

Zaaknummer : 708726

Raadsvergadering : 04-07-2023

Onderwerp : Ontwerpscenario en sociale wijkontwikkeling Neede Noord Oost

Collegevergadering : 16-05-2023

Portefeuillehouder : Wethouder A.K. van Gijssel

Steller : Gerritsen, Marjolijn, Team Projecten tel. : 0545 250267

Te nemen besluit

1. Instemmen met het ontwerpscenario voor de integrale wijkaanpak Neede Noord Oost.
2. Instemmen met het Programmaplan Sociale Wijkontwikkeling voor Neede Noord Oost.
3. Principebesluit nemen voor de ontwikkeling van woningbouw door ProWonen op locatie OBS de Marke.
4. Een krediet beschikbaar stellen van in totaal € 15.426.476 voor het realiseren van de integrale wijkaanpak Neede Noord Oost bestaande uit:
 - € 4.500.000 uit het budget integrale wijkaanpak.
 - € 1.926.476 uit de subsidie volkshuisvestingsfonds.
 - € 9.000.000 uit het Watertakenplan (€ 4.500.000 voor ondergrondse infrastructuur via kapitaalslast van € 135.000), uit de impuls subsidie DPRA (€ 500.000) en uit het budget 'groot onderhoud wegen' (€ 4.000.000 voor bovengrondse infrastructuur via kapitaalslast van € 140.000)

Waarom dit voorstel en wat is het effect

In april 2021 zijn ProWonen en de gemeente Berkelland gestart met de integrale wijkaanpak voor zowel de transformatie van de bestaande woningvoorraad als het toekomstbestendig maken van Neede Noord Oost. De wijk Neede Noord Oost is gekozen vanwege de verduurzamingsopgave van ProWonen in deze wijk en het noodzakelijk en zeer urgente onderhoud dat gepleegd moet worden aan de ondergrondse- en bovengrondse infrastructuur (respectievelijk de riolering en de wegen).

Vanaf de start van de integrale wijkaanpak hebben wij u meegenomen in de ambities en plannen voor de wijk Neede Noord Oost, onder andere via raadsbrieven en programmabegroting. De investeringsopgave in Neede Noord Oost kan worden gedekt uit bestaande budgetten. Vanwege de omvang van de investeringen, de integrale aanpak met daarin een combinatie van fysieke en sociale aspecten en uw formele bevoegdheid, leggen we dit plan integraal ter vaststelling aan u voor.

Het doel van de integrale wijk aanpak is het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad (verduurzamen en levensloopbestendig maken), vernieuwing van de openbare ruimte (boven- en ondergronds) en het klimaatadaptief maken van de wijk. Naast fysieke maatregelen gaat het ook om opgaven vanuit het sociaal domein, zoals het versterken van de leefbaarheid, sociale cohesie en zelfredzaamheid. Het realiseren van deze verbeteropgaven doen we in nauwe samenwerking met ProWonen.

De afgelopen twee jaar is gezamenlijk met bewoners, ProWonen en partners gewerkt aan het maken en opstarten van de plannen. In dit voorstel focussen we op het ontwerpscenario, het programmaplan Sociale Wijkontwikkeling en locatie OBS de Marke.

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering
 Afhandelingsvoorstel voor raad:
☐ hamerstuk
☐ besprekstuk
☐ anders, nl

Raadsvergadering
☐ zonder hoofdelijke stemming
☐ met algemene stemmen
☐ stemmen voor, ☐ stemmen tegen
☐ aangenomen
☐ verworpen

Argumentatie

1.1 Voorgesteld ontwerpscenario is in lijn met ambitie en doelen voor Neede Noord Oost.

Met het ontwerpscenario (zie bijlage 1) wordt gewerkt aan de openbare ruimte in Neede Noord Oost en de daaronder vallende aandachtspunten:

- Verbetering van de stedenbouwkundige structuur en het straatbeeld;
- Reconstructie van wegen, riolering, openbaar groen;
- Het creëren van ruimte in de wijk voor groen/spelen/parkeren;
- Het aantrekkelijk maken van de wijk voor een meer diverse groep inwoners;
- Voorsorteren op klimaatverandering door een klimaatrobuuste inrichting;
- Het onderzoeken van mogelijke ontwikkeling van groen en woningen op de huidige locatie van basisschool De Marke;
- (Zo mogelijk) verbetering van het verouderde ondergrondse netwerk (nutsvoorzieningen);
- Tegengaan van sluipverkeer;
- Aandacht voor verkeersveiligheid, sociale veiligheid en overlast in de openbare ruimte.

1.2 Het ontwerpscenario is tot stand gekomen door een stedenbouwkundige analyse, onderzoeken en inbreng van bewoners.

Het ontwerpscenario is door een architecten- en ingenieursadviesbureau is gemaakt op basis van stedenbouwkundige analyses, een mobiliteitsonderzoek, gesprekken met ProWonen, een wijkschouw samen met bewoners, schetssessies met bewoners en inbreng van onze integrale gemeentelijke expertise.

1.3 Het voorgestelde ontwerpscenario biedt een toekomstbestendige upgrade aan de wijk.

De staat van de wegen in Neede Noord Oost is slecht en vervanging is, los van de integrale wijkaanpak, noodzakelijk en urgent. Het ontwerpscenario voldoet aan het uitvoeren van de noodzakelijke ingrepen in de openbare ruimte in Neede Noord Oost. De integrale wijkaanpak heeft ten doel om een wijk te creëren voor de toekomst, waar juist het toevoegen van kwaliteit de standaard is.

Met ontwerpscenario 4 is een combinatie ontstaan van noodzakelijke vervanging en extra toevoeging van ruimte en ruimtelijke kwaliteit op een aantal plekken in de wijk. Door dit laatste kunnen we voldoen aan de ambities voor Neede Noord Oost en is de financiële investering doelmatig en goed te verantwoorden.

1.4 Het is een plan op hoofdlijnen waardoor bij de uitwerking per straat nog ruimte is voor specifieke inbreng van bewoners (participatie).

Het ontwerpscenario bepaalt de kaders en uitgangspunten voor de openbare ruimte van de wijk Neede Noord Oost. Per straat zal een detailontwerp worden opgesteld, dat wordt afgestemd met bewoners en samenwerkingspartner ProWonen. We doen dit gezamenlijk met de civiel aannemer, doordat we kiezen voor de opzet met een bouwteam.

2.1 Het voorgestelde plan voorziet in sociale wijkontwikkeling.

Samen met ProWonen, wijkpartners, het bewonersplatform en wijkbewoners hebben we informatie verzameld waarmee het sociaal wijkprogramma vormgegeven is (zie bijlage 2). Tegelijkertijd is gekeken naar de beleidskaders met betrekking tot sociale wijkontwikkeling. In samenspraak met beleidsadviseurs en -medewerkers in het sociaal domein en aan de hand van de beleidsambities en de opgehaalde kennis is onze koers bepaald voor het sociaal wijkprogramma en onze samenwerking in Neede Noord Oost.

Hieruit zijn vier speerpunten ontstaan: 'Schoon, veilig en prettig', 'Thuis in de Wijk', 'Meedoen' en 'Gezond en Wel'. Deze speerpunten zijn vertaald in een sociaal wijkprogramma dat de aankomende jaren tot uitvoering wordt gebracht in samenwerking met ProWonen, wijkpartners, het bewonersplatform en wijkbewoners.

3.1 Locatie OBS de Marke heeft sleutelrol in verwezenlijken ambities in openbare ruimte.

Op 5 juli 2022 is door ons besloten om de Samenwoonschool 'Kardinaal Alfrinkschool' en 'De Marke' te huisvesten op Julianastraat 12 in Neede. Dit betekent dat het schoolgebouw OBS de Marke hoogstwaarschijnlijk vrijkomt vanaf midden 2025. Het gebouw en schoolterrein komen terug in eigendom bij de gemeente. Het terrein omvat 4600 m en wordt nu ingezet voor meer ruimte in de wijk.

3.2 Bij ontwikkeling van de locatie geven we de nodige voorwaarden mee ten behoeve van het realiseren van de ambities.

ProWonen en gemeente trekken nauw op in het ontwikkelen van de plannen voor zowel sloop-nieuwbouw, realisering terrein OBS de Marke en invulling van de openbare ruimte. We hanteren hierbij de volgende uitgangspunten:

- Gemeente brengt de grond van OBS de Marke om niet en met klasse wonen in. ProWonen krijgt de grond van de kavels in eigendom.
- ProWonen zet de grond in om het aantal woningen die worden uitgehaald op locaties in de wijk te kunnen compenseren.
- Bij het opplussen van het totaal aantal woningen van ProWonen in de wijk Neede Noord Oost, betaalt ProWonen de gemeente de gebruikelijke grondcomponent per woning.
- Op andere locaties in de wijk maakt ProWonen ruimte voor openbare ruimte door minder woningen terug te plaatsen. ProWonen brengt deze grond om niet in. Gemeente krijgt deze grond in eigendom.
- Gemeente is (financieel) verantwoordelijk voor de (her)inrichting van de openbare ruimte, exclusief de parkeerplaatsen benodigd voor de woningen op locatie OBS de Marke.
- ProWonen is (financieel) verantwoordelijk voor vergunningen, bestemmingsplanherziening(en), ontwerp en realisatie woningbouwplan.

Over de precieze aantallen en type woningen worden op dit moment gesprekken gevoerd met ProWonen. Zij rekenen onder andere de financiële haalbaarheid door. ProWonen koerst op eind dit jaar voor definitieve besluitvorming.

4. Investerings in Neede Noord Oost wordt gedekt via verschillende posten.

De kosten voor de integrale wijkaanpak zijn gedekt binnen de begroting, zie ook paragraaf Financiën.

Kanttekeningen en risico's

1. Onzekerheden financiën

Vanwege de lange doorlooptijd en omvang van het project is de kans groot dat we met fluctuerende marktprijzen geconfronteerd worden. Het is op dit moment lastig inschatten of de huidige marktstijgingen terug naar normale proporties gaan. In de financiële doorrekeningen is rekening gehouden met een indexatie van 2% per jaar. Daarnaast is een post onvoorzien opgenomen. Verder is sprake van een ontwerpscenario op hoofdlijn en in het verlengde daarvan ook van een financiële doorrekening op hoofdlijnen. Met de kennis van nu kunnen we spreken van een reële doorrekening, gemaakt door extern deskundig ingenieursbureau. Deze doorrekening is door onze medewerkers getoetst.

2. Verdere besluitvorming is mogelijk noodzakelijk.

Dit besluit legt de uitgangspunten van de openbare ruimte vast. Verdere uitwerking op de plannen is noodzakelijk. We voorzien dat voor de locatie OBS de Marke een ruimtelijke procedure noodzakelijk is. Hierbij wordt de gebruikelijke weg gevolgd.

3. Besluitvorming bij ProWonen

ProWonen heeft eigenstandige besluitvorming te volgen met betrekking tot hun strategie voor de verduurzaming en sloop/nieuwbouw opgave in de wijk. De besluitvorming over de sloop/nieuwbouw opgave heeft invloed op onze mogelijkheden in de openbare ruimte. Tot op heden worden hierover constructieve gesprekken gevoerd. Verwachting is dat besluitvorming eind 2023 is afgerond.

4. Uitvoering openbare ruimte arbeidsintensief

De uitvoering van de openbare ruimte is arbeidsintensief en afhankelijk van vele factoren. Zo vraagt een aanpak van maatwerk per straat de nodige inzet van de ambtelijke organisatie en de toekomstige aannemer. Daarnaast willen ook andere partijen zoals Liander en Vitens werkzaamheden uitvoeren in de wijk. Daarbij kan door eventuele wensen vanuit de gemeente sprake zijn van aanvullende verleggingskosten in relatie tot de drie nieuwe straattypes. Ten slotte gaat ook ProWonen werkzaamheden uitvoeren aan hun woningen: ook dit vraagt om goede afstemming om overlast, hinder en schade bij beide partijen en bewoners te voorkomen.

5. Didam-arrest in casus terrein OBS de Marke

De Hoge Raad stelt (in het Didam-arrest) dat een gemeente die een stuk grond verkoopt, alle gegadigden een kans moet bieden mee te dingen. Maar daarbij geldt een uitzondering, namelijk als redelijkerwijs mag worden aangenomen dat slechts één gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop.

Daarvoor moeten wel objectieve criteria zijn en de gemeente moet het voornemen tot verkoop inclusief motivatie openbaar bekend maken. Aan objectieve criteria valt te denken aan:

- Invulling geven aan uitgangspunten uit de woondeal
- Ons eigen woonbeleid
- De prestatieafspraken met de corporatie (de waarborgen die een corporatie op basis van de woningwet biedt)
- Het programma: overwegend sociale huurwoningen

De rechter heeft in deze zaak uitspraak gedaan over de 1 op 1 verkoop van de gemeente Almere aan woningcorporatie Ymere. Conclusie: we moeten het voornemen tot verkoop inclusief motivatie openbaar bekend maken. De objectieve criteria en het feit dat:

- een corporatie (ProWonen) onze gemeente tot haar kernwerkgebied rekent;
- er een 'herenovereenkomst' is tussen corporaties over het bouwen in elkaars verzorgingsgebied. Dit zorgt er in onze optiek voor genoeg comfort om locatie aan ProWonen te kunnen verkopen.

6. Ontwikkelingen Neede

We voorzien dat in de looptijd van Neede Noord Oost ook andere projecten in de openbare ruimte van Neede plaatsvinden. Dit maakt dat we intern voor goede afstemming moeten zorgen.

Financiën

De integrale wijkaanpak bestaat uit verschillende pijlers. Dit maakt dat de bekostiging van de verschillende onderdelen via verschillende budgetten verloopt. Voor een totaal overzicht zie bijlage 3. De totale investering in Neede Noord Oost bedraagt 15,8 miljoen. Daarvan is 4 ton via de begroting 2023 door de raad beschikbaar gesteld.

Openbare ruimte

Het noodzakelijke budget voor de openbare ruimte in ontwerpscenario 4 is 12,1 miljoen euro. We verdelen deze 12,1 miljoen euro over meerdere posten.

De kosten voor de noodzakelijke vervanging van ondergrondse infrastructuur (riolering) en de noodzakelijke kosten voor de bovengrondse infrastructuur (wegen) zijn berekend op 8 miljoen euro. Deze kosten worden als volgt gedekt:

- 3 miljoen voor de bovengrondse infrastructuur (wegen) uit het budget voor "groot onderhoud wegen"; uit de extra toevoeging van € 500.000 voor kapitaalslasten/onderhoud. In de begroting 2023 is een structurele toevoeging € 500.000 aan het budget 'Groot onderhoud wegen' gedaan. Deze toevoeging is ook bedoeld om de kapitaallasten van investeringen in wegen te dekken. De kapitaalslasten van reconstructies van de wegen in Neede NO bedragen € 105.000. Binnen dit budget is hiervoor nog ruimte.
- 5 miljoen om de bestaande riolering te vervangen en daarbij een regenwaterstelsel aan te leggen (zodat regenwater wordt afgekoppeld en kan infiltreren in de bodem). Hiervan wordt 4,5 miljoen gedekt uit het budget voor uitvoering van het Watertakenplan. 0,5 miljoen is impuls subsidie uit het DPRA (DeltaPlan Ruimtelijke Adaptatie). De kapitaalslasten voor de vervanging van ondergrondse infrastructuur (rioolstelsel) in Neede NO bedragen € 135.000. Binnen het Watertakenplan is hiervoor ruimte opgenomen. Dit project wordt ook opgenomen in het nieuwe watertakenplan dat dit jaar nog moet worden vastgesteld voor de komende planperiode.

De 'plus' die ontstaan is vanuit de ambities van de integrale wijkaanpak is berekend op een investering van 4,1 miljoen euro. Deze plus wordt als volgt bekostigd:

- 3,1 miljoen euro via het budget integrale wijkaanpak. Deze middelen worden ingezet voor invulling van nieuwe m² openbare ruimte groen, speelaanleidingen, vergroten van biodiversiteit, duurzame bestrating, post onvoorzien, participatie en engineering.
- 1 miljoen euro uit het budget voor "groot onderhoud wegen"; te weten de extra toevoeging voor kapitaalslasten/onderhoud. In de begroting 2023 is een structurele toevoeging groot € 500.000 aan het budget 'Groot onderhoud wegen' gedaan. Deze toevoeging is ook bedoeld om de kapitaallasten van investeringen in wegen te dekken. De kapitaalslasten voor dit onderdeel bedragen € 35.000. Binnen het dit budget is hiervoor nog ruimte. Deze middelen worden ingezet voor het realiseren van de aanpassingen in de wegenstructuur als gevolg van het nieuwe ontwerp, waaronder nieuwe straattypes, extra ruimte voor collectief parkeren waar mogelijk en nieuwe m² openbare ruimte verharding.

De totale openbare ruimte neemt door dit project toe. De extra kosten van onderhoud hiervoor zijn jaarlijks rond de € 4.000. Hiervoor is ruimte in de bestaande begroting.

Programma Sociale Wijkontwikkeling

Het budget voor het plan is € 175.000. Dit komt ten laste van het budget integrale wijkaanpak.

Locatie OBS de Marke

Het afboeken van het huidige schoolgebouw ter grootte van € 370.000 komt ten laste van het budget integrale wijkaanpak.

Overige gelden

Voor het totaal financieel overzicht verwijzen we naar bijlage 3. De overige gelden geldt het volgende:

- € 855.000 van het budget integrale wijkaanpak wordt bestemd voor uitvoeringskosten, communicatie en onze cofinanciering van de subsidie voor particulier woningbezit (VHF).
- € 1.926.467 bijdrage Volkshuisvestingsfonds wordt bestemd voor het subsidiëren van het toekomstbestendig maken en verduurzamen van het particulier woningbezit in Neede Noord Oost.
- € 400.000 voor capaciteit, begroting 2023.

VN verdrag rechten van mensen met een beperking

In de plannen voor de integrale wijkaanpak is inclusie en toegankelijkheid van zowel fysiek tot en met sociaal domein een continue aandachtspunt.

Communicatie

Niet van toepassing.

Initiatief, participatie en rol gemeente

De gemeente werkt samen met ProWonen aan de integrale wijkaanpak Neede Noord Oost. De gemeente is verantwoordelijk voor de vervanging van riool en wegen en de herinrichting van de openbare ruimte.

Planning en evaluatie

Start uitvoeringsprogramma sociale wijkontwikkeling: juli 2023

Besluitvorming ProWonen: oktober 2023

Wijkdag: oktober 2023

Afronding aanbesteding openbare ruimte: maart 2024

Start ontwerp per straat openbare ruimte: april 2024

Start uitvoering openbare ruimte: derde kwartaal 2024

Alternatieven

Het alternatief is het sec uitvoeren van alleen de noodzakelijke en urgente reconstructie van wegen en riool. Er wordt dan geen recht gedaan aan het toevoegen van zeer wenselijke (ruimtelijke) kwaliteit aan de wijk.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 04-07-2023

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16-05-2023;

b e s l u i t :

1. Instemmen met het ontwerpscenario voor de integrale wijkaanpak Neede Noord Oost.
2. Instemmen met het Programmaplan Sociale Wijkontwikkeling voor Neede Noord Oost.
3. Principebesluit nemen voor de ontwikkeling van woningbouw door ProWonen op locatie OBS de Marke.
4. Een krediet beschikbaar stellen van in totaal € 15.426.476 voor het realiseren van de integrale wijkaanpak Neede Noord Oost bestaande uit:
 - € 4.500.000 uit het budget integrale wijkaanpak.
 - € 1.926.476 uit de subsidie volkshuisvestingsfonds.
 - € 9.000.000 uit het Watertakenplan (€ 4.500.000 voor ondergrondse infrastructuur via kapitaalslast van € 135.000), uit de impuls subsidie DPRA (€ 500.000) en uit het budget 'groot onderhoud wegen' (€ 4.000.000 voor bovengrondse infrastructuur via kapitaalslast van € 140.000).

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 04-07-2023

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Ontwerpscenario en sociale wijkontwikkeling Neede Noord Oost

Drie verbeteropgaven in Neede Noord Oost

Bij de start van de integrale wijkaanpak zijn drie verbeteropgave centraal gesteld:

1. Stedenbouwkundige structuur/openbare ruimte;
2. Verduurzamen en toekomstbestendig maken van woningen;
3. Sociale wijkontwikkeling.

Het raadsvoorstel behandelt punt 1 en 3. Een toelichting over punt 2 staat hieronder.

Stand van zaken verduurzamen en toekomstbestending maken particulier bezit

In 2021 hebben we voor Neede Noord Oost een bijdrage van het Volkshuisvestingsfonds van het Rijk ontvangen. Met deze bijdrage kunnen we de koopwoningen in de wijk verduurzamen en toekomstbestendig maken. In het totaal omvat het plangebied 260 koopwoningen. In januari 2023 is de subsidieregeling vastgesteld waarmee deze huishoudens in de wijk een bijdrage kunnen aanvragen voor het verduurzamen en verbeteren van hun koopwoning. Het beoogde effect is om bij 194 woningen een flinke stap in het energielabel te zetten met energiemaatregelen. Bij 50 woningen kunnen we in pandige asbestsanering aanpakken, bij 102 woningen maatregelen nemen voor levensloopbestendigheid en bij 275 woningen maatregelen voor klimaatadaptatie, gezondheid en veiligheid. We voeren deze regeling uit in samenwerking met het Energieloket Achterhoek.

In de eerste maanden van 2023 is een klankbordgroep gestart met het testen van het aanvraagproces. Vervolgens zijn de eerste verbeteringen doorgevoerd en is op 22 april jongstleden de subsidieregeling breed gedeeld met de wijkbewoners. Tijdens deze middag is aan 110 wijkbewoners voorlichting gegeven over de subsidieregeling door Energieloket Achterhoek.

Stand van zaken ProWonen:

ProWonen heeft twee pijlers voor de wijk Neede Noord Oost:

- Verduurzaming naar label A
- Sloop-nieuwbouw op een aantal locaties, inclusief ontwikkeling locatie OBS de Marke.

Het grootste deel van het bezit van ProWonen wordt verduurzaamd naar minimaal label A. Daarnaast is ProWonen haar sloop-nieuwbouw opgave in beeld aan het brengen. ProWonen is bereid mee te denken in het realiseren van meer openbare ruimte in de wijk. Dit zal worden meegenomen in de uiteindelijke besluitvorming over de sloop-nieuwbouw opgave. Daarnaast hebben we met ProWonen gesprekken gevoerd over locatie OBS de Marke en op welke wijze deze locatie kan worden ingevuld ten behoeve van de wijk. De uiteindelijke uitkomst is afhankelijk van de financiële haalbaarheid. ProWonen verwacht eind 2023 besluitvorming af te ronden waarna bewoners worden geïnformeerd.

Ten slotte werken we met ProWonen nauw samen op het gebied van communicatie en vinden we elkaar als partners binnen de sociale wijkontwikkeling.