Gemeente Kerkrade

Nota van toelichting

Nummer.: 21Tl047	**Kerkrade,** 30 juni 2021

Behorend bij ontwerpbesluit nummer 21Rb042

Onderwerp
SUPERLOCAL/Super Circulair Estate: Gesloten Waterkringloop

Beslispunten
- In te stemmen met het additioneel beschikbaar stellen van € 600.000,- investeringsruimte voor de aanleg/inrichting van de Gesloten Waterkringloop, binnen het project Superlocal, en deze middelen te verankeren in de begroting 2022;
- In te stemmen met de aanpassing van het investeringsprogramma 2021-2024 van de posten 8.3 Superlocal infra met € 300.000 en 7.2 riolen met € 300.000.

Inleiding
Het project SUPERLOCAL/Super Circular Estate betreft een herstructureringsproject voor de locatie van de 4 voormalige hoogbouwflats (400 woningen) in Bleijerheide. In dit project werken de gemeente Kerkrade en woningstichting HEEMwonen samen aan de herstructurering en aldus de toekomst van het gebied. De voormalige hoogbouwflats zijn eigendom van HEEMwonen en de omringende openbare ruimte is eigendom van de gemeente Kerkrade.
In dit plan maken de vier flats plaats voor 129 sociale huurwoningen. 114 woningen worden gerealiseerd in de flat aan de Voorterstraat en 15 grondgebonden woningen achter de Vroenhof. Daarnaast worden door de gemeente Kerkrade nog zo'n 20 vrije sector woningen gerealiseerd, verdeeld over drie locaties in het plangebied.

Ten behoeve van de drinkwatervoorziening voorziet het plan in het realiseren van een "gesloten waterkringloop" waar, van het regenwater dat in het gebied wordt opgevangen, drinkwater wordt gemaakt. Voor dit planonderdeel wordt samengewerkt met de Waterleiding Maatschappij Limburg (WML) en het Waterschapsbedrijf Limburg (WBL).

Doelstelling
In tegenstelling tot de traditionele manier van projectontwikkeling ('fast, more and global'), wordt dit project gerealiseerd volgens het principe 'SUPERLOCAL': 'slow, less and local' en staan de begrippen duurzaamheid, innovatie en circulair bouwen centraal en is door partijen de ambitie uitgesproken om de waarden, materialen en kwaliteiten die binnen het gebied aanwezig zijn of vrijkomen opnieuw in het gebied te gebruiken.
Conform deze projectambities zijn in opdracht van HEEMwonen recentelijk een 15-tal nieuwe woningen gebouwd en opgeleverd, geheel of gedeeltelijk gerealiseerd met materialen uit het gebied die bij de sloop van de flatgebouwen zijn vrijgekomen.

Bij deze ambitie heeft de gemeente Kerkrade zich in de beginfase van het project aangesloten met de wens om de openbare ruimte ook geheel of gedeeltelijk innovatief in te richten met vrijgekomen materialen uit de sloop. In dat kader is samen met de firma Dusseldorp, onderzocht of en op welke

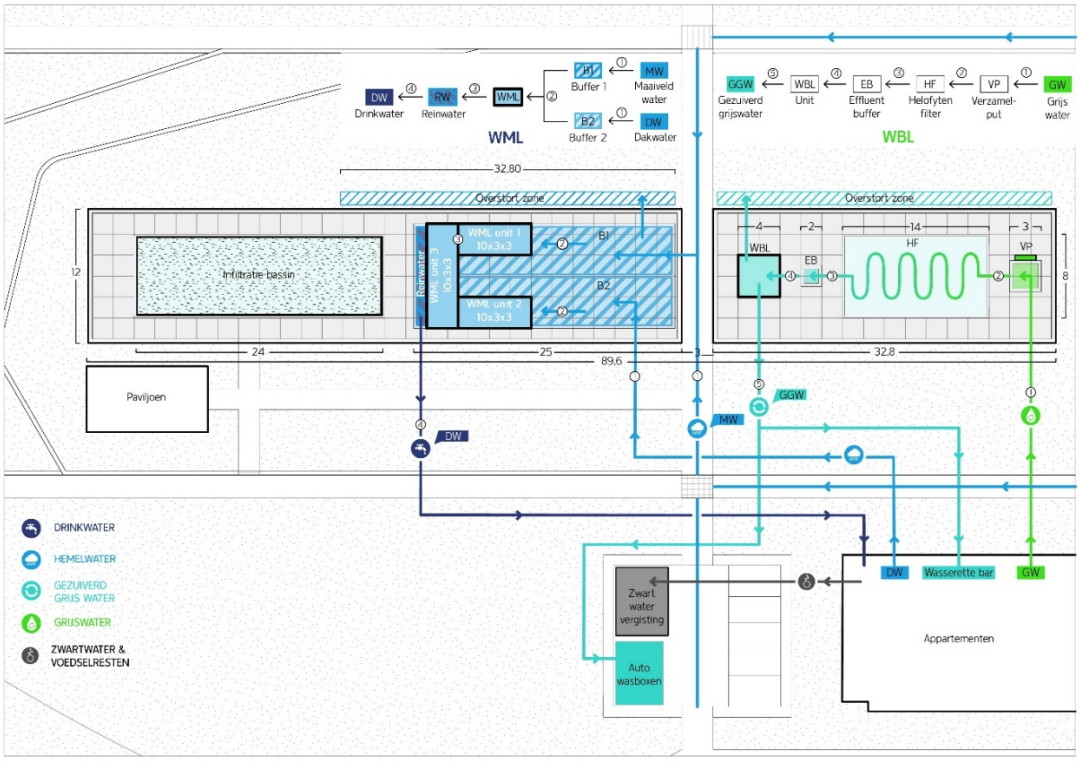
wijze met de uit de sloop vrijkomende materialen de nieuwe openbare ruimte kan worden ingericht/gerealiseerd.

Gesloten waterkringloop
Ook wordt binnen het SUPERLOCAL-project samen met de WML – WBL en de gemeente Kerkrade, gewerkt aan de ontwikkeling van de gesloten waterkringloop. De gesloten waterkringloop maakt deel uit van de gezamenlijke projectambitie Superlocal. Voor het ontwikkelen en het realiseren van de gesloten waterkringloop heeft het project Superlocal in 2018 de Waterinnovatieprijs, in de categorie circulaire economie, gewonnen. De prijs is verleend voor de gesloten waterkringloop, waar WBL, WML, HEEMwonen en gemeente Kerkrade nauw samenwerken binnen een ambitieus project.

Van regenwater naar drinkwater
In de gesloten waterketen krijgt regenwater een tweede en zelfs een derde leven. Het regenwater wat lokaal op de daken en verhardingen valt wordt opgevangen en gezuiverd tot drinkwater. Dit vindt plaats in de lokale drinkwaterzuivering van WML geplaatst midden in het waterpark. Onlangs is de waterfabriek geplaatst boven op de grote ondergrondse regenwaterbuffers die al het regenwater opvangen en bergen. De WML zal de komende jaren gaan onderzoeken of er veilig en betrouwbaar drinkwater gemaakt kan worden van het lokale regenwater.

Grijswater en zwartwater
Het afvalwater uit douche en wasbak (grijs water) wordt middels een helofytenfilter gezuiverd tot water dat hergebruikt kan worden. Het gebruik van vacuümtoiletten en voedselrestenvermalers in de woningen zorgt voor een zeer geconcentreerde stroom zwart water. Via vergisting ontstaan uit dat zwart water biogas, dat wordt omgezet in elektriciteit of warmte, en hoogwaardige meststof. De gesloten waterketen zorgt ervoor dat ook het water in de wijk in de toekomst duurzaam gebruikt en hergebruikt wordt.

Innovatie
Binnen SUPERLOCAL wordt gewerkt met nieuwe innovatieve technieken, innovatie loopt als een rode draad door het project. Veel van deze innovatieve technieken zijn op deze schaal nog nauwelijks toegepast in Nederland. Zo is er een decentrale watervoorziening waarbij inpandig (belangrijk voor HEEMwonen) diverse waterbesparende voorzieningen zijn gerealiseerd en uitpandig (WML – WBL – gemeente Kerkrade) water wordt opgevangen, gezuiverd en als drinkwater wordt teruggeleverd alvorens het wordt geïnfiltreerd (zie figuur). Daarbij wordt gewerkt met de ontwikkeling van nieuwe zuiveringstechnieken en transporttechnieken. Gevolg is dat innovatietechnieken meer financiering vragen dan in eerste instantie werd aangenomen, dit geldt voor zowel de WBL, WML, HEEMwonen als ook voor de gemeente Kerkrade.



Schema gesloten waterkringloop

Argumenten

- Superlocal geeft uitvoering aan de nota 'Kansen voor Duurzaamheid' die door de Raad op 26 februari 2014 is vastgesteld;
- Superlocal heeft een innoverend karakter, er vindt een versnelling plaats waar actief wordt ingezet op een duurzame gebiedsontwikkeling. Door een andere manier van denken wordt door middel van innovatie kennis vergaard voor toekomstige Stadsvernieuwingsprojecten;
- Superlocal is een zeer bijzonder project waardoor het nationale en internationale subsidies en aandacht krijgt en de stad Kerkrade als duurzame- en milieubewuste stad op de kaart zet;
- Gemeente Kerkrade heeft een voortrekkersrol en 'steekt zijn nek uit': innovatie en ontwikkeling vergt investeringen welke door burgers, bedrijven, instellingen en corporaties maar ook de gemeentelijke organisatie gedragen worden. De gemeente is ervan overtuigd dat ieders duurzame handelen een bijdrage levert aan een hogere kwaliteit van leven;
- Onze partners (WML, WBL, Heemwonen) zetten zich, ondanks budgetoverschrijdingen, financieel in om de gezamenlijke circulaire ambities en uitgangspunten voor de aanleg van de gesloten waterkringloop te behalen;
- Door het innovatieve en vernieuwende karakter (leermoment) worden we binnen het samenwerkingsverband met meer kosten geconfronteerd;

- Uitvoering van de werkzaamheden binnen de circulaire gebiedsontwikkeling in de huidige jaarschijf 2021 en 2022.

Kanttekeningen
In de aankomende periode vinden er diverse acties en werkzaamheden plaats waarvan de baten/kosten op voorhand nog niet geheel duidelijk zijn.

- De gemeente dient een 20-tal vrije sector kavels te verkopen/ontwikkelen.
- De gemeente zal een open parkeerdek in 2 lagen voor ca. 100 auto's, afkomstig uit de sloop bij het Anthonie van Leeuwenhoek ziekenhuis in Amsterdam, hergebruiken ten behoeve van de parkeergelegenheid van de flat aan de Voorterstraat.

Financiën
In de raadsvergadering van 27 februari 2019 heeft de raad (19Rb0004) ingestemd met de gebiedsexploitatie Super Local. In deze paragraaf zal de bijgestelde begroting nader worden toegelicht.

Kosten:	19Rb004	stavaza 25-5-2021	verschil
Historische kosten	€ 134.515,00	€ 134.515,00	€ 0,00
Grondverwervingen	€ 288.530,00	€ 282.715,00	-€ 5.815,00
Saneringen	€ 105.000,00	€ 105.000,00	€ 0,00
Civieltechnisch werk (infra)	€ 1.633.800,00	€ 1.733.990,00	€ 100.190,00
Waterpark + Groenaanleg	€ 1.436.670,00	€ 2.420.100,00	€ 983.430,00
Planontwikkelingskosten	€ 165.485,00	€ 173.900,00	€ 8.415,00
Engeneering, voorbereiding, toezicht en uitvoering	€ 560.000,00	€ 527.925,00	-€ 32.075,00
Onvoorzien	€ 135.500,00	€ 46.598,30	-€ 88.901,70
Totale kosten:	**€ 4.459.500,00**	**€ 5.424.743,30**	**€ 965.243,30**
Opbrengsten:			
Grondverkopen	€ 879.750,00	€ 879.750,00	€ 0,00
Reserve stadsvernieuwing (voorber.krediet)	€ 250.000,00	€ 251.300,00	€ 1.300,00
Investeringsprogramma civieltechniek	€ 1.500.000,00	€ 1.800.000,00	€ 300.000,00
Investeringsprogramma groen	€ 320.000,00	€ 320.000,00	€ 0,00
Investeringsprogramma riolen	€ 626.888,50	€ 926.888,50	€ 300.000,00
Bijdragen corporatie	€ 341.732,50	€ 355.675,80	€ 13.943,30
Europese subsidie UIA	€ 331.200,00	€ 331.200,00	€ 0,00
Europese subsidie LIFE	€ 209.929,00	€ 209.929,00	€ 0,00
Subsidie IBA	€ 0,00	€ 350.000,00	€ 350.000,00
Totale opbrengsten/dekkingsmiddelen	**€ 4.459.500,00**	**€ 5.424.743,30**	**€ 965.243,30**
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting financieel verschil

Kosten:
Grondverwerving
Kosten zijn € 5.815 lager door minder notaris- en kadaster kosten.

Civieltechnisch werk (infra)
In eerste instantie is in de planvorming en begroting rekening gehouden met regulier bestratingsmateriaal.
Conform de bij het project behorende ambities op het gebied van circulaire economie/circulair bouwen heeft de gemeente Kerkrade zich in de beginfase van het project aangesloten met de wens om de openbare ruimte in te richten met vrijgekomen materialen uit de sloop.
De kosten voor het toepassen van circulair beton ten behoeve de algemene infra en Waterpark zijn hoger dan regulier bestratingsmateriaal. Ten behoeve van het realiseren van deze ambitie is door IBA een subsidiebedrag ter grootte van € 350.000 ter beschikking gesteld, waardoor circulair materiaal kan

worden toegepast in de openbare ruimte en daarmee kunnen we voldoen aan de projectambitie. De meerkosten ad € 100.190,- kunnen hiermee worden afgedekt.

Waterpark – Groenaanleg
Omwille van het zeer experimentele en innovatieve karakter van de Gesloten Waterkringloop hebben de partners zich zowel technisch als financieel laten adviseren door externe adviseurs. De innovatietechnieken vragen meer financiering dan in eerste instantie werd aangenomen, dit geldt voor zowel de WBL, WML, HEEMwonen als ook voor de gemeente Kerkrade.

Het innovatieve vacuümrioleringssysteem bleek qua leidingwerk, vacuümpomp en de kelder waarin de techniek is gemonteerd veel hogere kosten met zich mee te dragen. De innovatieve technieken bleven veelal beperkt tot een enkele partij welke gespecialiseerd is tot het betreffende innovatieve onderdeel. Tevens is er sprake van een ontwikkelproject waarbij er geen grote zakelijke vechtmarkt is waaruit geput kan worden.

Vacuumriool:	€	347.200,-	
Vacuumpomp:	-	100.000,-	
Vacuumkelder:	-	31.600,-	
Waterbuffer:	-	209.820,-	
Infra binnen Waterpark:	-	249.810,-	*
Afvoeren grond en mijnsteen:	-	45.000,-	
Totaal:	**€**	**983.430,--**	

*Voor de extra kosten Infra binnen Waterpark € 249.810 en Civieltechnisch Werk infra € 100.190 samen groot
€ 350.000 is een subsidie bijdrage van IBA voor € 350.000 ontvangen.

Planontwikkelingskosten
Door extra inhuur extern advies vallen de planontwikkelkosten € 8.145 hoger uit.

Engineering, voorbereiding en toezicht
Door gemeentelijke inzet bij de engineering komen deze kosten € 32.075 lager uit..

Onvoorzien
De restpost onvoorzien bedraagt nog € 46.598,30.

Opbrengsten:
Reserve Stadsvernieuwing
De werkelijke bijdrage uit de reserve Stadsvernieuwing is € 1.300 hoger dan primair begroot.

Investeringsprogramma civieltechniek
Om de in beeld gebrachte meerkosten af te dekken wordt voorgesteld om het investeringskrediet met € 300.000 te verhogen naar € 1.800.000

Investeringsprogramma riolen
Om de in beeld gebrachte meerkosten af te dekken wordt voorgesteld om het investeringskrediet met € 300.000 te verhogen naar € 1.800.000.

Bijdrage corporatie

De bijdrage van de Corporatie is € 13.943.30 hoger omdat er extra werkzaamheden zijn uitgevoerd.

Subsidie IBA

De kosten voor het toepassen van circulair beton ten behoeve de posten civieltechnisch werk infra en Waterpark en groen aanleg zijn hoger dan regulier bestratingsmateriaal. Ten behoeve van het realiseren van deze ambitie is door IBA een subsidiebedrag ter grootte van € 350.000 ter beschikking gesteld. In januari 2021 is deze beschikking ontvangen.

Beschikbaar stellen additionele middelen:

De kosten van de gebiedsexploitatie nemen toe met € 965.243,30. Voor een bedrag van € 350.000 kan e.e.a. gedekt worden met de subsidie bijdrage van IBA. Door een verschuiving binnen de gebiedsexploitatie kan verder nog € 15.243,30 worden opgevangen waarmee er een tekort resteert van € 600.000.

Rekening houdend met de cashflow van het project wordt voorgesteld om het investeringsprogramma 2021 en 2022 als volgt aan te passen:

		2021	**2022**
8.3 Super Local infra	€	150.000	150.000
7.2 riolen	-	150.000	150.000
Totaal:	**€**	**300.000**	**300.000**

De financiële consequenties van deze kapitaallasten zullen bij de behandeling van de begroting 2022 en het watertakenplan worden betrokken.

Communicatie
Communicatie vindt plaats conform het door alle projectpartners onderschreven Communicatieplan SUPERLOCAL.

Uitvoering
Het project zal zeker in uitvoering zijn tot begin 2022. Waarbij het merendeel van de beplantingen pas in het plantseizoen van 2021/2022 zal worden aangebracht.