

Naam: S Wolters
Datum: 7 oktober 2020
Team/teamonderdeel: Programma Nieuwstraatkwartier
Telefoonnummer:

Voorstel aan de raad

Onderwerp
Hoofdpoging

Portefeuillehouder

Herinrichting Witvoeten- en Gravenstraat
Hoofdtakveld **Volkshuisvesting, ruimtelijke
ordening en stedelijke vernieuwing**
A.J. Gerritsen

Samenvatting raadsvoorstel

Beter Wonen, Waterschap Vechtstromen, Cogas/Coteq en de gemeente Almelo hebben een gezamenlijk plan opgesteld voor de herinrichting van de Witvoeten- en Gravenstraat. Beter Wonen sloop 54 huurwoningen en bouwt 51 nieuwe huurwoningen. Door de woningen naar achteren te plaatsen, kunnen de straten ingericht worden als een toekomstbestendige leefstraat met een duurzame inrichting. De raad stelt een investeringskrediet beschikbaar voor de herinrichting van de openbare ruimte in de straten.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Kennis te nemen van het voorlopig ontwerp van de herinrichting van de openbare ruimte in de Witvoetenstraat en Gravenstraat;
2. Een krediet van 480.000 euro in te stellen, te splitsen in een voorbereidingskrediet van 100.000 euro en een uitvoeringskrediet van 380.000 euro.
3. Het totale investeringskrediet van 480.000 euro voor 80.000 euro te dekken uit de toegezegde bijdrage van Beter Wonen en de resterende 400.000 euro, met bijbehorende kapitaallasten van 17.333 euro vanaf 2023, te dekken uit de beschikbare middelen voor het investeringsprogramma verharding.

Inleiding

De 54 sociale huurwoningen aan de Witvoetenstraat en Gravenstraat zijn sterk verouderd. Beter Wonen wilde deze woningen in eerste instantie verduurzamen en moderniseren. Omdat dit te kostbaar bleek, kiest Beter Wonen voor sloop gevolgd door de nieuwbouw van 51 nieuwe huurwoningen. Deze ontwikkeling biedt kansen om de openbare ruimte duurzaam in te richten en de leefkwaliteit in de straten aanzienlijk te verbeteren. Daarbij moeten we voor ogen houden dat we de straten inrichten voor de komende 80 tot 100 jaar!

Samen met Beter Wonen, Waterschap Vechtstromen en Cogas/Coteq startten we een pilot. We hielden een kansensessie, waaruit bleek dat we de straten optimaler kunnen inrichten wanneer we de nieuwbouw van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte als één gezamenlijke opgave zien. Door gezamenlijke ambities te formuleren, onze plannen vroegtijdig op elkaar af te stemmen en middelen te bundelen, kunnen we samen daadwerkelijk meer bereiken.

Met een gezamenlijk plan kunnen we meer bereiken op het gebied van leefbaarheid en duurzaamheid. Er komt meer groen in de straat, de straat krijgt een duurzamere inrichting en we gaan bewoners betrekken bij de inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast worden de nieuwe woningen in de Witvoeten- en Gravenstraat de eerste volledig aardgasvrije woningen van het Nieuwstraatkwartier.

Oorspronkelijke plan Beter Wonen

In het oorspronkelijke plan van Beter Wonen zouden de woningen op dezelfde plek worden teruggebouwd. De parkeerplaatsen kwamen achter de woningen. De inrichting van de openbare ruimte werd niet aangepast. Omdat dit oorspronkelijke plan past binnen het geldende bestemmingsplan, kan Beter Wonen dit plan realiseren zonder intensieve samenwerking met de gemeente. Toch zien Beter Wonen en de gemeente het belang en de meerwaarde in van een gezamenlijke aanpak voor de herinrichting van de straten.

Eerste schetsplan: kostenraming € 600.000

In januari 2020 maakten we samen met Beter Wonen, Waterschap Vechtstromen en Cogas/Coteg een eerste schetsplan. We schoven de woningen naar achteren en verplaatsen de parkeerplaatsen naar de voorzijde van de woningen.

Voor de Witvoetenstraat is er een plan 'van gevel tot gevel'. Dit betekent dat het groen van bewoners wordt meegenomen in de totale beleving van de openbare ruimte. Uitgangspunt is dat het een echte leefstraat wordt met een duurzamere inrichting, met:

- Groen en klinkers;
- 2 speelvoorzieningen (klein en groot);
- 40 mm waterberging;
- Inclusief aansluitend gebied.

Aan kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte ramen we 600.000 euro. Beter Wonen draagt 80.000 euro bij aan de inrichting van de openbare ruimte. Uit eigen middelen resteert 500.000 euro.

Versoberde versie schetsplan: kostenraming € 480.000

Het bestuurlijk overleg programma Nieuwstraatkwartier verzocht op 3 juni 2020 het eerste schetsplan te versoberen om kosten te beperken. Naar aanleiding hiervan is het schetsplan aangepast. Het uitgangspunt blijft dat de straat een echte leefstraat wordt met een duurzamere inrichting, met:

- Groen en klinkers (groen naar het niveau van de Nieuwstraat);
- 1 speelvoorziening (middel);
- 40 mm waterberging;
- Zonder aansluitend gebied.

Voor dit versoberde plan ramen we aan kosten 480.000 euro. Uit eigen middelen resteert 400.000 euro, wat resulteert in een jaarlijkse kapitaallast van 17.333 euro vanaf 2023 (afschrijving 30 jaar, rente 1%). De kapitaallasten nemen jaarlijks af.

Beoogd effect

De leefkwaliteit in de Witvoeten- en Gravenstraat vergroten door een duurzamere, eigentijdse en toekomstbestendige inrichting van de openbare ruimte.

Argumenten voor

1.1 De herinrichting verbetert de woonkwaliteit en leefbaarheid in de straten.

Op basis van het herinrichtingsplan worden de straten ingericht als leefstraat in plaats van verkeersstraat. De sociale cohesie in de buurt wordt bevordert doordat we meer ruimte creëren voor ontmoeting. Dit doen we onder andere door de woningen naar achteren te verplaatsen, waardoor er meer openbare ruimte ontstaat. Daarnaast voorkomen we sociaal onveilige plekken door de parkeerplaatsen voor de woningen te plaatsen in plaats van achter de woningen. De herinrichting draagt hierdoor bij aan de strategische doelen van het programma Nieuwstraatkwartier ('ruimtelijk toekomstbestendige wijk' en 'sociaal duurzaam en leefbare wijk').

1.2 Draagt bij aan de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie en gezondheidspreventie.

Doordat de herinrichting van de straten voorziet in meer groen en extra waterbergingscapaciteit, wordt invulling gegeven aan de gemeente doelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie (programma Duurzaamheid). Daarnaast zijn mensen gezonder wanneer de woonomgeving meer groen bevat. De aanwezigheid van groen vermindert stress en biedt het samen met de speelvoorzieningen ruimte voor spelen en bewegen. Dit sluit aan bij het programma Zorg en het lokaal (preventief) gezondheidsbeleid.

1.3 Door deze nieuwe vorm van samenwerking bereiken we meer.

We kunnen bovengenoemde voordelen alleen bereiken doordat we de herinrichting van de openbare ruimte tegelijk oppakken met de bouw van de nieuwe woningen door Beter Wonen. Doordat gemeente, woningencorporatie, waterschap en energiebedrijf een gezamenlijk plan opstellen voor de herinrichting van de straten, kunnen we samen meer bereiken op het gebied van leefbaarheid en duurzaamheid. We willen bewoners betrekken bij de verdeling van de plekken voor groen, spelen en parkeren in de straat. Met deze pilot willen we een nieuwe en inventieve vorm van samenwerken (met onze interne collega's en externe partijen) verkennen. De lessen die we hieruit trekken, benutten we bij toekomstige projecten.

3.1 In de meerjarenraming 2022-2024 van de begroting 2021 is rekening gehouden met de kapitaallasten van de gemeentelijke investering in de Witvoeten- en Gravenstraat.

Deze kapitaallasten kunnen worden gedekt vanuit de beschikbare kapitaallastenruimte binnen het investeringsprogramma verharding.

Kantttekeningen

1.1 Grootschalig onderhoud aan de huidige inrichting van de openbare ruimte is nog niet noodzakelijk.

Hoewel de huidige inrichting van de openbare ruimte in de Witvoeten- en Gravenstraat volledig financieel is afgeschreven, is grootschalig onderhoud aan de openbare ruimte in principe nog niet noodzakelijk. Grootschalig onderhoud aan de openbare ruimte staat voor de komende 15 tot 20 jaar niet op de planning. Wanneer we de huidige onderhoudsplanning aanhouden, is het echter niet mogelijk om het voorgestelde plan en bovengenoemde voordelen te realiseren.

Alternatieven

De raad stelt geen krediet beschikbaar voor de herinrichting van de openbare ruimte in de Witvoeten- en Gravenstraat. Beter Wonen voert haar oorspronkelijke plan uit. Dit betekent dat de woningen worden teruggebouwd op hun huidige plek en de inrichting van de openbare ruimte blijft zoals deze nu is. De openbare ruimte aan voorzijde van de woningen wordt niet groter en dit is in de toekomst ook niet meer mogelijk. De Witvoeten- en Gravenstraat worden niet klimaatbestendig. We laten een kans liggen om de wijk ruimtelijk *toekomstbestendig* in te richten.

Kosten, opbrengsten en dekking

De kosten voor de herinrichting van openbare ruimte in de Witvoeten- en Gravenstraat zijn geraamd op 480.000 euro. Beter Wonen draagt 80.000 euro bij. Uit eigen middelen resteert 400.000 euro, wat resulteert in een jaarlijkse kapitaallast van 17.333 euro vanaf 2023 (afschrijving 30 jaar, rente 1%). Bij het opstellen van de begroting 2021 is rekening gehouden met de kapitaallasten van de gemeentelijke investering in de Witvoeten- en Gravenstraat. Deze kapitaallasten worden gedekt vanuit de beschikbare middelen voor vervanging van verharding uit het investeringsprogramma verharding. De kapitaallasten nemen jaarlijks af.

Vervolg

-

Bijlagen

- Voorlopig ontwerp Witvoeten- en Gravenstraat, INT 73773
- Impressie voorlopig ontwerp Witvoeten- en Gravenstraat, INT 73774

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van;

Besluit:

Gedaan in de openbare vergadering van 15 december 2020,

de griffier,

de burgemeester,

drs. C.M. Steenbergen

A.J. Gerritsen