

Herstructureringsplan Pallas- en Saturnusstraat

Emmeloord, 21 januari 2003.

Aan de raad.

Inleiding.

Op 30 september 2000 heeft uw raad ingestemd met de hoofdlijnen van het Herstructureringsplan Sterrenbuurt (Pallas- en Saturnusstraat) en de aan dit plan verbonden aanvraag voor een ISV-subsidie (ISV: Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing). De ISV-aanvraag is opgesteld door de gemeente Noordoostpolder en Mercatus. Het onderliggende plan bood een oplossing voor de problematiek van het betreffende gebied. De problematiek kon en kan in hoofdlijnen en in het kort worden gekarakteriseerd door:

- een slechte ruimtelijke structuur;
- problemen met betrekking tot het woningaanbod;
- problemen met de leefbaarheid;
- een slecht imago en een dito uitstraling;
- sterke verwevenheid van knelpunten.

De conclusie was en is dat dit deel van de Sterrenbuurt in de huidige vorm niet voldoende perspectief biedt voor de toekomst.

Op grond van een uitgebreide probleemanalyse, voorzag het eerdergenoemde herstructureringsplan in het structureel oplossen van de gesignaleerde knelpunten door middel van het versterken van de ruimtelijke structuur (o.a. beperkte sloop van woningen, verbetering groenstructuur, verbetering verkeersroutes, fysieke en visuele 'opening' van de buurt), het verbeteren van het woningaanbod (toevoegen koopwoningen, beperkte verkoop huurwoningen, renovatie woningen), het verbeteren van de leefbaarheid (vergroting sociale veiligheid, opstellen van een buurtbeheerplan, verbetering exterieur van de woningen) en het verbeteren van het imago van de buurt (opknippen straten, andere naamgeving).

De gezamenlijke kosten van het herstructureringsplan voor gemeente en Mercatus zouden naar verwachting EUR 21.000.000,00 (fl. 45.600.000,00) bedragen. Bij de verdeling van de kosten komen de kosten met betrekking tot de aanpak van de woningen voor rekening van Mercatus en de kosten met betrekking tot de herinrichting van de openbare ruimte voor rekening van de gemeente. Van de EUR 21.000.000,00 kwam EUR 2.900.000,00 (fl. 6.400.000,00) voor rekening van de herinrichting van de openbare ruimte; deze kosten kwamen dus voor rekening van de gemeente. In het betreffende besluit is, in afwachting van de verdere uitwerking van het plan, nog geen krediet gevoteerd voor de gemeentelijke kosten voor het herstructureringsplan. Wel is het bedrag van EUR 2.900.000,00 gehanteerd als maximale netto bijdrage (= totale kosten van het plan minus totale inkomsten van het plan) van de gemeente aan het plan. Dit bedrag zou geheel beschikbaar worden gesteld uit het budget ten behoeve van de volkshuisvesting binnen de reserve beleidsplan. In de in december 2001 vastgestelde nota 'Noordoostpolder: Ruimte voor Wonen' is dit bedrag dan ook opgenomen voor de herstructurering van de Pallas- en Saturnusstraat.

Voor het plan was een ISV-subsidie beschikbaar van EUR 544.000,00 (fl. 1.200.000,00); deze gelden zijn begin 2001 door de provincie Flevoland aan het plan toegekend.

Vervoltraject 2000 - 2002.

Na vaststelling van de eerdergenoemde ISV-aanvraag, is verder gewerkt aan het herstructureringsplan. De aandacht lag hierbij met name bij de verdere stedenbouwkundige en bouwkundige uitwerking van het plan. Bij deze uitwerking werd aangelopen tegen de moeilijke uitvoerbaarheid van een aantal voorgestelde maatregelen, met name in het noordelijk deel van de Saturnusstraat. Daarnaast groeide bij zowel gemeente als Mercatus de twijfel of het herstructureringsplan tegemoet kon komen aan het gewenste en vereiste ambitieniveau. Uitgangspunt was en bleef: het structureel oplossen van de problemen van de Pallas- en Saturnusstraat. Hier bleek het plan niet geheel aan te kunnen voldoen. Teneinde het ambitieniveau van het plan te vergroten, is vervolgens vanaf het voorjaar van 2001 door gemeente en Mercatus, in samenwerking met stedenbouwkundig bureau Witpaard-partners en architectenbureau Martini, gewerkt aan het verbeteren van het bestaande herstructureringsplan. Uitgangspunt bleef de aan het ISV-plan ten grondslag liggende probleemanalyse en de vastgelegde budget-

taire kaders. Eén van de randvoorwaarden om tot vergroting van het ambitieniveau te komen was het streven tot verjonging van het bezit van Mercatus, waarbij het huidige woningbestand een verdeling kan krijgen van 1/3 huur, 1/3 koop uit de huidige voorraad en 1/3 sloop en vervangende nieuwbouw. In dit traject werd regelmatig aangelopen tegen de complexe en onderling samenhangende problematiek van dit deel van de Sterrenbuurt en de financiële doorvertaling van mogelijke oplossingen. In weerwil van het voorgaande, ontstonden de contouren van een wijziging van het plan die het ambitieniveau in belangrijke mate zou vergroten. Echter in het najaar van 2001 bleek in een afrondende fase van voorbereiding, dat, in tegenstelling tot een eerste financiële doorrekening, het planvoorstel financieel voor Mercatus niet haalbaar was. Met grote teleurstelling is kennis genomen van de stranding van dit traject.

Daar de problemen in Pallas- en Saturnusstraat onverminderd om een oplossing vroegen, maar ook om herhaling van een stranding op het laatste moment te voorkomen, is aan Mercatus de ruimte gegeven om de eigen bandbreedtes vast te stellen. In een intern traject heeft Mercatus een aantal scenario's met betrekking tot woningverbetering en sloop van woningen doorgerekend. Na afronding van deze scenarioberekening (februari 2002) is opnieuw overleg opgestart met de gemeente om te komen tot een gezamenlijk herstructureringsplan voor de Pallas- en Saturnusstraat met inbegrip van de gewenste en vereiste vergroting van het ambitieniveau ten opzichte van het oorspronkelijke ISV-plan. Na niet altijd soepel lopende besprekingen is een aantal bijgestelde randvoorwaarden vastgelegd. Belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de eerdere randvoorwaarden is het limiteren van het aantal te slopen woningen (30 tot maximaal 40 woningen), het vastleggen van een op de sloop aansluitende herontwikkeling en het integreren in de planvorming van een discussie over de toekomst van de loop/fietsbrug over de Urkerweg. Op grond van het voorgaande is tot een gezamenlijke uitwerking gekomen.

Een belangrijke stap in dit traject was ons vertrouwelijke besluit om in principe en onder voorwaarden akkoord te gaan met het vervangen van de huidige loop/fietsbrug door een oversteekplaats op maaiveld. De loop/fietsbrug over de Urkerweg bevindt zich tussen de rotonde in de Urkerweg ter hoogte van de Mercuriusstraat en de VRI (Verkeers Regel Installatie) ter hoogte van de Kometenlaan en verbindt de Saturnusstraat met het winkelcentrum Wittesteijn aan de overzijde van de Urkerweg. De brug is door middel van een hellingbaan in principe toegankelijk gemaakt voor mindervaliden/rolstoelers. Deze hellingbaan voldoet (aan beide zijden!) niet aan de normen: de hellingbaan is te steil en er zijn te weinig plateaus in verwerkt. Bovendien is er geen logische en duidelijke route naar deze brug. De brug ligt 'verscholen' achter een aantal woningblokken. Daarnaast heeft de brug door materiaalgebruik en kleurkeuze een matige uitstraling voor de directe omgeving. Tenslotte wordt de locatie van de brug door de constructie en de situering van de brug ervaren als een sociaal onveilige plek.

Verwijdering van deze brug biedt de mogelijkheid om de eerder beschreven problematiek van het noordelijk deel van de Saturnusstraat structureel op te lossen en de bereikbaarheid van de gehele buurt te verbeteren. Nader onderzoek moest aantonen of een dergelijke wijziging ook daadwerkelijk gerealiseerd kon worden (ruimtelijke inpassing, handhaving veiligheid en financiële consequenties). De uitkomsten van dit onderzoek leren dat het vervangen van de brug door een oversteekplaats op maaiveld een verantwoorde optie is: de veiligheid van de overstekers en de doorstroming van het verkeer worden voldoende gegarandeerd en de ruimtelijke inpassing levert een stevige plus op ten opzichte van de huidige situatie. De kosten voor het verwijderen van de brug en de aanleg van een oversteekplaats op maaiveld bedragen circa EUR 160.000,00. In overleg met de afdeling Weg- en Waterbouw, die het onderzoek heeft begeleid, wordt voorgesteld een bedrag van EUR 200.000,00 (EUR 40.000,00 extra onvoorzien) voor deze ingreep te ramen.

De gezamenlijke uitwerking, inclusief de integratie hierin van de uitkomsten van het onderzoek naar de mogelijkheden van het vervangen van de loop/fietsbrug over de Urkerweg, heeft geleid tot een herstructureringsplan dat voldoet aan de wederzijds gestelde randvoorwaarden. Het samenhangende pakket van maatregelen met betrekking tot de woningen en de openbare ruimte voorziet zeker door de ingebrachte structurele ingrepen in de noordelijke Saturnusstraat in een plus ten opzichte van het oorspronkelijke ISV-plan.

Tijdens het hiervoor beschreven traject (2000-2002) is informeel teruggekoppeld met de coördinerend portefeuillehouder (tot april 2002: wethouder Bij de Vaate; vanaf april 2002: wethouder Mulder).

Hoofdpijnen Herstructureringsplan november 2002.

Stedenbouwkundige hoofdlijnen:

Het herstructureringsplan voor de Pallas- en Saturnusstraat zoals dat in november 2002 gereed gekomen is, laat zich kenschetsen door de volgende hoofdlijnen:

- herinrichting verhardingen;
- vervangen van de loop/fietsbrug over de Urkerweg door een oversteekplaats op maaiveld;
- herstructurering groen in de wijk;
- verbeteren langzaamverkeersroute door de wijk;
- aanpassen van de verlichting;
- grootschalige woningverbetering (331 woningen);
- beperkte sloop (19 woningen) en nieuwbouw in het noordelijk deel van de Saturnusstraat;
- woningniewbouw Saturnusstraat (oostzijde; entree vanaf Kometenlaan);
- sloop van enkele woningen (18) in het overige plangebied om zichtlijnen te creëren of om de stedenbouwkundige structuur te verbeteren;
- het openen van dichte zijgevels van een aantal woningen grenzend aan openbare ruimte; aanbrengen van uniforme erfafscheidingen.

Na uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden zal het gehele gebied worden ingericht als 30 kilometer-zone.

De waterhuishouding in het plangebied zal, in overleg met het waterschap Zuiderzeeland, nog nader moeten worden bekeken.

Financiële hoofdlijnen:

De voorgestelde maatregelen in het kader van het herstructureringsplan zijn financieel doorgerekend. De berekening van de totale kosten voor de gemeente voor de ingrepen in de openbare ruimte bedragen EUR 3.525.900,00. Conform de te hanteren regels in het kader van het BTW-compensatiefonds is dit bedrag **exclusief** BTW. Gezien de looptijd van het plan is een bedrag opgenomen voor kostenstijgingen. Op grond van de kostenstijgingen van de afgelopen jaren wordt een jaarlijkse kostenstijging aangehouden van 5%.

Kosten exclusief BTW (prijsspeil oktober 2002):

- Opruimingwerkzaamheden nieuwe werken:	EUR 157.000,00
- Opruimingswerkzaamheden groen:	EUR 12.000,00
- Grondwerken nieuwe werken:	EUR 157.763,00
- Grondwerken groen:	EUR 23.192,00
- Rioleringen:	EUR 126.347,00
- Verhardingen:	EUR 958.114,00
- Overige voorzieningen nieuwe werken:	EUR 228.865,00
- Overige voorzieningen groen:	EUR 60.000,00
- Aanleg groenvoorzieningen:	EUR 146.799,00
- Stelpost verleggen kabels en leidingen:	EUR 75.000,00
- Stelpost herstel schade bestratingen:	EUR 60.000,00
- Stelpost aanpassing oversteek Urkerweg:	EUR 200.000,00
- Eenmalige kosten uitvoering:	EUR 32.006,00
- Overige uitvoeringskosten:	EUR 317.914,00
- Voorbereidingskosten:	EUR 459.900,00
- Onvoorzien:	EUR 51.100,00
- Prijsstijgingen t/m 2008:	EUR 459.000,00

Totale kosten	EUR 3.525.000,00

Zoals al gememoreerd komen bij de verdeling van de kosten, de kosten met betrekking tot de aanpak van de woningen, inclusief kosten afbraak woningen, voor rekening van Mercatus en de kosten met betrekking tot de herinrichting van de openbare ruimte voor rekening van de gemeente.

Naast de hiervoor beschreven kosten voor de gemeente, zitten er ook inkomsten voor de gemeente in het plan.

Inkomsten:

De gemeentelijke inkomsten bestaan uit de opbrengsten van de verkoop van de gronden voor woningbouw binnen het plangebied (Kometenlaan en Saturnusstraat) aan Mercatus en het gemeentelijk deel van de ISV-subsidie (totale subsidie EUR 544.000,00). Conform uw besluit d.d 26 november 2002 zullen deze opbrengsten (de verkoop van de grond voor woningbouw en het gemeentelijk deel van de ISV-subsidie,) worden toegerekend aan de financiële onderbouwing van het herstructureringsplan Pallas- en Saturnusstraat. In hetzelfde besluit is de grondprijs voor de woningbouw aan de Kometenlaan bepaald op EUR 132,79 per m² (inclusief BTW; EUR 106,57 per m² exclusief BTW). Uitgaande van ca. 3800 m² uitgeefbaar houdt deze verkoop een netto opbrengst in van ca. EUR 504.603,00 (incl. BTW; EUR 408.000,00 exclusief BTW). Voor de prijs van de grond voor de woningbouw aan de Saturnusstraat vindt nog nadere afstemming plaats. In deze afstemming zal ook de uitwisseling van gronden in het overige plangebied worden meegenomen.

Voor de verdeling van de ISV-gelden (totaal EUR 544.000,00) is een sleutel vastgesteld van 60% voor Mercatus (EUR 326.000,00) en 40% (EUR 217.000,00) voor de gemeente. Netto zal dit in ieder geval een plus voor de gemeente opleveren.

Samenvattend:

- gemeentelijk deel ISV-subsidie:	EUR 217.000,00
- verkoop grond woningbouw Kometenlaan:	EUR 408.000,00 (excl. BTW)
- verkoop grond woningbouw Saturnusstraat:	p.m.

Totale inkomsten	EUR 625.000,00
-------------------------	-----------------------

Kosten minus opbrengsten

Totale kosten:	EUR 3.525.000,00
Totale inkomsten:	EUR 625.000,00

Totale netto kosten:	EUR 2.900.000,00
-----------------------------	-------------------------

Samenvattend bedragen de netto kosten voor de gemeente EUR 2.900.000,00 (EUR 3.525.000,00 minus EUR 625.000,00). In dit bedrag is EUR 17.800,00 opgenomen, dat vooruitlopend op het te voteren krediet, reeds in 2002 is uitgegeven. Conform de interne financiële spelregels zal het totaal benodigde krediet uiteindelijk EUR 3.525.000,00 bedragen; dat zijn de totale netto kosten (EUR 2.900.000,00) vermeerderd met de later af te splitsen bedragen voor de ISV-subsidie (EUR 217.000,00) en de opbrengsten uit de grondverkoop Kometenlaan (EUR 408.000,00). Een voorstel hiertoe zal u in de tweede helft van 2003 worden aangereikt. Het voorstel zal een fasegewijze financiële uitwerking bevatten. Vooruitlopend hierop wordt uw raad voorgesteld een krediet ter grootte van EUR 200.000,00 voor de verdere voorbereiding van het herstructureringsplan Pallas- en Saturnusstraat te voteren. Voorgesteld wordt dit bedrag beschikbaar te stellen uit het budget ten behoeve van de volkshuisvesting binnen de reserve beleidsplan.

Voor de volledige informatie: de totale netto kosten voor Mercatus voor de maatregelen met betrekking tot de woningen bedragen EUR 11.500.000,00. Deze zijn opgebouwd uit EUR 33.500.000,00 investeringen en EUR 22.000.000,00 aan inkomsten (huur en verkoop).

Communicatie bewoners.

Naar aanleiding van de (positieve) uitkomsten van het vertrouwelijke bestuurlijke traject, is de communicatie naar de bewoners toe opgestart. Het eerste deel van deze communicatie bestaat uit het informeren van de bewoners van de te slopen woningen. De gesprekken tussen Mercatus en de betreffende bewoners vinden in januari 2003 plaats.

Op 6 februari 2003 vindt een informatie-avond plaats voor alle bewoners van de Pallas- en Saturnusstraat. In twee sessies worden de bewoners geïnformeerd over de ingrepen die in de wijk zullen plaatsvinden (woningen en woonomgeving) en op welke wijze zij bij het vervolgtraject betrokken worden.

Andere omwonenden en belanghebbenden zullen op een aparte avond over het herstructureringsplan voor de Pallas- en Saturnusstraat worden geïnformeerd.

Vervolgtraject/planning.

Na afronding van het formele bestuurlijke traject zal het vervolgtraject worden ingezet. Het vervolgtraject bestaat aan de ene kant uit het voorbereiden van de noodzakelijke bestemmingsplanwijziging en het voeren de uiteindelijke procedure. Parallel hieraan zal er met de bewoners van de Pallas-en Saturnusstraat worden gesproken over de verdere invulling van het plan. Mede voor dit doel zal het plangebied worden opgedeeld in een aantal samenhangende deelgebieden. De bewoners van deze deelgebieden zullen in afzonderlijke sessies de ideeën voor de invulling van de deelgebieden kenbaar kunnen maken. Tijdens deze sessies zullen de hoofdlijnen van het herstructureringsplan niet ter discussie staan; het gaat in deze sessies met name om de verdere invulling van de deelgebieden. Los van het voorgaande start Mercatus in maart 2003 met het onderhoud van de woningen. De eerste fase hiervan richt zich op de verdiepingswerkzaamheden in het noordelijk deel van de Saturnusstraat. Over een meer gedetailleerdere planning zult u in de komende maanden worden geïnformeerd.

Voorstel.

Wij stellen u voor om:

- 1) in te stemmen met de stedenbouwkundige en financiële hoofdlijnen van het herstructureringsplan Pallas- en Saturnusstraat.
- 2) voor het herstructureringsplan Pallas- en Saturnusstraat, vanuit het budget ten behoeve van de volkshuisvesting binnen de reserve beleidsplan, een voorbereidingskrediet te voteren van totaal EUR 200.000,00.

Burgemeester en wethouders van Noordoostpolder,
de secretaris. de burgemeester.

Het college beziet vóór de raadsvergadering of er een indicatief beeld geschetst kan worden ten aanzien van de in de commissiebehandeling naar voren gebrachte probleempunten.
Alle fracties merken op dat de voortgang van het project voorop staat.

