de Wielewaal;
- dat in deze overleggen is gesproken over de voorwaarden waaronder het proces van gefaseerde vernieuwing plaats zou moeten vinden;
- dat het doel is dat de Commissie Toekomstvisie Wielewaal en Woonstad Rotterdam in samenwerking met de gemeente Rotterdam het nieuwe Wielewaal in een open planproces gaan vormgeven;
- dat daarbij afstemming noodzakelijk is over het doel, de uitgangspunten en de inrichting van de samenwerking tussen de genoemde partijen;
- dat het de Commissie Toekomstvisie Wielewaal daarbij gaat om de zorg voor de huidige bewoners en om het behoud van de sfeer in de Wielewaal;
- dat de Commissie Toekomstvisie Wielewaal, Woonstad Rotterdam en de gemeente Rotterdam de gemaakte afspraken over de uitgangspunten voor de vernieuwing van de Wielewaal en over de manier waarop de partijen met elkaar de ontwikkelvisie voor de nieuwe Wielewaal gaan maken, vast willen leggen in een convenant, dat vervolgens als kader dient voor de te maken ontwikkelingsvisie.

Doel van het convenant en reikwijdte

In dit convenant worden de uitgangspunten voor de vernieuwing van de Wielewaal vastgelegd, zoals de partijen (de bewoners vertegenwoordigd in de Commissie Toekomstvisie Wielewaal, Woonstad Rotterdam en de gemeente Rotterdam) die in de afgelopen periode met elkaar hebben besproken en zijn overeengekomen. Deze uitgangspunten dienen als kader voor de ontwikkelvisie, die de genoemde partijen met elkaar in een open plan proces willen gaan maken. Daarnaast bevat dit convenant ook procesafspraken over hoe de betrokken partijen die samenwerking met elkaar vorm willen geven.

De betrokken partijen leggen met dit convenant de basis voor een goede samenwerking gedurende het proces van planontwikkeling en uitvoering van de gefaseerde vernieuwing van de Wielewaal. Deze uitgangspunten gaan uit van de huidige beleidkaders en regelgeving voor gebiedsontwikkeling, sociale woningbouw en corporaties. Mochten hier veranderingen in optreden, zoals recent gebeurd is met de nieuwe EC-regels voor corporaties en volkshuisvesting van december 2009, dan gaan de betrokken partijen opnieuw met elkaar om de tafel.

Dit convenant heeft betrekking op de totstandkoming van de ontwikkelvisie voor de Wielewaal. Een ontwikkelvisie bevat een visie op de nieuwe Wielewaal, inclusief de aanduiding van het woonmilieu, de globale woningprogrammering en woningtypologie, de klantgroepen/bewoners, en de gewenste voorzieningen.
Dit alles binnen stedenbouwkundige en financiële kaders. Dit convenant fungeert daarmee als gebiedsafspraak voor de Wielewaal.

Partijen komen het volgende overeen:

1. *Uitgangspunten ontwikkelvisie*

   De partijen zijn overeengekomen om de huidige uitstraling van de wijk (groen, rustig, geborgen) en het sociale leefklimaat van de Wielewaal te behouden.

2. *Plangebied en programmering*

   Het voorgaande betekent voor de programmering dat:

   - De nieuwe Wielewaal een woonwijk wordt met voornamelijk grondgebonden woningen. De appartementen die gerealiseerd worden, zijn met name ten behoeve van senioren;
   - Er zowel sociale huur- en koopwoningen worden gebouwd als huur- en koopwoningen voor het midden- en hogere segment;
   - Er naar behoefte voldoende sociale huur- en koopwoningen worden gerealiseerd met een maximum van 200 sociale huur en 80 sociale koop. Bij een fictief programma van ca. 800 woningen komt dit neer op 35% van de te realiseren nieuwbouw, ofwel ruim 50% van de huidige Wielewaal. Tijdens het planproces wordt de mogelijke

woningprogrammering bepaald in samenspraak tussen de betrokken partijen. De groene en rustige nieuwe Wielewaal is daarbij uitgangspunt en randvoorwaarde;

- De sociale of bereikbare huurwoningen een huurprijs hebben waarvoor huurtoeslag mogelijk is (tot € 652,-- per maand, prijspeil 2011). Het prijspeil van sociale koop ligt thans op ca. € 175.000,-- (prijspeil 2010, huidige beleidsnormen). De koopprijs van sociale koopwoningen wordt bepaald op het moment van start bouw tegen het dan geldende prijspeil en beleid;
- De programmering qua onrendabele investering moet passen binnen de sociaal-maatschappelijke opgave van de corporatie die bezit en een opgave heeft in meerdere wijken en daar haar geld over moet verdelen;
- Alle bestaande woningen en andere gebouwen onder de herstructurering vallen (zie kaartje plangebied);
- De sportvelden, het sporthalterrein en het gebied van de bestaande woningen deel uitmaken van het plangebied. Het totale plangebied is nodig om een kwalitatief goed vernieuwde Wielewaal neer te kunnen zetten;
- Op de sportvelden appartementen worden gebouwd zodat de oudere bewoners van de Wielewaal zoveel mogelijk maar een keer hoeven te verhuizen. Dat betekent dat de sportvelden aan het begin van de vernieuwing nodig zijn;
- Er geen tweedeling in de wijk wordt gecreëerd met het aandeel sociaal enerzijds en het aandeel markt anderzijds;
- Er dus een gemêleerde wijk wordt ontwikkeld, met variatie in de woningtypologie naar huishoudsamenstelling, waarbij ook duurdere woningen voor nieuwe huishoudens kunnen worden gerealiseerd (nieuwe instroom);
- In de planvorming ook de mogelijkheid van casco-koop, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en andere varianten wordt meegenomen;
- Bij het voorgaande wordt uitgegaan van het kunnen bouwen van de gewenste en benodigde programmering binnen de mogelijkheden van de onderhavige geluids- en milieunormen. Als de wet- en regelgeving ten aanzien van milieu en geluid gedurende de ontwikkelfase verandert, dan kan dit invloed hebben op de planvorming en woningprogrammering en zullen de partijen opnieuw met elkaar om de tafel gaan zitten.

3. *Voorzieningen en ontsluiting*

- De voorzieningen in de Wielewaal beperken zich vooralsnog tot de ASVZ, buurtpost, de wijkwinkel, de speeltuin en de Van Voorthuysenschool. De bewoners zien de mogelijkheid om de activiteiten en functies van de buurtpost, het speeltuingebouw en de wijkwinkel te combineren in het gebouw van de buurtpost. In een centrale wijkvoorziening in de nieuwe Wielewaal is nog niet voorzien. Dat is afhankelijk van verdere ontwikkelingen rondom de buurtpost en van de financiële mogelijkheden. Partijen komen overeen om gezamenlijk te streven naar een wijkgebouw als centrale voorziening in de nieuwe Wielewaal;

- Vooralsnog is niet voorzien in meer voorzieningen dan in de huidige Wielewaal. De "splendid isolation" is een kernkwaliteit van de wijk;
- De ASVZ behoort tot de sociale structuur en is een kernkwaliteit van de wijk. De ASVZ wordt door Woonstad Rotterdam betrokken in het ontwikkeltraject. Eventuele uitbreiding van de ASVZ, met meer woningen voor hun doelgroep, is bespreekbaar;
- De ontsluiting van de wijk moet passen bij de omvang van de wijk. Voor de Wielewaal past een beperkte ontsluiting;
- Creatieve oplossingen voor parkeren op het 'maaiveld' worden bij het maken van de ontwikkelvisie bekeken.

4. *Sociaal Statuut*

Op de vernieuwing van de Wielewaal is de meest recente versie van het Sociaal Statuut van Woonstad Rotterdam van toepassing.

Dat betekent dat Woonstad Rotterdam er voor zorgt dat:
- voorlichting wordt gegeven aan de huidige bewoners over het herstructureringproces;
- de leefbaarheid op peil wordt gehouden tijdens de herstructurering;
- huisbezoeken worden georganiseerd na het gereed komen van de ontwikkelvisie (2e helft 2011) om de woonwensen van de huidige bewoners in kaart te brengen;
- de goede positie van de huurder tijdens de herstructurering wordt gewaarborgd door onder meer het bevriezen van de huur in de fase van herstructurering van dat deel van de wijk, een verhuiskostenvergoeding en waar nodig een wisselwoning. Dit alles conform Sociaal Statuut;
- bij zeer dringende sociale en/of medische omstandigheden hulp wordt verleend bij het verhuizen.

5. *Terugkeermogelijkheid en extra toezeggingen*

Gezien het bijzondere karaker van de wijk biedt Woonstad Rotterdam de volgende extra's bovenop het Sociaal Statuut:

Terugkeermogelijkheid
- Aan de huidige bewoners van de Wielewaal met een vast huurcontract op het moment van ondertekening van dit convenant, wordt een terugkeermogelijkheid geboden in de Wielewaal of naar keuze elders;
- Wanneer er meer huishoudens uit de Wielewaal willen terugkeren naar een sociale huurwoning dan er in de planvorming is voorzien, garandeert Woonstad Rotterdam een andere woning in de Wielewaal tegen een bereikbare huurprijs.
- Alleen huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 33.614,-- (prijspeil 1 januari 2011) kunnen terugkeren naar een sociale huurwoning. Huishoudens met een hoger inkomen krijgen eerste keuze uit de huurwoningen uit het hogere huursegment en koopwoningen uit het marktsegment.

Fasering vernieuwing Wielewaal

- De vernieuwing van de Wielewaal wordt gefaseerd aangepakt;
- Door te starten met nieuwbouw van seniorenappartementen op huidig onbebouwd gebied kunnen ouderen in een keer doorverhuizen.

Huurders

- De sociale huurwoningen hebben een bereikbare huur (tot € 652,-- per maand, prijspeil 2011). Dat wil zeggen dat voor deze nieuwbouwwoningen huurtoeslag mogelijk is. De nieuwe huurwoning is een duurzame woning.

Kopers MVE-woningen

- Voor huidige kopers die in de nieuwe Wielewaal weer een koopwoning wensen, gaat Woonstad Rotterdam een project sociale koop starten. De richtprijs voor een sociale koopwoning is ca. € 175.000,-- (o.b.v. prijspeil en beleid 2010).
- Tijdens het maken van de ontwikkelvisie zal – indien daar belangstelling voor bestaat – worden gekeken naar mogelijkheden als casco-koop en CPO;
- Uiteraard kunnen huidige kopers ook een van de overige te realiseren koopwoningen aankopen. De huidige kopers in de Wielewaal (peildatum ondertekening convenant) hebben voorrang op andere kopers en daarmee eerste keus.
- Kopers verkopen hun woning terug aan Woonstad Rotterdam. Gezien de onzekerheid in de woningmarkt biedt Woonstad Rotterdam de kopers die als gevolg van vernieuwing van de Wielewaal hun woning aan Woonstad Rotterdam moeten terugverkopen, een minimumprijs garantie op basis van taxatie 2011. Dit geldt voor MVE-kopers die tot en met het moment van verhuurstop als koper in de Wielewaal wonen. Deze MVE-kopers krijgen minimaal de getaxeerde prijs 2011 als bodemprijs, ook als de woningmarkt daalt. Stijgt de prijs volgens de CBS-prijsindex tussen de taxatiemaand 2011 en het moment van oplevering, dan krijgt de koper de geïndexeerde verkoopprijs (gehanteerde index is de CBS-prijsindex verkoopprijzen bestaande woningen landelijk eengezinswoningen, 2005 = 100). De prijsgarantie is gekoppeld aan herstructurering. Woonstad Rotterdam zal rond de zomer 2011 alle kopers individueel benaderen met nadere informatie over terugkoop, over de prijsgarantie en over wensen ten aanzien van blijven in de Wielewaal of vertrekken naar elders. Met elke MVE-koper worden individuele afspraken gemaakt en per individuele koper wordt een overeenkomst afgesloten over de prijsgarantie. Kopers blijven tot het moment van levering als koper in de woning wonen. Overdracht van de woning vindt plaats op het moment dat volgens de fase van herstructurering uitverhuizing nodig is. Waar, voor kopers die in de Wielewaal willen blijven wonen, aansluitend doorverhuizen niet mogelijk is, wordt een maatwerk oplossing gezocht;
- Kopers die eerder dan het moment van verhuurstop willen terugverkopen, zijn niet gedwongen hun woning als gevolg van vernieuwing van de Wielewaal aan Woonstad Rotterdam terug te verkopen. Deze kopers krijgen de getaxeerde verkoopprijs op basis van de dan geldende marktwaarde. Taxatie en terugkoop vindt plaats volgens de normale MVE-procedure.

- MVE-kopers die op het moment van verhuurstop als koper in de Wielewaal wonen en die hun woning aan Woonstad Rotterdam moeten terugverkopen, krijgen een compensatie ter hoogte van de dan geldende verhuiskostenvergoeding voor huurders.

6. *Open planproces en rollen*

De betrokken partijen maken samen een ontwikkelvisie voor de nieuwe Wielewaal middels een open planproces.

Open planproces

- Projectgroep: alle partijen nemen deel aan een projectgroep. In de projectgroep zit dus minstens een vertegenwoordiger van de bewoners, van de gemeente en van Woonstad Rotterdam. Per onderwerp kunnen verschillende werkgroepen / workshopsessies worden georganiseerd. Het resultaat daarvan wordt in de projectgroep besproken;
- Rollen: partijen hebben een eigen rol en inbreng, vanuit hun eigen deskundigheid, maar er wordt op basis van gelijkwaardigheid gewerkt: informatie wordt gedeeld, er wordt naar elkaar geluisterd en er wordt inhoudelijk gesproken op basis van argumenten;
- Teamwerk: uitgangspunt van een open planproces is dat de partijen gezamenlijk tot een visie op de nieuwe Wielewaal komen. Alle partijen leveren de benodigde inzet en inbreng. Uiteenlopende belangen worden op tafel worden gelegd en partners samen kijken wat een goede oplossing is. Het gaat niet om meebeslissen, maar gezamenlijk tot een oplossing komen, die aan de besluitvormers kunnen worden voorgelegd;
- Informeren achterban: informatie wordt gedeeld met de achterban (bewoners, (deel)raadsleden, besturen). De te verstrekken informatie wordt in de projectgroep besproken, zodat we met 1 mond naar buiten toe spreken. Naar de bewoners toe gebruiken we schriftelijke communicatie, internet en informatiebijeenkomsten. Naar de besturen en (deel)raadsleden schriftelijke communicatie;
- Besluitvorming: de ontwikkelvisie wordt aan de achterban van elk van de betrokken partijen voorgelegd. Vervolgens wordt deze aan de besturen ter besluitvorming voorgelegd vanuit het oogpunt van het belang van de betrokken partij. Besluitvormers in deze zin zijn het bestuur van de Bewonersorganisatie Wielewaal en Huurdersvereniging Wielewaal (belangen huidige bewoners), het bestuur van Woonstad Rotterdam (volkshuisvestelijke opgave en bedrijfsmatige overwegingen) en de gemeente Rotterdam.

Rollen

- De Commissie Toekomstvisie is partner en participant in de ontwikkeling van de nieuwe Wielewaal en brengt binnen de gegeven kaders van dit convenant en binnen haar doelstelling en taken de wensen van de huidige bewoners aan;
- Woonstad Rotterdam is trekker van het ontwikkeltraject, is daarmee gebiedsontwikkelaar, is financier en bepaalt daarmee de kaders voor de woningprogrammering;

- De gemeente Rotterdam bepaalt de stedenbouwkundige kaders, heeft invloed op de woningprogrammering, is medefinancier, draagt zorg voor de buitenruimte, infrastructuur, groen en water, zorgt voor het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure en voor bestuurlijke besluitvorming.

7. *Proces ontwikkelvisie*

Dit convenant is het beginpunt van het samenwerken, het samen maken van de ontwikkelvisie voor de nieuwe Wielewaal. Om de ontwikkelvisie te maken, worden workshops georganiseerd waarin professionals kijken wat mogelijk is voor de nieuwe Wielewaal met betrekking tot geluid/milieu, duurzaamheid, civiele techniek, klantgroepen en voorzieningen. De uitkomsten hiervan worden in een aantal sessies met de bewonersvertegenwoordiging afgestemd. Daarbij wordt inbreng van de bewoners meegenomen. Bronnen daarvoor zijn ook excursies en referentiemateriaal uit andere steden.

Dit resulteert in een 'kansen-kaart' voor de nieuwe Wielewaal, op basis waarvan we gezamenlijk de nieuwe Wielewaal ontwerpen. Dit ontwerpmodel bevat het gewenste woonmilieu en de gewenste klantgroepen, woningprogrammering incl. woningtypologie, de ontsluiting en voorzieningen voor de nieuwe Wielewaal.

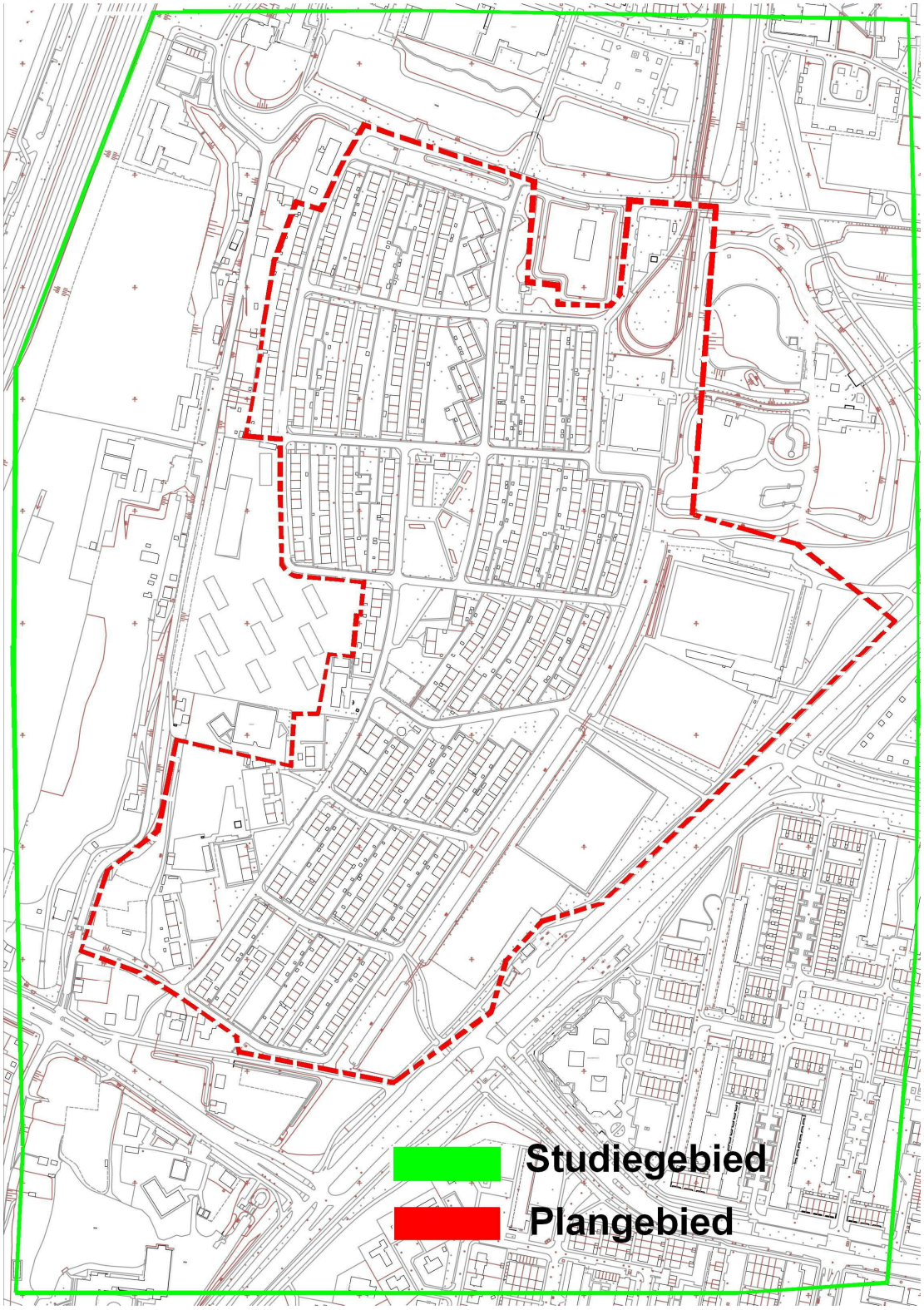
Voor deze visie op de nieuwe Wielewaal zoeken we gedurende het ontwikkelproces gezamenlijk draagvlak bij de betrokken partijen door terugkoppeling naar de 'achterban', de betrokken mensen en/of bestuurders binnen elke partij. Voor dit model zoeken we gezamenlijk instemming bij de Bewonersorganisatie Wielewaal en draagvlak bij de wijk in bredere zin. Besluitvorming ligt bij het bestuur van Woonstad Rotterdam en de gemeente Rotterdam, als financiers van de vernieuwing van de Wielewaal.

Na de vaststelling van de ontwikkelvisie wordt vervolgens door de betrokken partijen samen (Woonstad Rotterdam in samenwerking met de gemeente Rotterdam en de bewonersvertegenwoordiging) het masterplan en stedenbouwkundig plan opgesteld dat op detailniveau de verkaveling en het stratenplan vastlegt.

8. *Globale planning*

voorjaar 2011	ondertekening convenant terugkeergarantie niet voor nieuwe huurders vanaf nu informeren hele wijk start workshops en excursies met bewoners bezoeken MVE-kopers, individuele afspraken prijsgarantie
najaar 2011	ontwikkelvisie gereed start masterplan / stedenbouwkundig plan huisbezoeken kopers en huurders
voorjaar 2012	masterplan / stedenbouwkundig plan gereed samenwerkingsovereenkomst met gemeente (SOK) (=formeel besluit herstructurering, PB1)
voorjaar 2013	deelplan eerste deelfase gereed (PB2)
najaar 2013	start bouw eerste deelfase op sportvelden
voorjaar 2015	oplevering seniorenhuisvesting op de sportvelden
zomer 2015	start gefaseerde vernieuwing Wielewaal

Plangebied Wielewaal



9. Ondertekening

[redacted]
voorzitter Bewonersorganisatie Wielewaal

[redacted]
voorzitter Huurdersvereniging Wielewaal

[redacted]
bestuurder Woonstad Rotterdam

de heer H. Karakus
wethouder wonen en ruimtelijke ordening
gemeente Rotterdam

[redacted]
voorzitter dagelijks bestuur
deelgemeente Charlois

Ontwikkelingstraject visie Wielewaal – II

1. Inleiding

Op 22 juni jl. heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen wethouder Karakus, portefeuillehouder E. Goverde van de deelgemeente Charlois en [redacted] van Woonstad Rotterdam. Tijdens dit overleg is gesproken over het traject om te komen tot een ontwikkelvisie voor de Wielewaal. De betrokken partijen onderschrijven het belang van een zorgvuldig proces met de bewoners.

In 1997 zijn de bewoners door de deelgemeente Charlois, de Bewonersorganisatie Wielewaal en toenmalig Woningbedrijf Rotterdam gezamenlijk geïnformeerd over het behoud van de Wielewaal tot 2013. De Wielewaal is een wijk van ca. 550 semi-permanente woningen gebouwd na de WO II.

Dit voorjaar is vanuit de Bewonersorganisatie Wielewaal een Commissie Toekomstvisie Wielewaal geformeerd met het oog op de vernieuwing van de Wielewaal in 2013. De commissie is een afspiegeling van de wijk en wordt ondersteund door een onafhankelijk voorzitter. De Commissie heeft begin dit jaar toenadering gezocht tot Woonstad Rotterdam.

Gezien de uitdrukkelijke wens van Woonstad Rotterdam en de deelgemeente Charlois om gezamenlijk tot een ontwikkelvisie te komen, is er voor gekozen om niet voor de zomer van dit jaar al een door professionals uitgewerkte gebiedsvisie neer te leggen. De deelraad Charlois heeft hier op 6 juli jl. mee ingestemd. De bewoners van de Wielewaal staan positief tegenover een gezamenlijk ontwikkelingstraject via 'co-making', maar willen eerst duidelijkheid over de onderhoudstoestand van de woningen (BOAG-onderzoek, zie hierna). Inmiddels verloopt het gesprek aan de hand van het formuleren van fysieke en sociale bouwstenen voor de visie op de Wielewaal.

In deze notitie wordt u geïnformeerd over de stand van de zaken sinds de zomer van dit jaar.

2. Doorlopen traject met bewoners

Voor de zomer zijn door de vier betrokken partijen (corporatie Woonstad Rotterdam, bewoners, deelgemeente Charlois en stedelijke diensten dS+V/OBR) de kwalitatieve uitgangspunten voor de vernieuwing van de Wielewaal benoemd: een groen en rustig woonmilieu, met duurzame en voornamelijk grondgebonden woningen voor een mix aan klantgroepen.

Na de zomer is hier invulling aangegeven door het schetsen van de fysieke en sociale bouwstenen van de Wielewaal in twee bijeenkomsten (30 september en 11 november 2009). Bij de discussie over het sociale karakter en de identiteit van de Wielewaal waren naast de bewoners en corporatie Woonstad Rotterdam ook de deelgemeente Charlois en vertegenwoordigers van de in de Wielewaal gevestigde zorginstelling ASVZ en de Van Voorthuysenschool aanwezig. Een vervolgbijeenkomst, om de bouwstenen op elkaar te stapelen, wordt begin volgend jaar georganiseerd.

3. BOAG-onderzoek door de bewoners

De bewoners hebben aan bureau BOAG een opdracht verstrekt voor een onderzoek naar de bouwtechnische en bouwfysische staat van de woningen. Het rapport komt in januari a.s. beschikbaar. Op grond hiervan zullen de betrokken partijen verder met elkaar in gesprek gaan.

4. Geluidscontouren en consequenties

Eerder is al geconstateerd dat de geluidsclaim vanuit de haven een belangrijk politiek keuzevraagstuk is voor de mogelijkheid van ontwikkeling van de Wielewaal. De huidige geluidsproductie in het havengebied en wonen in de Wielewaal zijn niet strijdig met elkaar. De geluidszonering en een nieuwe woningprogrammering in de Wielewaal zijn dat wel, omdat de huidige geluidsruimte geen mogelijkheid biedt voor een reëel woningprogramma met meer dan het huidige aantal woningen van 550 woningen.

Mogelijkheden zoals de toepassing van de zeehavennorm en het volgen van de Stad&Milieu-procedure worden verkend. Risico's daarbij zijn vooral het tijdelijke karakter van de Stad&Milieu-wetgeving en de juridische onzekerheid van beide mogelijkheden. Om de risico's zoveel mogelijk te ondervangen en om door te kunnen gaan met het ontwikkeltraject, zoeken de betrokken partijen naar mogelijkheden van gezamenlijke dekking van ontwikkelkosten. Daarnaast wordt mogelijk een beroep gedaan op bestuurlijke inzet ten aanzien van het versnellen van de besluitvorming over de verschuiving van de geluidscontouren, en ten aanzien van het bestendigen van de regelgeving vanuit het ministerie van VROM over gebiedsontwikkeling en geluids- en milieueisen.

5. Sportvelden

De sportvelden van de Wielewaal maken deel uit van het plangebied en zijn een voorwaarde voor de mogelijkheid van een gefaseerde aanpak van de vernieuwing van de Wielewaal. De sportverenigingen die van de sportvelden gebruik maken, kennen een wisselend ledenbestand. Op advies van de deelgemeente Charlois wordt onderzocht welke mogelijkheden bestaan tot het samenvoegen en/of verplaatsen van de huidige verenigingen en de kosten daarvan.