



Gemeente
Woudenberg

Collegeadvies

Postregistratienummer	Z.350722/D.301396
Ambtenaar	
Vertrouwelijkheid	Openbaar / Niet openbaar

Omschrijving

Projectbrief focuswijk

Advies

1. Vaststellen van de Projectbrief Woudenberg Noordoost.
2. Gemeenteraad informeren door delen van deze stukken via ingekomen stukken van de raad.

Inleiding

In juni 2024 heeft uw college, naar aanleiding van een verzoek van Omnia Wonen, besloten om in te stemmen met een gezamenlijke vertrouwelijke verkenning om te komen tot een projectbrief en om wethouder Dekker aan te wijzen als bestuurlijk trekker.

Het afgelopen jaar is door Omnia Wonen en de gemeente gewerkt aan een gezamenlijke projectbrief. Deze geeft inzicht in de wensen, kaders en mogelijkheden voor het gebied en geeft een basis om te komen tot een samenwerking. Een bestuurlijk overleg van Omnia Wonen en de wethouders Dekker en Molenaar heeft geconcludeerd dat deze projectbrief ter vaststelling kan worden voorgelegd aan het college. Openbare besluitvorming hierover vormt de start van een concrete verkenning waarin huurders, omwonenden, het schoolbestuur en andere belanghebbenden een plek hebben.

Beoogd resultaat (wat)

Besluitvorming over een formele start van een gezamenlijk met Omnia Wonen uit te voeren verkenning.

Kader

Transitievisie warmte, Nota grondbedrijf, Woonvisie, Structuurvisie 2030, tijdelijk Omgevingsplan bebouwd kom.

Argumenten

Omnia Wonen (verder Omnia) heeft ons eind 2023 benaderd met de vraag of een gezamenlijke projectverkenning en daarna realisatie, mogelijk en gewenst is, voor het gebied rond de Beatrixstraat, Laan van Blotenburg en Omloop. In totaal dus drie deelgebieden. Aanleiding was het feit dat Omnia na een eerste verkenning van haar huurwoningen geconstateerd had dat, door het bouwjaar van de panden, het type woningen, de omvang van sommige percelen en de geconcentreerde ligging binnen dit gebied een overweging gemaakt moet worden tussen renovatie van de woningen of sloop/nieuwbouw. Eventuele sloop/nieuwbouw is feitelijk een herontwikkeling van het gebied, dat Omnia graag samen met de gemeente wil oppakken.

Daarnaast heeft Omnia buiten dit gebied ca. 70 woningen versnipperd eigendom in het dorp. Door de versnippering zijn deze woningen duur in renovatie en duur om langdurig in bezit te houden. Omnia is van mening dat die woningen in aanmerking kunnen komen voor verkoop, als binnen dit gebied of elders in Woudenberg alternatieven beschikbaar komen. In de geldende prestatieafspraken is geen ruimte voor een verkoop.

Omnia vroeg maximale vertrouwelijke behandeling om onrust onder de bewoners van haar huurwoningen te voorkomen. Tot het moment dat Omnia zelf in beeld zou hebben hoe om te gaan met haar woningen en daarmee hoe groot de impact op het gebied is en of er inderdaad ingrijpende maatregelen nodig zijn. Door Omnia is een onafhankelijke ingehuurd met de opdracht om te komen tot een projectvoorstel (projectbrief).

Voor ons als gemeente geeft de Transitievisie Warmte een directe aanleiding om gezamenlijk te bezien wat de toekomst van dit gebied kan zijn. In de Transitievisie Warmte staat met name het gebied van de Beatrixstraat aangemerkt als focuswijk. Gelet op het grote aandeel woningen van Omnia en de leeftijd van de woningen is de aanduiding als focuswijk bedoeld om samen met Omnia te verkennen op welke wijze deze woningen voor 2050 het beste van het gas af kunnen. Een verkenning van opties in dat gebied heeft daarmee prioriteit, kan de basis vormen voor een wijkuitvoeringsplan en kan inzichten en oplossingen bieden voor de rest van Woudenberg.

Omnia had een startbudget en een bestuursakkoord voor een eerste verkenning. Daarmee was voor deze verkenning geen budget van de gemeente nodig, alleen inzet van een beperkt aantal ambtelijk uren.

Naar aanleiding van de vraag van Omnia hebben wij bezien welke kansen/beleidsdoelen naast de Transitievisie Warmte nog meer aan de orde zijn/een rol kunnen spelen in dit gebied. Dan valt te denken aan:

- De ligging dicht bij het centrum en voorzieningen biedt kansen voor verdichting met een woonprogramma gericht op ouderen en andere zorgdoelgroepen. Het is één van de weinige plekken dicht bij centrum waar een herontwikkeling mogelijk is, dus van belang vanuit Woonvisie.
- De in het gebied aanwezige Julianaschool heeft een beperkte buitenruimte en een deel van het schoolgebouw nadert het einde van de economische levensduur. Daarbij kent deze school een mobiliteitsprobleem. Tevens kan het park achter de school een verbetering gebruiken. Dit kan meegenomen worden in een gebiedsvisie.
- Met deze schoollocatie zijn er ook mogelijkheden om deze wijk maatschappelijk/sociaal te versterken, dan wel door aanpassingen in de openbare ruimte de relatie met functies in het centrum en de Schans en rond Groenewoud te versterken.
- De wijk heeft weinig kwalitatieve groen- en speelvoorzieningen. Een verkenning of herinrichting van het gebied met structuurverbetering mogelijk is, is dan ook zeer gewenst (klimaat, en gezondheid).
- Bezien moet worden in hoeverre wegenstructuur aanpasbaar zijn, op voorhand lijkt dat verkeerskundig niet onmogelijk.

Dus voor de gemeente alle aanleiding om samen met Omnia de opties voor het gebied breed te verkennen.

Ten behoeve van de onderhavige projectbrief, heeft Omnia verder onderzoek gedaan en is voor hen duidelijk dat voor een groot aantal van deze woningen renovatie geen realistische oplossing is. Daarmee is een gebiedsontwikkeling voor de lange termijn de beste optie voor het gebied en de woningen. Hier zijn huurders en omwonenden nog niet bij betrokken. Een gebiedsontwikkeling is ingrijpend (zeker voor de huidige bewoners) maar biedt ook kansen voor de lange termijn en geeft daarnaast de mogelijkheid om te bezien of een (her)ontwikkeling van Kindcentrum Juliana hiermee te combineren is. Door middel van gezamenlijke brainstormsessies zijn alle kansen en aandachtspunten verzameld. De definitieve keuze voor de toekomst van de woningen in de drie deelgebieden zal Omnia pas later kunnen maken. Op basis van de nu bekende gegevens lijkt sloop/nieuwbouw de beste oplossing voor de lange termijn, maar renovatie is vormt wel de terugvaloptie. De bijgevoegde projectbrief is akkoord bevonden in het bestuurlijk overleg tussen Omnia en de gemeente.

Uit de projectbrief wordt duidelijk dat sprake zal zijn van een project dat zal bestaan uit meerdere opgaven. Het gaat niet alleen om een ruimtelijke opgave; het betreft een ontwikkeling die zondermeer ook sociale impact heeft en een bijzonder zorgvuldig

procesverloop vergt. Zowel aan de kant van Omnia als bij de gemeente. Voor de hand ligt een procesaanpak die fasegewijs wordt doorlopen en per fase leidt tot een product (besluit, document, ontwerp, e.d.) dat de basis biedt voor het al dan niet zetten van een volgende stap. Een eerste stap is het vaststellen van deze projectbrief door zowel Omnia als de gemeente. Vaststelling door beide partijen geeft aanleiding (en rugdekking) om vanuit Omnia (conform toezegging) richting haar huurders terug te koppelen wat de beoogde aanpak van het vastgoed in de bestaande deelgebieden inhoudt. Voor ons college geeft vaststelling aanleiding de gemeenteraad te informeren en aan te kondigen dat op een later moment een kaderstellend (financieel en ruimtelijk) besluit gevraagd wordt.

De volgende stap bestaat uit een paar delen:

- Zorg voor de huidige huurders (op korte en lange termijn) en voorbereiden dat de woningen op zeker moment (pas na vaststelling gebiedsvisie) leegstaan om een gebiedsontwikkeling uit te kunnen voeren.
- Opstellen van een gebiedsvisie, met inbreng van deskundigheid maar vooral ook inbreng (participatie) vanuit huurders, bewoners van het gebied en andere belanghebbenden.
- Definitief besluit Omnia over sloop/nieuwbouw dan wel renovatie voor de drie deelgebieden.
- Daarna volgt de uitwerking, in een stedenbouwkundig plan, aanpassing Omgevingsplan, vergunningen, gefaseerde sloop/nieuwbouw en de inrichting van het gebied.

Na totstandkoming van de gebiedsvisie worden de contouren van het project pas definitief duidelijk. Dan is bekend welke herontwikkeling waar, op welke moment moeten panden gesloopt en vervangen worden, welke inbreng van gronden en daarmee ook welke rol in het project voor Omnia, de gemeente en mogelijk anderen. Dan zal de uitvoering van het project ook pas goed in tijd en acties en volgorde uitgewerkt kunnen worden.

Kanttekeningen en risico's

Het is een ingrijpend en mede door de lange duur ook onzeker traject. Met veel en vaak nu nog niet duidelijke afhankelijkheden. Een blijvende goede samenwerking en afstemming met Omnia is dan ook van groot belang.

Een herontwikkeling en bouwen in bestaand gebied is altijd complexer en vraagt aandacht voor veel meer mensen dan bouwen in een nieuwbouwwijk. Dat vraagt zorgvuldigheid en transparantie naar de omgeving en helemaal naar de huidige bewoners.

Gezien het grote aantal huurders dat bij sloop/nieuwbouw, maar bij een ingrijpende renovatie hun huis op enig moment zal moeten verlaten en waar een nieuwe (tijdelijke) woning voor nodig is, valt te verwachten dat er klachten of "schrijnende situaties" ontstaan en zichtbaar worden.

Gelet op het gebied en het aantal woningen dat het betreft is de verwachting dat de herontwikkeling in delen gaat, daarvoor wordt eerst een totale gebiedsvisie opgesteld, maar de uitvoering zal niet gelijktijdig plaats vinden, zodat een deel van de woningen ook als tijdelijke woning tijdens sloop/nieuwbouw in een ander gebied gebruikt kan worden.

In de basis gaat het om woningen van Omnia en speelt het gemeente eigendom in het gebied (wegen, groen, park en school) een beperkte rol. Na opstellen van de gebiedsvisie zal pas duidelijk zijn welke feitelijke projectsamenwerking passend is.

Ten aanzien van de school hebben wij een andere verantwoordelijkheid en wordt het schoolbestuur door ons actief bij het proces betrokken.

De verwachting is dat bij deze herontwikkeling geen sprake zal zijn van een kostendekkend plan. Er zal sprake zijn van een maatschappelijke investering in een duurzame wijk en mogelijk een schoolgebouw. Welke mate van investering vanuit de gemeente nodig en passend is, valt in deze fase echter nog niet te zeggen.

Maatschappelijke draagvlak

Het besluit van Omnia dat renovatie niet passend is bij een groot aantal van deze woningen, maar dat sloop en nieuwbouw nodig is om zorg te dragen voor duurzame en toekomst bestendige woningen is ingrijpend voor de huidige huurders, maar ook voor andere bewoners

in en om dit gebied. Het vraagt niet alleen om een zorgvuldig proces en betrokkenheid bij de planvorming, maar ook ondersteuning van de huurders die hun woning zullen moeten verlaten en waar elders al dan niet tijdelijk woningen voor nodig zijn. Het wordt ook een langjarig proces, waar aandacht voor en betrokkenheid van bewoners van groot belang is. Er zullen veel vragen zijn dit op dit moment nog niet te beantwoorden zijn, van belang is om duidelijk te zijn wanneer dat wel te verwachten is. Hiertoe zullen dan ook diverse participatie en communicatie plannen voor opgesteld worden.

Financiële consequenties

op juistheid beoordeeld door N.V.T.

Dit voorstel past binnen de begroting

	Voorstel	Begroot	Verschil	Gevolg budget	Naam Product
Uitgaven			€0	minder uitgaven	
inkomsten			€0	minder inkomsten	
Totaal	€0	€0	€0	tekort op begroting	

Een project als dit heeft financiële gevolgen en vergt ambtelijke en bestuurlijke capaciteit . Anders dan bij veel andere gebiedsontwikkelingen is op voorhand niet te verwachten dat de plankosten van de gemeente gedekt zullen worden door de ontwikkeling. Het zal daarom een gemeentelijke maatschappelijke investering vragen. Wij gaan wel uit van een project in fases, waarbij de fase tot en met de gebiedsvisie is een gezamenlijk traject is. Voor de fase van uitvoering zullen opnieuw rollen en verantwoordelijkheden en inbreng grond en expertise gezien worden.

Er is op dit moment nog te veel onduidelijk om al een reële voorbereidingskrediet te vragen aan de raad. De komende maanden zullen wij dat concreet maken, te denken valt aan de kosten van de inhuur van een gemeentelijke projectleider en de helft van de kosten van een op te stellen gebiedsvisie. Kosten voor het opstellen van een intentie overeenkomst, projectopdracht en communicatie. Daarnaast zal samen met de school gezien moeten worden wat daar gewenst en mogelijk is.

Aanpak/uitvoering

Vaststellen projectbrief en via ingekomen stukken delen met de raad.

Gezamenlijk gesprek wethouder Wonen en directeur Omnia met de pers.

Opstellen intentieovereenkomst, projectopdracht en starten met proces om te komen tot een gebiedsvisie.

Communicatie

Gesprek met pers. Omnia heeft haar huurders op de hoogte gesteld van de agendering van een projectbrief in het college en zal na het collegebesluit de inhoud daarvan delen in een inloopavond voor haar bewoners.

Bijlage(n)

D.nummer	Documentnaam	Geheimhouding	Actieve openbaarmaking
----------	--------------	---------------	------------------------

	Projectbrief		
--	--------------	--	--