



VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Afdeling/team: Ontwikkeling
Portefeuillehouder: J. Hartsuiker

Registratienummer: 30858-2025:872224

Onderwerp:

Aanpak wijkrenovatie

Voorgestelde beslispunten:

1. Kennis te nemen van de bijgevoegde rapportage van TAUW getiteld "Gemeente Borger-Odoorn: Technische planologische analyse woonwijken".
2. De integrale procesaanpak (stappenplan) en het prioriteringskader, zoals weergegeven in Hoofdstuk 8 en Bijlage 1 van de rapportage van TAUW, vast te stellen als basis voor de wijkvernieuwing in Borger-Odoorn.
3. Conform het prioriteringsvoorstel van TAUW de volgorde van de aanpak van de zes geselecteerde wijken als volgt vast te stellen:
 - 1^e Noordes en Hofakkers te Borger;
 - 2^e Sassenbergen en Waardeel te Borger;
 - 3^e De Deel en Baander te Klijndijk.

Bevoegdheid raad

Het is de bevoegdheid van uw raad om beleidsmatige kaders vast te stellen. Daarom worden het prioriteringskader en de integrale procesaanpak zoals weergegeven in de rapportage van TAUW ter instemming voorgelegd en wordt uw raad gevraagd om in te stemmen met de voorgestelde prioritering van het aanpak van een zestal verouderde woonwijken.

Inleiding

In de raadsvergadering van juni 2023 werd de motie Wijkrenovatie aangenomen. Deze motie verzoekt het college om te komen met een integraal plan voor vernieuwing en inrichting van woonwijken uit de vorige eeuw en hier inwonersparticipatie een grote rol in te geven. Deze motie werd in de raadsvergadering van juni 2024 opgevolgd door een nieuwe motie Wijkrenovatie 2.0. Deze motie vraagt het college om de eerste motie uit te gaan voeren. Ook wordt hierin voorgesteld een bestemmingsreserve op te nemen in de Begroting 2025. Dit laatste onderdeel is uitgevoerd. Bij de Begroting 2025 is vervolgens de motie Wijkrenovatie op de radar aangenomen op basis waarvan het college nogmaals wordt verzocht om uitvoering te geven aan de eerder aangenomen moties.

De afdeling Realisatie heeft onderzocht welke wijken in onze gemeente in aanmerking zouden kunnen komen voor wijkrenovatie op basis van de staat van de openbare ruimte.

Uit deze analyse komen zes wijken in onze gemeente naar voren waar de onderhoudsbehoefte dusdanig is dat regulier onderhoud onvoldoende is en een integrale vervanging in de vorm van wijkrenovatie noodzakelijk is: Noordes, Hofakkers, Sassenbergen en Waardeel te Borger en De Deel en Baander te Klijndijk. De algemene beleving is dat de openbare ruimte van deze wijken verouderd is, achterstallig onderhoud kent en schade heeft. Hierdoor zijn deze wijken nodig toe aan een herinrichting en met daaraan gekoppeld klimaat- en toekomstbestendige maatregelen.

Om de aanpak van deze wijken zorgvuldig en integraal vorm te geven, is bureau TAUW gevraagd een rapportage op te stellen met daarin een integrale procesuitwerking voor wijkrenovatie, analyses met bevindingen, prioriteringen en adviezen voor deze zes wijken. De rapportage is bijgevoegd als bijlage 1. Voor de zes wijken is in de rapportage ook een concept schetsontwerp, planning & fasering en globale kostenraming opgenomen.

Met dit voorstel worden de moties Wijkrenovatie (ID 78), Wijkrenovatie 2.0 (ID 94) en Wijkrenovatie op de radar (ID 100) afgedaan.

Beoogd effect

Het creëren van een gestructureerde en objectieve aanpak voor het plannen en uitvoeren van wijkrenovatie. TAUW heeft hiervoor criteria uitgewerkt om te kunnen prioriteren op basis van urgentie door per wijk voor per criterium een score toe te kennen. Dit noemen we het prioriteringskader. Het doel van het prioriteringskader is om ervoor te zorgen dat de wijken die het meest dringend aan vervanging toe zijn, als eerste worden aangepakt.

Door de renovatie van de openbare ruimte wordt niet alleen de uitstraling van de wijk opgefrist, maar kan er ook meer ruimte ontstaan voor groen, ontmoeting en veilige mobiliteit. Daarnaast worden de wijken toekomstbestendig en klimaatadaptief ingericht.

Argumenten

2.1 Alle werkzaamheden en opgaven in een wijk worden op elkaar afgestemd

Het werken met een integrale procesaanpak voor gedateerde woonwijken zorgt voor samenhang tussen de verschillende onderdelen, zoals wegen, groen, verlichting en riolering. Zo kunnen werkzaamheden efficiënt worden uitgevoerd en sluiten plannen beter op elkaar aan.

2.2 De technische planologische analyse en het stappenplan om te komen tot een inrichtingsontwerp kan ook voor toekomstige wijkrenovaties worden ingezet

De planologische analyse en het voorgestelde stappenplan voor de verdere uitwerking van de inrichtingsplannen uit de rapportage van bureau TAUW kan dienen als blauwdruk voor toekomstige wijkvernieuwingsprojecten binnen de gemeente. Na uitvoering van de renovatie van de zes wijken zullen er nieuwe woonwijken zijn die voor een wijkrenovatie in aanmerking komen. De planologische analyse laat zien hoe een wijk wordt aangepakt en waar kansen liggen of problemen kunnen zitten. Deze aanpak helpt om goed na te denken over de toekomstbestendige inrichting van een wijk. Onderdelen zoals mogelijke

subsidies, het processchema en een uitgewerkte fasering zijn universeel en ook bij andere wijkrenovaties inzetbaar.

2.3 Kans om duurzaamheids- en klimaatadaptieve maatregelen door te voeren en wijken beweegvriendelijker in te richten

Denk hierbij aan het vergroenen van de openbare ruimte, het aanleggen van waterbergende elementen zoals wadi's, het toepassen van materialen met een lage milieubelasting en het verminderen van het verhard oppervlakte. Hierdoor verbeteren we niet alleen de uitstraling, maar wordt de wijk ook beter bestand tegen extreme neerslag, hitte en droogte. Wijkrenovatie biedt ook kansen om woonwijken mogelijk meer beweegvriendelijk in te richten.

2.4 Het prioriteringskader geeft een objectieve en transparante basis voor het maken van keuzes in de uitvoering

Door bureau TAUW is een prioriteringskader uitgewerkt op basis van een multicriteria-analyse. Dit kader is weergegeven in hoofdstuk 8 van de rapportage. Deze prioritering helpt bij de besluitvorming en plannen wanneer welke wijk het eerste aan de beurt is voor de herinrichting. De gebruikte criteria bestaan uit twee onderdelen:

1. Beeld en kwaliteit openbare ruimte: zoals straatbeeld, riolering, groen en straatverlichting;
2. Klimaat en beleving. Zoals wateroverlast, hittestress, verkeerd doorstroming, en sociale veiligheid.

Per wijk wordt per criterium een score toegekend om een beoordeling te kunnen geven van de kwaliteit van de openbare ruimte. Door de scores te vergelijken wordt de prioritering onderbouwd en inzichtelijk gemaakt.

Het vaststellen van een prioriteringskader voorkomt dat keuzes in de uitvoering steeds ad hoc of onder tijdsdruk moeten worden gemaakt. Het kader biedt een vooraf bepaalde structuur die zorgt voor consistentie en onderbouwing in het handelen. Dit draagt bij aan gelijke behandeling van wijken, doordat elke wijk langs dezelfde meetlat wordt gelegd. Zo ontstaat een eerlijke en planmatige aanpak van wijkverbetering.

2.5 Het prioriteringskader geeft een basis voor een meerjarenplanning

Het prioriteringskader vormt een belangrijk hulpmiddel voor het opstellen van een meerjarenplanning voor wijkrenovaties. Door objectieve en transparante criteria vast te leggen, biedt het kader richting en onderbouwing voor de volgorde van uitvoering over meerdere jaren. Dit maakt het mogelijk om werkzaamheden, middelen en inzet planmatig te spreiden. Het kader helpt daarmee niet alleen bij het maken van keuzes, maar ook bij het ontwikkelen van een realistische uitvoeringsplanning.

2.6 De integrale procesaanpak vormt de basis voor een zorgvuldige en gestructureerde aanpak van de wijkvernieuwing

Door TAUW is eveneens een voorstel gedaan met betrekking tot de wijze waarop we de aanpak van wijkrenovatie procesmatig kunnen vormgeven in participatie met onze inwoners. Deze integrale procesaanpak (ook wel stappenplan) is in de vorm van een processchema weergegeven in Bijlage 1.

3.1 Het prioriteren geeft duidelijkheid naar inwoners over welke wijken als eerste aangepakt worden

Met het vaststellen van de prioritering van de twee wijken die als eerste moeten worden aangepakt, creëren we duidelijkheid in communicatie naar inwoners. Dit zorgt voor transparantie in de planning en biedt ruimte voor betrokkenheid, zodat de vernieuwing samen met de wijk vorm krijgt.

Bureau TAUW heeft per wijk op basis van de uitgevoerde technische planologische analyse een concept schetsontwerp gemaakt. Deze schetsontwerpen hebben geen formele status en zullen worden benut als gespreksbasis binnen het participatieproces.

Kanttelingen

2.1 Elke wijk vraagt om een eigen uitwerking

De integrale uitwerking schetst op hoofdlijnen de fasen en stappen die nodig zijn om een wijk te renoveren. Dit plan biedt richting en samenhang in de aanpak. Bij de nadere uitwerking per wijk worden echter project-specifieke zaken opgepakt, zoals de technische staat van de ondergrond, afstemming met bewoners over mogelijke knelpunten en lopende initiatieven van nutspartijen of andere stakeholders. Deze specifieke aandachtspunten kunnen invloed hebben op de planning en de uitvoeringskosten. En in sommige gevallen leiden tot vertraging of aanpassing van het proces.

2.2 Belang dat het prioriteringskader flexibel blijft

Het vaststellen van een prioriteringskader door de gemeenteraad creëert duidelijkheid en richting voor de uitvoering, maar maakt de aanpak tegelijkertijd minder flexibel. Maatschappelijke ontwikkelingen of fysieke achteruitgang kunnen leiden tot nieuwe inzichten die herprioritering noodzakelijk maken. Als het kader strak vastligt, bestaat het risico dat er onvoldoende ruimte is om hierop in te spelen. Het is van belang het prioriteringskader periodiek te monitoren en eventueel te actualiseren.

3.1 Prioritering niet altijd leidend in uitvoering

In de praktijk kunnen andere projecten soms toch voorrang krijgen, bijvoorbeeld vanwege werkzaamheden van netbeheerders, koppelkansen met de duurzaamheidsagenda of urgente ontwikkelingen in een andere wijk. Hierdoor kan de oorspronkelijke prioritering voor uitvoering onder druk komen te staan.

3.2 De verduurzaming van woningen maakt geen onderdeel uit van de wijkrenovatie

Op basis van de door de raad vastgestelde Transitievisie Warmte wordt gewerkt aan de verduurzaming van woningen richting aardgasvrij in 2050. Deze opgave vormt geen onderdeel van de aanpak wijkrenovatie. Wel wordt er bij de aanpak van een wijk gekeken of er kansen liggen om opgaven te combineren.

3.3 De integrale aanpak kan ook op andere plekken in de gemeente leiden tot de wens om wijken te renoveren

In dit voorstel zijn zes wijken geselecteerd die op basis van de staat van het openbaar gebied in aanmerking komen voor een integrale wijkrenovatie. Dat betekent niet dat in

de rest van de gemeente niet wordt geïnvesteerd. Integendeel. Binnen het Investeringsprogramma Realisatie is elk jaar voorzien in regulier onderhoud van verhardingen, groen, riolering en openbare verlichting in de gehele gemeente. In de hele gemeente blijven we dus investeren in het openbaar gebied. Buiten de zes geselecteerde wijken is de staat van de openbare ruimte vooralsnog zodanig dat hier thans nog niet de noodzaak bestaat om tot een integrale wijkrenovatie over te gaan. In de toekomst kunnen echter ook mogelijk andere wijken in aanmerking komen. Omdat de technische staat van de openbare ruimte daarom vraagt maar ook omdat er bijvoorbeeld toekomstige opgaven liggen vanuit klimaatadaptatie of het beweegvriendelijker inrichten van de openbare ruimte. Met de aanpak van deze zes wijken doen we waardevolle ervaringen op die in de toekomst dus breder kunnen worden ingezet.

Financiën

De totale kosten voor het renoveren van de zes wijken is door bureau TAUW begroot op ongeveer € 2.755.000 excl. BTW. Deze kosten komen voort uit een eerste raming waarin planvoorbereidingskosten en uitvoeringskosten zijn opgeteld. Hierin zit nog een behoorlijke marge. De totale kosten kunnen dus ook nog hoger uitvallen. In de Begroting 2025 is een bestemmingsreserve wijkrenovatie gecreëerd waarin een bedrag van incidenteel € 250.000,- is gedoteerd. Dit is niet voldoende om de wijkrenovaties uit te voeren. Het voorlopige bedrag van € 2.755.000 zetten we op het meerjariginvesteringsplan (MJIP).

Voor de uitvoering van de wijkrenovaties is nog aanvullende financiering nodig. Een deel van de kosten kan naar verwachting worden gedekt met subsidies. Deze subsidies richten zich met name op thema's zoals toekomstbestendigheid, duurzaamheid en klimaatadaptatie. In de rapportage van TAUW is een passage opgenomen waarin diverse subsidiemogelijkheden worden aangereikt.

Het resterende bedrag kan deels worden opgevangen met onderhoudsbudgetten vanuit de afdeling Realisatie. Het eventuele bedrag dat daarna nog openstaat, zal gefinancierd moeten worden vanuit de algemene middelen.

Participatie

Bij het vernieuwen van verouderde woonwijken is het belangrijk om bewoners en andere betrokkenen vanaf het begin bij het project te betrekken. Participatie betekent dat mensen uit hun eigen wijk kunnen meedenken en meepraten over de vernieuwing van de wijk. Bewoners kennen hun wijk als geen ander. Ze weten wat goed gaat, wat beter kan en waar behoefte aan is. Voor de integrale aanpak is het voorstel om bewoners uit te nodigen en actief de mogelijkheid tot inspraak te geven bij de nadere uitdetaillering van de plannen.

Communicatie

Met inwoners zal worden gecommuniceerd wanneer met een specifieke wijk wordt gestart om te komen tot een schetsontwerp voor wijkrenovatie.

Uitvoering

Met het vaststellen van de integrale aanpak met behorende prioritering kan er op termijn uitvoering gegeven worden aan de aanpak van twee wijken die als eerste in aanmerking komen op basis van het prioriteringsvoorstel. Het uitwerken van plannen voor wijkrenovatie is naar verwachting capaciteitsintensief. Het is daarom niet mogelijk om meer dan twee wijken tegelijk aan te pakken. Daarnaast raakt de uitvoering van de renovatie van woonwijken aan de reguliere onderhoudsopgave van de openbare ruimte. De uitvoering zal daarom ook moeten worden ingepast binnen het reguliere jaarlijkse investeringsprogramma vanuit de afdeling Realisatie.

De uitwerking en bijbehorende planning zijn afhankelijk van het beschikbare budget. Om voldoende zicht te hebben op de uitvoering bij de communicatie met inwoners wordt de uitvoering en participatie niet eerder gestart nadat ten minste 50% van het budget voor de geprioriteerde woonwijken beschikbaar is.

Het betreft een investering die onderdeel vormt van het meerjarig investeringsplan. Op dit moment ontbreekt de structurele dekking voor de kapitaalslasten die gepaard gaan met investeringen in wijkrenovatie. Voorgesteld wordt om de verdere uitvoering van dit voorstel in de volgende bestuursperiode op te pakken.

Bijlage(n)

1. Gemeente Borger-Odoorn: Technische planologische analyse woonwijken – rapportage bureau TAUW (30858-2025:120682)
2. Raadsbesluit (30858-2025:224520)

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Borger-Odoorn,
de secretaris, de burgemeester,

E.W. Bennema

mr. J. Seton