

Nieuwegein

**Gemeenteraad**

Onderwerp Startnotitie Schansen-Noord en selectie vijfde
Betere Buurt

Datum 11 september 18

Raadsvoorstel

Afdeling Ruimtelijk Domein

Portefeuillehouder Jan Kuiper

Onderwerp

Startnotitie Schansen-Noord en aanpak selectie vijfde Betere Buurt

Gevraagd besluit

1. De startnotitie over de inhoudelijke opgaven en aanpak voor het vernieuwen van de openbare ruimte van Schansen-Noord vast te stellen, met daarin als belangrijkste uitgangspunt om de buitenruimte duurzaam te vernieuwen zodat bewoners in de toekomst prettig in hun buurt kunnen wonen;
2. De kapitaallasten van de investeringen ten laste te brengen van het budget voor Betere Buurten door:
 - a. De jaarlijkse afschrijvingslasten van € 148.300 voortkomend uit een geschatte investering van € 5.930.000 voor de verdere planvorming en realisatie van Schansen-Noord te dekken uit de reserve Betere Buurten;
 - b. De rentelasten van de investeringen Betere Buurten in mindering te brengen op de jaarlijkse dotatie reserve Betere Buurten;
3. De verwachte toename van de jaarlijkse extra beheerkosten van 1% van het investeringsbedrag te verwerken in de kadernota 2020;
4. Het college de opdracht te geven om een voorstel te doen voor de keuze van een nieuwe buurt op basis van de selectiecriteria en dit voorstel in december voor te leggen aan de raad.

Inleiding

Nieuwegein is nu zo'n 45 jaar oud en in de afgelopen jaren zijn bepaalde buurten van de stad verouderd. De buurten voldoen niet meer aan de wensen en eisen van de huidige tijd en zijn daarom aan vernieuwing toe. Daarbij vindt de gemeente het belangrijk om zowel nu als in de toekomst een kwalitatief goede leefomgeving te kunnen aanbieden aan haar inwoners. Om die reden heeft de gemeenteraad via de motie wijken (2013-320) het college de opdracht gegeven om een integraal stadsvernieuwingsprogramma te ontwikkelen waarmee deze benodigde kwaliteitsslag in buurten kan worden gemaakt.

Inmiddels werkt de gemeente met dit stadsvernieuwingsprogramma Betere Buurten in drie pilot-buurtten aan de realisatie van de eerder vastgestelde vernieuwingsplannen. De evaluatie over de planvormingsfase heeft uitgewezen dat er breed draagvlak is onder alle participerende partijen (inwoners, gemeenteraad, bestuur, maatschappelijke partners en ambtelijke organisaties) voor de manier waarop het programma tot dusver is uitgevoerd. Ook is aangegeven dat de werkwijze, waarin bovengenoemde partijen intensief met de gemeente samenwerken, moet worden voortgezet.

Om die reden heeft de raad op 5 maart 2018 goedkeuring gegeven om te starten in Schansen-Noord met het uitvoeren van de verkenningsfase (2018-043). Aanleiding hiervoor is dat Schansen-Noord onder meer laag scoort op leefbaarheid, sociale cohesie en veiligheid. Daarnaast kan er optimale synergie worden bereikt tussen grootschalige vervangingsinvesteringen vanuit het Openbaar Domein en die vanuit Betere Buurten. De buurt kent verder verschillende sociale en fysieke problematiek die met het programma kunnen worden aangepakt. Bij de uitvoering van de verkenningsfase zijn de uitgangspunten voor het vervolg van het programma toegepast (2017-285).

In dit voorstel staan de resultaten van de verkenningsfase en vragen we budget aan voor de planvormingsfase en realisatiefase. Zoals we hebben afgesproken bij de uitgangspunten voor het vervolg van het programma (2017-285), vragen we nu na de verkenningsfase al budget aan in plaats van na de planvormingsfase. Dit doen we op basis van de ervaringen in vorige buurten. Het voordeel van deze werkwijze is dat gedurende het proces direct aan de uitvoering kan worden gewerkt.

Daarnaast zien we kansen om ook met een vijfde buurt Schansen-Zuid aan de slag te gaan. Deze buurt volgt qua planning en ligging logisch op de vierde buurt: Schansen-Noord. In dit voorstel beargumenteren we deze keuze maar vragen we nog geen specifiek besluit hier te starten met het Betere Buurten traject. Eerst willen we met de commissie en raad in gesprek over de herijkte inzichten met betrekking tot de keuze voor een nieuwe buurt.

Gewenst effect

Bij de start van het vervolgtraject ligt de focus op de aangepaste programmadoelstellingen:

Hoofddoelstelling Betere Buurten:

De buitenruimte in Nieuwegeinse buurten duurzaam vernieuwen, zodat bewoners ook in de toekomst prettig in hun buurt kunnen wonen.

Subdoelen:

1. Een groene buurt;
2. Een gezonde buurt;
3. Een betrokken buurt;
4. Een buurt voor jong en oud;
5. Een schone en veilige buurt;

Met het traject Betere Buurten streven we de volgende effecten na:

1. De openbare ruimte is dusdanig vernieuwd dat voorlopig geen grote investeringen meer hoeven worden gedaan;
2. Inwoners en gebruikers zijn door de buurtvernieuwing meer tevreden over de buurt, ouderen kunnen langer thuis blijven wonen en de leefbaarheid verbetert;
3. Het creëren van kansen voor een andere rolverdeling tussen de gemeente en de buurt met betrekking tot de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte;
4. De werkwijze van Betere Buurten wordt gedurende het traject zoveel mogelijk in de gemeentelijke organisatie ingebed.

We streven naar een geoptimaliseerde uitvoering van de volgende fases van het project die gaan over de planvoorbereiding en realisatie. Daarbij worden de leerpunten van de eerste drie pilots toegepast, zodat we de aanpak van Betere Buurten kunnen verbeteren.

Argumenten

1.1 De openbare ruimte is verouderd en voldoet niet meer aan de huidige behoeften

Met Betere Buurten kunnen we de buitenruimte van Schansen-Noord revitaliseren en toekomstbestendig maken. Tijdens de participatiemomenten van de verkenningsfase hebben zo'n 200 bewoners en partners actief bijgedragen aan het benoemen van de inhoudelijke opgaven en kansen voor hun buurt. Daaruit kwam onder meer naar voren dat bestrating versleten en verzakt is, parkeerplaatsen niet ruim genoeg zijn, het ontbreekt aan levendigheid rond het centrale plein en bij speel- en ontmoetingsplekken, de kwaliteit van groen onder de maat is, er behoefte is aan veilige en toegankelijke fiets- en wandelroutes, plekken slecht verlicht zijn, er onveiligheidsgevoelens heersen en dat er een sterke vraag is naar meer sociale samenhang. Een overzicht van alle inhoudelijke opgaven en kansen is samengebracht in de kansenkaart voor de buurt (zie bijlage 3).

1.2 Er is groot draagvlak vanuit bewoners voor de vernieuwing van hun buurt

Doordat tijdens de verkenningsfase al een groot deel van de buurt betrokken is, kunnen we op een groot draagvlak rekenen voor komende fases. In totaal is circa 10% van de 2.100 inwoners actief betrokken geweest bij het formuleren van inhoudelijke opgaven en kansen. Gezien het aandeel dat in deze buurt wil blijven wonen is dat een relatief hoog percentage. Daarnaast hebben meer dan 1.000 buurtbewoners de projectwebsite bezocht en hebben we een basisnetwerk gevormd van circa 100 bewoners die we gericht kunnen benaderen bij het toewerken naar het vernieuwingsplan. Een weergave van het buurtparticipatieproces en de opbrengsten is te vinden in bijlage 2.

1.3 Met de vernieuwde projectaanpak realiseren we sneller zichtbaar resultaat

De evaluatie van de eerste pilots heeft uitgewezen dat het proces stukt tussen planvorming en uitvoering vanwege politieke besluitvorming en het selecteren van een aannemer. Dit heeft een negatief effect op de tot dusver ontstane relatie met de buurt (men ziet lang geen concrete verbetering). Door nu het besluitvormingsproces te laten plaatsvinden, kunnen we vrijwel direct daarna starten met de realisatie van de eerste zichtbare verbeteringen in de buurt. Dit versterkt het vertrouwen van bewoners in de gemeente en vergroot de betrokkenheid bij de verdere uitvoering. In de startnotitie geven we een toelichting op hoe we de vernieuwde projectaanpak willen vormgeven en welke voordelen dit met zich mee brengt (zie bijlage 1).

1.4 Met deze aanpak verbeteren we de relatie tussen inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en de gemeente.

Het is noodzakelijk de relatie met maatschappelijke organisaties, ondernemers en inwoners in de loop van dit traject verder uit te bouwen. Na het raadsbesluit gaan we hier mee verder door samenwerkingsafspraken te concretiseren en te kijken naar gemeenschappelijke cofinanciering voor onderdelen van het programma. Goede ervaringen vanuit eerdere Betere Buurten-pilots willen we ook in Schansen-Noord toepassen. De onderstaande organisaties zijn of worden hierbij betrokken:

- Woningcorporatie Mitros
- Basisschool de Schouw
- MOvector
- Politie
- SportID
- Waterschap
- Woningcorporatie Juthpaas Wonen
- La CaZa
- Gezondheidscentrum
- Geinsche Hof
- Van Baarnehove
- Stichting Balans
- Wijknetwerk Fokkesteeg
- Stichting Bewonersinitiatieven Fokkesteeg
- Lokale ondernemers
- Vastgoedeigenaren

1.5 De buurt krijgt op deze manier een betere uitstraling, een beter imago en een versterkte sociale samenhang.

De buurt Schansen-Noord heeft een vrij slecht imago. Desalniettemin blijkt een groot deel van de buurt bereid te zijn actief bij te dragen aan een vernieuwde buurt. Met die energie wil de gemeente aan de slag, zodat ook medebewoners het vertrouwen in hun buurt terug krijgen. De timing om nu het verdere proces 'aan te zetten' is goed. We begeven ons op een kantelpunt, waarbij de huidige fysieke en sociale achteruitgang als kans kan worden gebruikt. Om die reden is het van groot belang elk buurtinitiatief dat een bijdrage kan leveren aan de

doelstellingen van Betere Buurten, te steunen. De gemeente zet extra in op 'community development'. Daarbij zal met name worden ingezet op initiatieven die zowel op sociaal als op fysiek gebied van betekenis kunnen zijn voor de buurt. Denk daarbij aan het aanleggen van gemeenschapsvoorzieningen zoals een moestuincomplex, ontmoetingsplek of buurttuin. Maar ook projecten die toezien op meer sociale samenhang, veiligheid en een schone buurt. Uitgangspunt hierbij is dat de samenwerking met de buurt centraal staat.

1.6 De speel-en ontmoetingsplekken sluiten dan beter aan bij de kinderen en jongeren uit de buurt.

De huidige speelplekken zijn verouderd en voldoen niet meer aan de speelbehoefte van kinderen in de buurt. De meeste speelvoorzieningen zijn met soortgelijke speelobjecten ingericht en voornamelijk bedoeld voor de jongste leeftijdsgroepen. Daarnaast is een vernieuwing van de speelplekken een grote wens vanuit de buurt. Los van de bestaande speelplekken is er ook behoefte aan een jongerenontmoetingsplek. Na de vaststelling van de startnotitie zal samen met de kinderen, jongeren en omwonenden worden nagedacht over de verdere gewenste inrichting van deze speelplekken en het gebruik. Daarbij willen we zoveel mogelijk aansluiten bij de nieuwe speelvisie die momenteel in ontwikkeling is en eind 2018/begin 2019 in de raad wordt behandeld.

1.7 We kunnen zorgen voor veilige en toegankelijke verbindingen in de buurt

Schansen-Noord kenmerkt zich door lichte vergrijzing. Er wonen relatief veel ouderen en mensen met een beperking, die steeds langer thuis blijven wonen en/of woonachtig zijn in een woon-zorgcentrum. Deze doelgroep vindt het belangrijk dat de openbare ruimte toegankelijk wordt gemaakt. Denk daarbij aan voldoende herkenbare brede paden en stoepen zonder op- en afstapjes. Door stoepen te verbreden en te zorgen voor één aaneengesloten toegankelijke route, die goed aansluit op de voorzieningen, kunnen we daaraan voldoen. Op die manier houden we de buurt voor die doelgroep aantrekkelijk om te wonen. Daarnaast is de verbetering van de verkeersveiligheid rondom scholen een belangrijke inhoudelijke opgave.

1.8 We kunnen de buurt voorbereiden op de effecten van het veranderende klimaat

Als Schansen-Noord kan worden vernieuwd, is het belangrijk om direct de ingrepen te doen die bijdragen aan het klimaatadaptiever maken van de buurt. We hebben in beeld gebracht welke klimaatadaptieve maatregelen de buurt kansrijk acht voor het plangebied. Door onder meer grijs om te zetten in groen, waterbuffering op de parkeerplaatsen te maken en een duurzaam bomenbestand op te nemen in de buurtvernieuwing, dragen we bij aan het opvangen van piekbuien en het verminderen van de verwachte toekomstige hittestress. Ook kijken we tijdens de planvorming en realisatie naar hoe we bewoners kunnen stimuleren zelf klimaatadaptieve maatregelen te nemen. Te denken valt aan het aanleggen van geveltuinen met burens in de straat en het aanschaffen van regentonnen.

Ook kijken we tijdens de planvorming en realisatie naar hoe we bewoners kunnen stimuleren zelf klimaatadaptieve maatregelen te nemen. Te denken

valt aan het aanleggen van geveltuinen met burens in de straat en het aanschaffen van regentonnen.

1.9 We kunnen met dit plan werk-met-werk creëren

Door integraal samen te werken kunnen we werkzaamheden met elkaar combineren en kosten besparen. Ook zorgt dit voor minder overlast voor de buurt. Een belangrijke combinatie kan worden gemaakt door na het vervangen van de riolering een toekomstbestendige en gewilde buitenruimte aan te leggen die in samenspraak met de buurt is vormgegeven. Ook andere zaken zoals het vervangen van bomen en het vernieuwen van speelplekken kunnen integraal worden opgepakt. Een overzicht van het werk-met-werk dat we verwachten te kunnen creëren en bijbehorende argumentatie is terug te vinden in bijlage 1.

2.1 Hiermee wordt voldaan aan het BBV

De ingestelde Reserve Betere Buurten is onder andere ingesteld ter dekking van de kapitaallasten (rente en afschrijving). Tot 2018 werden de kapitaallasten van investeringen voor Betere Buurten (eerste buurten) ten laste gebracht van deze reserve. Door een wijziging van het BBV is het niet meer mogelijk om de rentelasten te onttrekken aan de reserve, op het moment er geen bespaarde rente over het saldo van deze reserve wordt toegevoegd. De afschrijvingslasten kunnen wel ten laste worden gebracht van de reserve. Daarom wordt voorgesteld om de rentelasten van alle investeringen in Betere Buurten ten laste te brengen van de jaarlijkse dotatie aan de reserve Betere Buurten. In bijlage 2 van de startnotitie wordt dit nader toegelicht.

3.1 De structurele beheerkosten nemen in de toekomst toe

De kosten voor het beheer zijn nu nog onbekend. De verwachting is dat de extra beheerkosten vooral worden gemaakt voor meer en ander groen (ook om doelen op het gebied van klimaatadaptatie te halen) en meer verlichting vanwege de gewenste sociale veiligheid. Bewoners vinden goed onderhoud een van de meest belangrijke onderwerpen voor hun buurt. We stellen voor de toename van extra beheerkosten te verwerken in de kadernota 2020 aangezien we in 2019 een redelijk beeld hebben van de te verwachten extra beheerskosten voor deze buurt. We gebruiken de tussenliggende periode om te kijken naar mogelijke synergievoordelen die we kunnen koppelen vanuit de nota kapitaalgoederen.

4.1 We gedurende de verkenningsfase van Schansen-Noord tot het inzicht kwamen dat Schansen-Zuid logischerwijs volgt op Schansen-Noord.

We stellen voor met de commissie en raad in gesprek te gaan over op de wijze waarop aangepaste selectiecriteria nu inzicht geven in de keuze van nieuwe buurten. Bij de keuze van de nieuwe buurt ligt de prioriteit bij het zoeken naar een optimale synergie tussen investeringen vanuit het Openbaar Domein en die vanuit Betere Buurten.

Echter zijn er tijdens de verkenningsfase van Schansen-Noord inzichten naar voren gekomen die we voorafgaand aan het traject niet hebben voorzien. De

grenzen van het plangebied Schansen-Noord zijn verruimd, omdat de buurtgrens niet logisch bleek. Deze grens liep dwars door het centrum van Fokkesteeg. Vandaar dat tijdens de verkenningsfase het plangebied is verruimd. Met het stellen van een nieuwe buurtgrens is de oppervlakte van de openbare ruimte Schansen-Zuid verkleind. Met deze reden en met onderstaande argumenten willen we Schansen-Zuid nu alvast ter overweging meegeven en bespreekbaar maken in het gesprek dat we met de commissie en raad willen voeren.

Een belangrijk argument om over Schansen-Zuid in gesprek gaan is dat in 2019 een grote rioleringsvervanging staat gepland in deze buurt. Een jaar na deze vervanging kan dan worden gestart met de definitieve inrichting. Dit geeft het programma Betere Buurten in de tussentijd de mogelijkheid een participatieproces met de buurt te doorlopen en een doordacht inrichtingsplan aan te leveren. Daarnaast zijn er ook andere argumenten:

- Er is op plekken te weinig speelgelegenheid voor kinderen;
- Er is sprake van jongerenoverlast;
- De uitstraling van de buurt kan worden verbeterd;
- Er is op plekken sprake van parkeerdruk;
- Er zijn gevoelens van onveiligheid op enkele locaties;
- Er is overlast van klike's;
- Inwoners van Fokkesteeg zijn minder tevreden over hun woonomgeving, leefbaarheid en veiligheid in de buurt dan gemiddeld in Nieuwegein;
- Er spelen verschillende initiatieven in de buurt waar het traject Betere Buurten op kan aansluiten;
- De toegankelijkheid van de openbare ruimte kan worden verbeterd op plekken waar wonen wordt gecombineerd met zorg, zoals bij de Geinsche hof.

Ook voor inwoners en partners is het logisch dat we na Schansen-Noord verder gaan met Schansen-Zuid. We zullen veelal met dezelfde partners samenwerken als waarmee we ook al in gesprek zijn bij het traject in Schansen-Noord. Doordat in Schansen-Noord al goed is geïnvesteerd in netwerkopbouw en externe samenwerking kan in Schansen-Zuid naar verwachting sneller worden geschakeld naar planvorming en realisatie. Zie voor een verdere toelichting op de argumenten bijlage 4.

Kanttekeningen

1.1 Na het vernieuwen van de openbare ruimte zijn we nog niet klaar.
De evaluatie heeft ons geleerd dat er méér nodig is dan alleen een fysieke ingreep. Ook tijdens en na de realisatie van de ruimtelijke ingrepen blijven we samenwerken aan een leefbare buurt. Hier is continu aandacht voor nodig.

3.1 De uitgaven voor beheer van de openbare ruimte, na vaststelling van de nota kapitaalgoederen, lopen nog verder op.

Als alle buurten zijn aangepakt is het effect dat de kwaliteit van de openbare ruimte gestegen. Een hoogwaardige kwaliteit van openbare ruimte brengt meer onderhoudskosten met zich mee. Bij de evaluatie over de uitvoering van de eerste buurten maken we inzichtelijk wat de impact is van de stijging van deze uitgaven en hoe zich dat verhoudt tot de nota kapitaalgoederen. Bij de herijking van de nota kapitaalgoederen kunnen deze ervaringen worden verwerkt.

Financiële aspecten

Het verbeteren van buurten vraagt om een financiële investering, die in 40 jaar wordt afgeschreven. Het kaderstellend budget berekend- op basis van kengetallen, dat we nu aanvragen, gaat uitsluitend in op het budget dat we onttrekken uit de reserve Betere Buurten.

We stellen voor om op basis van kengetallen kaders mee te geven voor de verdere planvorming en uitvoering van het traject Betere Buurten. In zijn totaliteit komen we voor Schansen-Noord uit op het volgende budgetvoorstel:

Wat	Budget
Investering in grijs	€ 3.970.489
Investering in groen	€ 1.655.722
Investering in spelen	€ 115.000
Werk-met-werk	- € 850.000
subtotaal	€ 4.991.211
Post onvoorzien 15%	€ 748.682
subtotaal	€ 5.739.893
Externe expertise, onderzoeken, communicatie e.d. 5%	€ 286.994
Totale budgetaanvraag	€ 5.926.887
Totale budgetaanvraag afgerond	€ 5.930.000

Bij het vernieuwen van Schansen-Noord zoeken we naar een optimale synergie tussen investeringen in groot onderhoud en vervangingsinvesteringen vanuit het Openbaar Domein en die vanuit Betere Buurten. Zo halen we financiële voordelen en creëren we werk-met-werk. De synergie die gevonden is voor Schansen-Noord is verwerkt in onderstaand werk-met-werk overzicht en gekoppeld aan de totale budgetaanvraag. Een uitgebreide toelichting op de financiën is terug te vinden in bijlage 1.

Werk-met-werk overzicht

Wat	Budget
Bijdrage riolering (binnen rioolproject)	€150.000
Bijdrage wegen (binnen rioolproject)	€350.000
Bijdrage wegen (buiten rioolproject)	€220.000
Bijdrage groen (bomen)	€55.000
Bijdrage groen (overig)	Nog niet bekend
Bijdrage spelen (vervangen speeltoestellen)	€ 50.000
Bijdrage veilige schoolroutes	€15.000
Bijdrage routekaart energieneutraal	€ 10.000
Totaal	€850.000

Communicatie aspecten

Inwoners hebben bij de totstandkoming van de kansenkaart een essentiële rol gespeeld. Zij vormden op verschillende manieren en momenten het vertrekpunt voor het formuleren van de inhoudelijke opgaven en kansen voor hun buurt. Na besluitvorming informeert de gemeente inwoners via een buurtbericht over de uitkomst van het raadsbesluit en nodigen we hen uit voor een buurtbijeenkomst om te komen tot keuzes in ambities, realiseren van een aantal Quick Wins en een eerste schetsontwerp.

Vervolgens werkt de gemeente gedurende deze planvormingsfase samen met de buurt de kansenkaart uit in concrete maatregelen en een definitief ontwerp. Daarna start de realisatiefase en krijgt de communicatie een ander karakter.

Uitvoering

Na goedkeuring van de startnotitie start de planvormingsfase met in ieder geval een doorloop tot en met de zomer van 2019. Ook tijdens de planvormingsfase willen we graag met inwoners zichtbare verbeteringen aanbrengen in de buurt. Samen met kinderen en hun ouders gaan we bijvoorbeeld al aan de slag met de inrichting van de speelplaatsen. Daarnaast willen we tijdens deze fase aan de slag gaan met het realiseren van Quick Wins die zijn opgehaald in de buurt.

Bijlagen

1. Startnotitie Schansen-Noord
2. Infographic- uitkomsten van de verkenningsfase
3. Kansenkaart van de buurt
4. Inhoudelijke achtergrondinformatie over Schansen-Zuid
5. Raadsbesluit Schansen-Noord

burgemeester en wethouders,

P.J.M. Liebregts
secretaris

F.T.J.M. Backhuijs
burgemeester