

Raadsvoorstel en -besluit

2021-0007861

Aanvraag aanvullend uitvoeringskrediet Schildersbuurt (fase 3)

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor te besluiten:

1. Aanvullend uitvoeringskrediet ad € 245.000,- beschikbaar te stellen voor de uitvoering van de herinrichting Schildersbuurt (fase 3) en hiertoe de begroting aan te passen.
2. In te stemmen met het nemen van extra klimaatadaptieve maatregelen in Schildersbuurt fase 3 voor een bedrag van € 318.000,-, waarvan € 225.500,- wordt gefinancierd door Woonkracht10 en € 92.500,- uit het aanvullend uitvoeringskrediet.

De secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Toelichting

Inleiding

Op 13 september 2016 heeft uw raad uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld voor de uitvoering van de herinrichting Schildersbuurt (kenmerk: 2016-1391). Het project Schildersbuurt is in drie fases verdeeld. Inmiddels zijn de fases 1 en 2 afgerond en wordt de uitvoering van fase 3 voorbereid. De afgelopen jaren heeft zich een aantal ontwikkelingen voorgedaan, die ertoe hebben geleid dat het huidige uitvoeringskrediet onvoldoende is om de werkzaamheden voor fase 3 uit te kunnen voeren.

Laag gebouwde woningen

Rondom de Nicolaas Maesstraat te Zwijndrecht heeft woningcoöperatie Woonkracht10 enige tijd geleden een woningbouwlocatie ontwikkeld, de Koninginnehof (woningen aan de Koninginneweg, de Hobbemastraat en de Van Ruisdaelstraat). Aan de Hobbemastraat en Van Ruisdaelstraat zijn twee van de drie woonblokken door Woonkracht10 op een laag vloerpeil gebouwd. Aanzienlijk lager dan het niveau waarop de gesloopte woningen waren gelegen en lager dan het vloerpeil van de omliggende woningen. De woningen staan 30 cm lager dan de woningen aan de Koninginneweg (het derde woonblok). Voor de betreffende woningen bestaat een verhoogd risico op wateroverlast. De woningen zijn door Woonkracht10 rond de zomer van 2018 in eigendom overgedragen aan de kopers.

Woonkracht10 wil als ontwikkelaar/verkoper van de woningen de problematiek voor de bewoners oplossen. Een deel van deze oplossing is te realiseren op particulier terrein, maar Woonkracht10 heeft ook contact opgenomen met de gemeente Zwijndrecht omdat de gemeente in de Schildersbuurt bezig is met een reconstructie van de openbare ruimte. Op bijgevoegd kaartje zijn de projectgrenzen van Schildersbuurt fase 3 en de Koninginnehof opgenomen. In 2021/2022 staan, in het kader van deze reconstructie (fase 3), werkzaamheden in de Hobbemastraat en Van Ruisdaelstraat gepland waarbij het de bedoeling is het wegniveau op te hogen en de daarin gelegen riolering te vervangen. Het risico op wateroverlast wordt door ophoging van het wegniveau groter. Het ophogen is nodig omdat de omgeving al erg laag ligt en door verzakking verder zal dalen. Woonkracht10 heeft de gemeente gevraagd op welke wijze de reconstructieplannen voor de openbare ruimte kunnen worden aangepast om deze problemen te voorkomen.

Samen met Woonkracht10 is de gemeente Zwijndrecht tot een aantal wijzigingen gekomen van de reconstructieplannen waarmee de kans dat inwoners in de toekomst met wateroverlast te maken krijgen aanzienlijk wordt verkleind. Deze wijzigingen hebben meerkosten tot gevolg. Hierbij ziet de gemeente Zwijndrecht mogelijkheden om extra te investeren in klimaatadaptieve maatregelen, namelijk de aanleg van een apart HWA-stelsel, zodat in het toekomst ook het parkeerterrein Wagenveld hierop kan worden aangesloten. Over de verdeling van de kosten zijn afspraken gemaakt met Woonkracht10 (zie kopje Financiën). De gemeente Zwijndrecht draagt € 92.500,- bij.

Op bijgevoegd kaartje is aangegeven wat de projectgrenzen van de herinrichting Schildersbuurt zijn, hoe het project is ingedeeld in fases en waar de laag gebouwde woningen en tuinen liggen.

Eerdere besluitvorming

2016-13917 Aanvraag uitvoeringskrediet Schildersbuurt (13 september 2016)

Beoogd effect

Het beoogd resultaat van het besluit is dat aanvullend uitvoeringskrediet beschikbaar komt voor de uitvoering van de herinrichting Schildersbuurt (fase 3) en dat de openbare ruimte op een klimaatadaptieve wijze wordt heringericht, waarmee de kans dat de bewoners in de toekomst opnieuw te maken krijgen met wateroverlast aanzienlijk wordt verkleind.

Argumenten

1.1 De scope van het project is uitgebreid met de tuinen rondom de appartementencomplexen

Bij een aantal appartementencomplexen in de Schildersbuurt liggen in totaal drie 'tuinen' met een openbaar en semi-openbaar karakter op grond van de gemeente (erfpacht). De tuinen maakten geen onderdeel uit van de scope en zijn daarom niet meegenomen in de oorspronkelijke kredietaanvraag. Juridisch is duidelijk geworden dat de gemeente verantwoordelijk is voor het onderhoud. Daarom moet de scope worden uitgebreid zodat de tuinen meegenomen kunnen worden in de herinrichting van de Schildersbuurt (fase 3). De extra kosten daarvoor bedragen € 90.000,-.

1.2 De aanleg van een apart hwa-stelsel draagt bij aan een klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte.

Samen met Woonkracht10 is bekeken welke klimaatadaptieve maatregelen konden worden getroffen om de kans op wateroverlast voor de bewoners in de toekomst aanzienlijk te verkleinen. Onderdeel van die maatregelen is het aanleggen van een apart hwa-stelsel (hemelwaterafvoer) voor de afvoer van regenwater. De gemeente draagt daar € 92.500,- aan bij omdat een apart hwa-stelsel bijdraagt aan een klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte.

1.3 Door prijsstijgingen in de markt is het oorspronkelijke krediet onvoldoende.

De kredietaanvraag voor de Schildersbuurt heeft plaatsgevonden in 2016. Door prijsstijgingen in de markt is het bestaande krediet onvoldoende gebleken om de werkzaamheden uit te voeren. Om deze prijsstijging op te vangen is een aanvullend krediet nodig (€ 62.500).

2.1 Het is nodig om maatregelen te treffen om de kans op wateroverlast bij bewoners van de laag gebouwde woningen te verkleinen.

In het kader van de grote aanpak Schildersbuurt wordt de riolering vervangen en de openbare ruimte opgehoogd en opnieuw ingericht. Het ophogen van de openbare ruimte is nodig omdat er door verzakkingen schade is ontstaan aan het straatwerk, riolering en kabels en leidingen. Het gevolg van deze ophoging is echter dat de kans op wateroverlast bij de laag gebouwde woningen toeneemt. Het is daarom nodig maatregelen te treffen om de kans op wateroverlast te verkleinen. Het is niet mogelijk om van de ophoging af te zien omdat de omgeving al erg laag ligt en dit door de verzakkingen alleen maar verder zou toenemen met meer wateroverlast tot gevolg.

2.1 De situatie biedt kansen om klimaatadaptieve maatregelen te treffen.

Bij deze reconstructie is in eerste instantie gekozen om niet af te koppelen, omdat het totale projectgebied te veel smalle straten bevat en er op veel plekken geen ruimte was om af te koppelen. In dit deelgebied is het echter wel mogelijk en sluit het aan op de urgentie van afkoppelen. Daarnaast wordt het met deze ingreep ook mogelijk om het Wagenveld (parkeerterrein) in de toekomst op deze nieuwe leiding aan te sluiten.

Kanttekeningen

1.1 Het bestaande krediet kan als uitgangspunt worden genomen.

Als uit wordt gegaan van het bestaande krediet dan kan niet de kwaliteit worden gerealiseerd zoals in fase 1 en 2 is gerealiseerd en in gemeentelijk beleid is vastgelegd. Dit is onwenselijk omdat dit niet ten goede komt aan een uniforme uitstraling en in de toekomst tot hogere onderhoudskosten zal leiden.

2.1 Geen enkele maatregel kan garantie geven op droge voeten.

Met het treffen van de klimaatadaptieve maatregelen wordt de kans op wateroverlast aanzienlijk verkleind. Door extreme weersomstandigheden als gevolg van een veranderend klimaat kan echter geen enkele maatregel garantie bieden dat er in de toekomst niet opnieuw wateroverlast kan worden ervaren. Daarbij geldt dat in het openbaar gebied alle door specialisten voorgestelde maatregelen worden getroffen.

Aanvraag aanvullend uitvoeringskrediet Schildersbuurt (fase 3)

2.2 Er moeten ook maatregelen op privaat terrein worden getroffen.

Woonkracht10 treft ook op privaat terrein maatregelen om de kans op wateroverlast te beperk, zoals het aanbrengen van een lijngoot. Hiervoor loopt een separaat traject waarin de gemeente geen partij is.

Extern draagvlak

Woonkracht10 is opdrachtgever van de bouw van de laag gelegen woningen en heeft deze woningen verkocht. Woonkracht10 is daarom aanspreekpunt voor de bewoners op dit onderwerp. De gemeente Zwijndrecht heeft op verzoek van Woonkracht10 gezamenlijk gekeken wat er in de reconstructieplannen aangepast kan worden zodat de kans op wateroverlast, ook na de reconstructie van de Schildersbuurt (fase 3), aanzienlijk wordt beperkt. Bij de bewoners van de laag gebouwde woningen ontbreekt er een volledig draagvlak voor de maatregelen omdat zij aanvullende maatregelen willen op particulier terrein. Ze zijn daarover in discussie met Woonkracht10. Dit ligt echter buiten de invloedssferen van de gemeente.

Duurzaamheid

Bij deze reconstructie is in eerste instantie gekozen om niet af te koppelen, omdat het totale projectgebied te veel smalle straten bevat en er op veel plekken geen ruimte was om af te koppelen. In het deelgebied waarin de laag gebouwde woningen staan is het echter wel mogelijk en sluit het aan op de urgentie van afkoppelen. Dit betekent onder andere dat er nu een apart hwa-stelsel (hemelwaterafvoer) wordt aangelegd. In de toekomst wordt het met deze ingreep ook mogelijk om het Wagenveld (parkeerterrein) op deze nieuwe leiding aan te sluiten. De ervaring en kennis die we hiermee opdoen kunnen we gebruiken in andere projecten.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Na besluitvorming in de raad wordt de uitvoering verder voorbereid. Het ontwerp wordt door het Ingenieursbureau Drechtsteden (IBD), aangestuurd door een projectleider vanuit de gemeente Zwijndrecht, uitgewerkt tot een definitief ontwerp (DO) en verwerkt in het totale projectplan van fase 3. Na het DO wordt het bestek opgesteld en vindt de aanbesteding plaats. Het streven is om in het najaar van 2021 te starten met de uitvoering.

Communicatie/publicatie/participatie

Communicatie en participatie binnen het project Schildersbuurt (fase 3) vinden op gebruikelijke wijze plaats. Dat betekent dat de bewoners zullen worden geïnformeerd via diverse kanalen, zoals bewonersbrief, wijkenwebsite.nl, social media en Stadsnieuws. Communicatie over de ontstane problematiek voor de bewoners van de Koninginnehof en de uit te voeren maatregelen om de problemen op te lossen vindt primair plaats door Woonkracht10. De gemeente Zwijndrecht heeft voor de bewoners een toelichting gegeven over de maatregelen in het openbaar gebied en zal dat bij de verdere uitgewerkte plannen nogmaals doen. Daarbij werkt de gemeente samen met Woonkracht10.

Personeel/organisatie/SCD

N.v.t.

Financiën

De totale kosten voor het uitvoeren van de klimaatdaptieve maatregelen bedragen € 318.000,-. Een groot deel van deze meerkosten (€ 225.500,-) neemt Woonkracht10 op zich. De gemeente Zwijndrecht betaalt mee met de aanlegkosten van een apart hwa-stelsel (€ 92.500,-). De gemeente

Aanvraag aanvullend uitvoeringskrediet Schildersbuurt (fase 3)

Zwijndrecht kan met de aanleg van dit hwa-stelsel namelijk in de toekomst ook het Wagenveld (parkeerterrein) in de toekomst op deze nieuwe leiding aansluiten. De kosten voor de gemeente Zwijndrecht worden gedekt vanuit het aanvullende krediet voor de herinrichting van de Schildersbuurt. Hiermee pakt de gemeente Zwijndrecht haar verantwoordelijkheid aangaande de klimaatadaptatieve inrichting van de openbare ruimte. De jaarlijkse beheerkosten komen volledig voor rekening van de gemeente. Deze jaarlijkse extra beheerkosten zijn beperkt op het totale budget en worden meegenomen in het Integraal Beheerplan Openbare Ruimte (IBOR).

	Totale investering	Aandeel Woonkracht10	Aandeel gemeente
1. Aanleg apart hwa-stelsel	€ 185.000,-	€ 92.500,-	€ 92.500,-
2. Rioolgemaal voor isolatie kwetsbaar laag gelegen gebied	€ 115.000,-	€ 115.000,-	€ 0,-
3. Verdieping grasveld Hobbemastraat, inclusief drainage	€ 18.000,-	€ 18.000,-	€ 0,-
Totale investering openbare ruimte	€ 318.000,-	€ 225.500,-	€ 92.500,-

De totale meerkosten voor herinrichting van Schildersbuurt (fase 3) bedragen € 245.000,- Deze kosten zijn opgebouwd uit de scope-uitbreiding van de tuinen rondom de drie appartementencomplexen (€ 90.000,-), de aanleg van een apart hwa-stelsel (€ 92.500,-) en het opvangen van prijsstijgingen in de markt ten opzichte van de oorspronkelijke kredietaanvraag (€ 62.500,-).

Beschrijving	Kosten
Tuinen rondom appartementencomplexen	€ 90.000,-
Aanleg apart hwa-stsel	€ 92.500,-
Opvangen prijsstijgingen markt	€ 62.500,-
Totaal	€ 245.000,-

Bij een extra investering van € 245.000,- bedragen de kapitaallasten in het eerste jaar € 8.575,-, gebaseerd op een afschrijvingstermijn van 50 jaar en een rentepercentage van 1,5%.

Daarvan komt dus 77% ten laste van de rioolheffing = € 6.600,- en 23% ten laste van het begrotingsresultaat = € 1.975,-.