

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp:	Beginselmedewerking aan de herstructurering van de Bloemenbuurt (noordzijde).
Zaaknummer:	Djuma-8645

Commissie:	5 juni 2023.
Raadsvoorstel:	27 juni 2023,
Voorstelnummer	2023029
Portefeuillehouder:	J. Franx
Programma:	7: Volkshuisvesting en ruimtelijke ontwikkeling

Karakter:	Besluitvormend
-----------	----------------

Bijlagen:	- Toets Beleidsvrijheid / -ruimte (wettelijke kader); - Verzoek om beginselmedewerking van Welwonen(17 september 2020) + bijbehorende bijlage; - Notitie van Stichting Landelijk Ondersteuningsteam Sloopbedreigde Bouwwerken en Buurten (LOSBB); - Expertbeoordeling (reactie op LOSBB); - Reactie Huurder Advies Raad (HAR); - Stedenbouwkundig advies Breen Stedenbouw. - Brief Welwonen update motie moratorium sloop.
-----------	--

Voorgesteld besluit:

- 1) Een positieve grondhouding aan te nemen voor de herstructurering in de Bloemenbuurt (noordzijde) zoals die is opgenomen in het ontwerp stedenbouwkundige plan bij dit raadsvoorstel.
- 2) In beginsel bereid te zijn een financiële bijdrage te verstrekken in de kosten van de nieuwe openbare ruimte met een maximum van € 500.000,-.
- 3) Voor de te maken kosten in de initiatieffase een incidenteel budget beschikbaar te stellen van € 60.000,- en deze te dekken door een bijdrage uit de Algemene Reserve.

Inleiding

Al enige jaren werkt woningcorporatie stichting Woondiensten Enkhuizen (Welwonen) aan een herstructureringsplan voor de noordzijde van de woonwijk Bloemenbuurt. Het gaat hierbij om de sloop van 94 grondgebonden, sociale huurwoningen waarvoor er 112 sociale huurwoningen terugkomen in een andere stedenbouwkundige opzet met verschillende typen woningen. In vier fasen over meerdere jaren.

Inmiddels is de eerste fase eind 2022 opgeleverd, namelijk de sloop van 20 sociale huurwoningen en herbouw van 16 sociale huurwoningen. Voor de volgende fasen is het nodig dat eerst het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

Welwonen heeft een principeverzoek ingediend voor zowel de planologische medewerking alsook een financiële bijdrage van € 500.000,- in de kosten van de nieuwe openbare ruimte. De (uiteindelijke) vaststelling van het bestemmingsplan alsook het (uiteindelijk) verstrekken van de bijdrage vallen onder de bevoegdheid van de raad. Opgemerkt zij dat het primair aan Welwonen is om de afweging te maken tussen sloop/nieuwbouw en/of renovatie/onderhoud. Het is aan het gemeentebestuur om, in dit geval sloop/nieuwbouw, te toetsen of daarbij sprake is van *goede ruimtelijke ordening*.

Gelet op de (ingrijpende) omvang van het plan leggen wij dit verzoek in dit stadium al voor aan de raad en zijn principebeoordeling vormt de basis voor de verdere uitwerking.

Met het plan komen er meer verschillende typen woningen waarmee ingespeeld wordt op de demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing. De wijk krijgt hiermee meer verschillende typen woningen en een betere openbare ruimte.

Beoogd effect

Een verbetering in aantal en kwaliteit van sociale huurwoningen alsmede een verbetering van de openbare ruimte aan de noordzijde van de Bloemenbuurt.

Beleidsvrijheid / -ruimte (wettelijk kader)

Voor afwegingen op het gebied van ruimtelijke ordening en/of volkshuisvesting heeft de raad in beginsel beleidsvrijheid. Daarbij moet echter wel sprake zijn van een zogeheten goede ruimtelijke ordening. Voor nu gaat het om een principebesluit op basis van hoofdlijnen van beleid. De nadere onderbouwing c.q. verantwoording volgt te zijner tijd in de ruimtelijke procedure en/of bij de aanvraag om omgevingsvergunning(en).

De raad is het bevoegde orgaan voor het (uiteindelijk) vaststellen van het nog voor dit project op te stellen en in procedure te brengen bestemmingsplan. Zo ook voor het al dan niet toekennen van de gevraagde financiële bijdrage.

Het plan dient nog verder te worden uitgewerkt om genoegzaam aan te tonen dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Maar op basis van de huidige, beschikbare informatie hebben wij voldoende vertrouwen dat de initiatiefnemer hierin kan slagen.

Onze bevindingen zijn opgenomen in de bijlage behorende bij dit raadsvoorstel.

Argumenten

Voor de bewoners is dit plan ingrijpend door min of meer opgelegde / noodgedwongen verhuizingen. Een uitspraak van de raad over het plan geeft duidelijkheid aan alle partijen waaronder de bewoners. Welwonen heeft een breed participatietraject met de bewoners van de Bloemenbuurt doorlopen. Aanvankelijk is begonnen met de uitgangspunten van het wijkverbeterplan uit 2003. Door veranderde ambities op het vlak van duurzaamheid, woningtypen en de gehouden wijkbijeenkomsten concludeerde Welwonen dat de voorgestane sloop en vervangende nieuwbouw de meest gewenste, geëigende ontwikkeling is.

Zoals eerder opgemerkt is deze keuze primair aan Welwonen. Het is vervolgens aan het gemeentebestuur om die keuze te toetsen aan de publiekrechtelijke kaders zoals ruimtelijke inpassing en volkshuisvesting, zijnde de 'goede ruimtelijke ordening'.

Wij zijn van oordeel dat dat het geval is en verwijzen de raad naar de bijlage bij dit raadsvoorstel waarin onze bevindingen zijn uiteengezet. Hieronder halen we nog een aantal aspecten aan.

Uit de demografische ontwikkelingen blijkt dat het aantal ouderen toeneemt. Ook neemt het aantal kleine huishoudens toe. Een gewijzigde huishoudensopgave t.o.v. het huidige aanbod in de wijk. Wij zijn van oordeel dat het voorgestane plan op deze trend inspeelt. Zowel kwalitatief als kwantitatief. Uiteindelijk komen er 18 woningen bij in de Bloemenbuurt.

Over de nieuwe wijkopzet is zowel de namens de gemeente ingeschakelde stedenbouwkundige alsook de welstandscommissie positief.

Met het naar binnen verleggen van de Asterstraat wordt de huidige Asterstraat in de toekomst vooral door langzaam verkeer gebruikt. Dit kan een impuls zijn om aan de aangrenzende Westfriese Omringdijk een hogere verblijfskwaliteit te geven. De inrichting van de openbare ruimte leent zich voor burgerparticipatie.

De huidige parkeerdruk is hoog in de Bloemenbuurt. In het nog te herstructureren deel van de Bloemenbuurt is het aantal parkeerplaatsen 30% minder dan het aantal woningen. Met de parkeernorm voor de nieuwbouw wordt het aantal parkeerplaatsen ca. 40% meer dan het aantal woningen. Opgemerkt zij dat de inpassing hiervan in het ontwerp nog verder moet worden uitgewerkt.

Op 5 juli 2022 heeft de raad een motie aangenomen die een moratorium op sloop instelt zolang er geen nieuwe woningen zijn waar de bewoners van de sloopwoningen naar toe kunnen verhuizen. Welwonen spant zich er voor in dat de zittende, reguliere huurders (tijdelijk) kunnen verhuizen naar een alternatief een en ander op basis van een Sociaal Statuut. Tot op heden lukt Welwonen dat in minnelijk overleg. Ook is een aantal huurders van de sloopwoningen al verhuisd naar de nieuwe woningen van fase 1 (Begoniastraat). De gefaseerde aanpak van Welwonen maakt dat mogelijk ('treintjesmodel').

Tot slot heeft Welwonen een contra deskundigen advies ingewonnen (zie bijlage) en mede op basis daarvan zich op het standpunt gesteld vast te houden aan haar plan.

Gelet op de nu beschikbare informatie hebben wij het vertrouwen dat genoegzaam onderbouwd kan worden dat het voorgestane plan van Welwonen inspeelt op de volkshuisvestelijke opgave en kan voldoen aan de eisen van goede ruimtelijke ordening. De nadere onderbouwing vindt te zijner tijd plaats met bijvoorbeeld het (ontwerp)bestemmingsplan.

Gelet op de wijze van samenwerking (kostenverdeling) met Welwonen tijdens de eerdere wijkvernieuwingen en de uiteindelijke kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte inclusief de ondergrondse infrastructuur die nu door Welwonen in de Bloemenbuurt wordt opgepakt lijkt (wederom) vanuit een maatschappelijke verantwoordelijkheid voor de openbare ruimte een financiële bijdrage van de gemeente Enkhuizen daarin op zijn plaats. Redenen om de raad hierover in beginsel positief te adviseren tot een financiële bijdrage van 30% van de werkelijke kosten met een maximum van € 500.000,-. Een formeel besluit van de raad daartoe volgt op een later moment als het plan en procedurele vereisten verder uitgewerkt zijn (zie ook 'financiën' verder in dit voorstel). Ook zal te zijner tijd de doorwerking in de onderhoudsbudgetten worden onderzocht.

Kantttekeningen / alternatieven

Renoveren en/of nieuwbouw overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan of de herstructurering voor een deel uitvoeren. Gelet op de volkshuisvestelijke opgave en de kwaliteitsimpuls in de Bloemenbuurt zou het niet volledig faciliteren van deze herstructurering een gemiste kans zijn. In dat geval houdt de Bloemenbuurt namelijk haar éézijdige aanbod van woningen, namelijk ééngezins grondgebonden woningen en dezelfde infrastructuur c.q. openbare ruimte.

Draagvlak

Het voorliggende ontwerp is via een uitgebreid participatietraject tot stand gekomen. Gelet op de veelheid van het beschikbare materiaal hierover wordt de raad verwezen naar de website van Welwonen. Daar zijn de verslagen/foto's van de wijkwandelingen, de buurtbijeenkomsten et cetera terug te vinden.

Daarnaast is er ook een kritisch geluid van de recent opgerichte Huurdersvereniging De Bloemenbuurt (HVB). Zij is voorstander van renovatie en heeft de Stichting Landelijk Ondersteuningsteam Sloopbedreigde Bouwwerken en Buurten (LOSBB) ingeschakeld. De LOSBB heeft een notitie opgesteld waarin gepleit wordt voor het renoveren van de woningen. Welwonen heeft op haar beurt een reactie door een deskundige laten opstellen die erop neer komt dat hij de bevindingen van de LOSBB logisch vindt gezien de doelstelling van LOSBB. Maar, breder kijkend, komt deze expert tot de conclusie dat Welwonen op deugdelijke gronden tot het sloop/nieuwbouwplan heeft kunnen komen.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat binnen woningcorporaties i.c. Welwonen een draagvlakmeting bestaat. Bij sloop- nieuwbouw zoals in dit voorliggende plan is een dergelijke draagvlakmeting niet aan de orde. De beëindiging van de huurovereenkomst vindt dan plaats wegens 'dringend eigen gebruik' (artikel 7.220 e.v. Burgerlijk Wetboek). Overigens kan hiertegen beroep worden ingesteld bij de rechtbank. Het behoeft weinig betoog dat Welwonen dit juist wil voorkomen door minnelijk overleg met de huurder(s) en daar tot op heden in is geslaagd.

Planning, evaluatie en verantwoording

Na een positief raadsbesluit is de basis gelegd voor de verdere planvorming waarvoor nog veel aspecten nader onderzocht moeten worden. Hoe die samenwerking verloopt tussen de gemeente en Welwonen zal eerst worden vastgelegd in een intentie-overeenkomst.

Vervolgens kan toegewerkt worden naar een voorontwerp-bestemmingsplan en een bijbehorende anterieure overeenkomst met Welwonen waarin de (nadere) afspraken worden geborgd.

Ons college brengt na het zogeheten 'overleg' met instanties het ontwerpbestemmingsplan in procedure en informeert hierover de raad.

Uiteindelijk is het aan de raad om het nieuwe bestemmingsplan vast te stellen. Alsdan is er een grondslag voor het verlenen van de noodzakelijke omgevingsvergunningen etc.

Parallel aan de bovenstaande werkzaamheden kan Welwonen – bij voldoende vertrouwen – alvast de bouwplannen (vastgoed + openbare ruimte) laten uitwerken en eventueel in vooroverleg aan ons voorleggen. Waar mogelijk zullen wij aandringen bij de uitwerkingen de bewoners van de Bloemenbuurt te betrekken (participatie).

Financiën

Bijdrage in kosten openbare ruimte

In de brief geeft Welwonen aan dat de investering in de Bloemenbuurt ruim € 22 miljoen is. Wij hebben de werkzaamheden in de openbare ruimte van het projectgebied geraamd op circa € 1,5 miljoen (prijsspeil 2020). Welwonen neemt – als ontwikkelaar - naast het vastgoed ook het bouw- en woonrijp maken voor haar rekening. Welwonen vraagt haar tegemoet te komen in de kosten van de openbare ruimte met € 500.000,- (zijnde 30%).

Het verleggen van de weg inclusief de aanpassingen van de kabels, leidingen en riolering et cetera hebben geen winstoogmerk. Het toekennen van een financiële bijdrage door de gemeente Enkhuizen is een vorm van nadeelcompensatie, die niet tot een voordeeltoekenning leidt en die om die reden niet tot staatssteun leidt. De bijdrage mag in ieder geval niet meer zijn dan de werkelijke kosten. De regelgeving op dit vlak is complex. Als uw raad instemt met dit principevoorstel gaan wij dit verder uitwerken (dekking, rubricering in boekhouding, verhouding werkelijk kosten, uitbetalingsritme, publicatievereisten etc.).

Overeenkomstig de boekhoudregels doet de gemeente – m.u.v. de riolering – geen financiële reserveringen voor vervanging. De boekwaarde van de riolering in de Asterstraat en omgeving is nihil en heeft nog een verwachte (theoretische) levensduur van ca. 25 jaar. Wel is het wenselijk om van het huidige gemengd systeem de hemelwaterafvoer (hwa) los te koppelen (gescheiden systeem). Dit zou dan uitgevoerd kunnen worden (werk met werk). In de situatie dat er nog wel sprake is van een boekwaarde (i.c. restantbedrag) op een aan te pakken onderdeel, dan moet die meteen worden afgeschreven (verliespost) en komt – in beginsel - voor rekening van de ontwikkelaar. In dit verband verwijzen wij naar de raadsbrief van 9 juni 2020 (Zknr GV-857458) waarin wij op vragen van de SP antwoorden dat de huidige wegen nog niet zijn afgeschreven.

Voor het verbeteren van de drainage in de Bloemenbuurt is nog € 128.000,- beschikbaar. Deze werkzaamheden wachten op de besluitvorming van de voorliggende herstructurering (gedeeltelijk werk met werk combineren).

Na een positief raadsbesluit gaan we, zoals vermeld, de financiële aspecten verder uitwerken.

Incidenteel budget 'initiatieffase'

In de komende periode van de 'initiatieffase' voeren wij werkzaamheden uit en maken dus kosten. Dit is een deel van de totale plankosten die te zijner tijd in rekening wordt gebracht bij Welwonen via de af te sluiten anterieure overeenkomst. Een en ander in verband met het verplichte kostenverhaal bij Welwonen door de gemeente ten gevolge van de noodzakelijke wijziging van het bestemmingsplan. Alsdan kan het incidenteel budget worden ingelost. De raad heeft het budgetrecht en derhalve de bevoegdheid tot het al dan niet toekennen van het gevraagde.

Voor het gehele project zijn tot en met het afsluiten van de zogeheten Anterieure overeenkomst (AO) gemeentelijke werkzaamheden en kosten geraamd op basis van de plankostenscan. Op basis van de nu beschikbare gegevens komt dat op een bedrag van ca. € 160.000,-.

Op een later moment – als het plan verder is uitgewerkt – wordt een herberekening gemaakt en worden de bedragen voor het verplichtte 'kostenverhaal' in de AO vastgelegd. Tot die tijd dient voor de te maken kosten een incidenteel budget door de raad beschikbaar te worden gesteld die gedekt kan worden door een bijdrage uit de Algemene Reserve.

De raming voor de aanloopkosten tot de anterieure overeenkomst is als volgt:

Uitwerking st.bk.plan beoordelen	€	5.000
Verkeersonderzoek beoordelen	€	5.000
Overige onderzoeken beoordelen	€	5.000
Juridische ondersteuning IO	€	15.000
Juridische ondersteuning intentie- + AO	€	15.000
Projectleider civiel (inhuur)	€	<u>15.000 +</u>
Totaal	€	60.000 =====

Subsidie

Vanzelfsprekend zal in de komende periode ook nagegaan worden of er subsidiemogelijkheden zijn.

Enkhuizen, 16 mei 2023

Burgemeester en wethouders van Enkhuizen

De secretaris,

De burgemeester,

Mevr. N.A. Hellingman-Kuiper

Dhr. E.A. van Zuijlen