

Herstructurering Pallas- en Saturnusstraat.

Emmeloord, 18 mei 2004.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

Voor het herstructureringsplan Pallas- en Saturnusstraat, een krediet voteren van totaal EUR 3.274.690,00.

Advies raadscommissie.

[..]

Aanleiding.

De Sterrenbuurt heeft al jaren te maken met een slechte ruimtelijke structuur, problemen met de leefbaarheid en een slecht imago en dito uitstraling. Ook zijn er problemen met betrekking tot het woningaanbod en bestaat er een sterke verwevenheid van de verschillende knelpunten.

Probleemstelling.

Om bovenstaande problemen aan te pakken heeft deze gemeente samen met Mercatus Woondiensten een herstructureringsplan Sterrenbuurt opgezet. Na enig overleg en aanpassing van de plannen heeft uw raad op 27 februari 2003 besloten om in te stemmen met de stedenbouwkundige en financiële hoofdlijnen van het herstructureringsplan Pallas- en Saturnusstraat.

(Wettelijk) beleidskader.

De nota "Noordoostpolder: Ruimte voor Wonen" (december 2001) vormt de basis voor het volkshuisvestingsbeleid van gemeente Noordoostpolder. In deze nota staan de beleidskaders en de (6) doelstellingen van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid beschreven. Het herstructureringsplan Pallas- en Saturnusstraat sluit aan bij vijf van deze doelstellingen.

- Zorg voor de kwaliteit van de bestaande en nieuw te bouwen woningen en de woonomgeving. Door de woningen ingrijpend op te knappen en de woonomgeving te verbeteren (o.a. aanpakken van de inrichting van de openbare ruimte, aanpassing van het stratenpatroon) omstaat er een veel aantrekkelijker wijk, die perspectief biedt voor de huidige en toekomstige bewoners.
- Versterking van de centrumfunctie van Emmeloord. De ontwikkeling van Emmeloord als wooncentrum wordt gestimuleerd door de kwalitatieve verbetering van en aanvulling op de woningvoorraad van de Pallas- en Saturnusstraat.
- Zorg voor voldoende huisvesting voor ouderen. Door woningaanpassing wordt de wijk meer 'levensloopbestendig' gemaakt, zodat ouderen hier (langer) kunnen blijven wonen. Ook wordt door het aanleggen van een oversteekplaats over de Urkerweg op maaiveldniveau (in plaats van het huidige steile loopbrug) het bereiken van winkelcentrum Wittesteijn makkelijker gemaakt (vooral voor mensen met een rollator of rolstoel).
- Kansen blijven scheppen voor mensen in kwetsbare posities. In het herstructureringsplan wordt ingezet op kwalitatief goede woningen en het betaalbaar houden van woningen, zodat er voldoende betaalbare huisvesting gehandhaafd wordt voor de lagere inkomensgroepen.
- Het verbeteren van de zeggenschap van burgers over woning en woonomgeving. Door het continu betrekken van de bewoners van de Pallas- en Saturnusstraat bij de herstructureringsplannen en het opzetten van een wijkkantoor wordt er naar gestreefd om de bewoners actief te blijven betrekken bij de totstandkoming en de instandhouding van de leefbaarheid van de directe woon- en leefomgeving.

Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.

Door nu in te grijpen kan de achteruitgang van de wijk worden gekeerd en kan het imago van de wijk versterkt worden. Binnen de bestaande ruimtelijke structuur kan de openbare ruimte op een dusdanige wijze worden ingericht dat meer openheid, duidelijkere zichtlijnen en een sociaal veiligere omgeving kan worden gecreëerd. De kosten van deze ingrepen zijn aanzienlijk, maar zeker de moeite waard. Samen met het aanpassen en opknappen van de woningen kan zo een geheel vernieuwde wijk ontstaan waar mensen graag wonen en die weer voldoende perspectief biedt voor de toekomst.

Financiën/Planning.

Bij de verdeling van de kosten van de herstructurering komen 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.

De kosten van de voorgestelde maatregelen in het kader van het herstructureringsplan zijn als volgt:

kosten exclusief BTW (prijsspeil januari 2004):

Opruimingswerkzaamheden	EUR	113.434,45
Grondwerken	EUR	175.512,80
Rioleringen	EUR	133.348,50
Verhardingen	EUR	1.069.973,00
Groenvoorzieningen	EUR	122.498,86
Overige voorzieningen	EUR	313.565,00
Eenmalige kosten uitvoering	EUR	27.545,45
Overige uitvoeringskosten	EUR	327.816,68
Aanpassing oversteek Urkerweg	EUR	136.000,00
Stelpost verleggen kabels en leidingen	EUR	75.000,00
Stelpost herstel schade bestratingen	EUR	60.000,00
Vorbereidingskosten	EUR	484.500,00
Onvoorzien	EUR	54.000,00
Prijsstijgingen	EUR	431.804,50

Totale kosten:	EUR	3.525.000,00

Conform de te hanteren regels in het kader van het BTW-compensatiefonds zijn bovenstaande bedragen **exclusief** BTW. Gezien de looptijd van het plan is een bedrag opgenomen voor kostenstijgingen.

In deze kostenraming zijn eventuele kosten ten gevolge van de wateroverlast aan de Pallas- en Saturnusstraat niet meegenomen. In 2003 en begin 2004 is er onderzoek gedaan naar de waterproblematiek in de Sterrenbuurt. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in een rapport, waarin verschillende oplossingsrichtingen worden gegeven tot beheersing van de grondwaterstand. Naar aanleiding van dit rapport zullen het Waterschap, de gemeente en Mercatus een afweging maken tussen de verschillende maatregelen.

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, het gemeentelijk deel van de ISV-subsidie en het gemeentelijk deel van de subsidie herstructurering goedkope woningbouw (samen EUR 250.310,00).

Grondopbrengsten.

Naar aanleiding van de raadscommissievergadering van 12 februari 2003 zijn er wijzigingen aangebracht in de wijkverbeteringsplannen met betrekking tot de nieuwbouw aan de Kometenlaan en aan het begin van de Saturnusstraat. De totale oppervlakte uitgifbare grond van het plantsoen aan de Kometenlaan is na wijziging 2.840 m². Dit betekent dat er, in tegenstelling tot het voorgaande plan waarin 8 twee- onder één-kapwoningen en 2 vrijstaande woningen zouden worden gerealiseerd, er nu 6 twee-onder-één-kapwoningen en 2 vrijstaande woningen kunnen worden gebouwd. De totale oppervlakte uitgifbare grond aan het begin van de Saturnusstraat (nabij Kometenlaan) is 630 m². Dit betekent dat er in tegenstelling tot het voorgaande plan (waarin 4 patio-woningen voorzien waren), er nu 2 vrijstaande woningen kunnen worden gebouwd. Na zorgvuldig overleg is overeengekomen dat Mercatus de grond aan de Kometenlaan en aan het begin van de Saturnusstraat, waarbij wordt uitgegaan van totaal 3.790 m² uitgifbare grond, zal verwerven voor EUR 400.975,00 (excl. BTW). De grond zal door de gemeente bouwrijp worden opgeleverd aan Mercatus.

Samenvattend.

- Gemeentelijk deel subsidies	EUR 250.310,00
- Verkoop grond woningbouw Kometenlaan en Saturnusstraat:	EUR 400.975,00 (excl. BTW)

Totale inkomsten	EUR 651.285,00

Kosten minus opbrengsten.

Totale kosten:	EUR 3.525.000,00
Totale inkomsten van subsidies:	EUR 250.310,00
Totale inkomsten van grondopbrengsten	EUR 400.975,00

Totale netto kosten.**EUR 2.873.715,00**

Concluderend dient er een krediet gevoteerd te worden van EUR 3.274.690.

De dekking voor dit krediet is als volgt:

- inkomsten voortvloeiende uit de verkoop van grond	EUR 400.975,00
- onttrekking uit budget t.b.v. de volkshuisvesting	EUR 2.873.715,00
totaal	EUR 3.274.690,00

Om het budget ten behoeve van de volkshuisvesting (=reserve beleidsplan) op peil te houden, hebben in de afgelopen jaren en zullen ook in de komende jaren dotaties ten laste van het resultaat plaatsvinden. Dit betekent dat er de afgelopen jaren reeds geld gespaard is voor het herstructureringsplan Pallas- en Saturnusstraat en dat er tot en met 2008 jaarlijks een bedrag wordt toegevoegd aan het budget ten behoeve van de volkshuisvesting.

Planning.

Mercatus is in maart 2003 gestart met het onderhoud van de woningen. De eerste fase hiervan (april – oktober 2003) richtte zich op de verdiepingswerkzaamheden in het noordelijk deel van de Saturnusstraat (77 woningen). Hierna zijn (in fase 2) van november 2003 tot januari 2004 in 31 woningen aan de Saturnusstraat verdiepingswerkzaamheden uitgevoerd.

Momenteel werkt Mercatus aan fase 3 (Woongebied C). Dit betreft binnen- en buitenwerkzaamheden aan 44 woningen aan de Saturnusstraat. Ook worden er bij 10 woningen aan de Saturnusstraat begane grond en buitenwerkzaamheden verricht. Deze fase loopt tot eind 2004. Van september tot december 2004 zal de gemeente zich bezig houden met de herinrichting van de openbare ruimte. Voor de verdere planning verwijs ik u naar de ter inzage gelegde stukken.

Communicatie.

In 2003 heeft er een uitgebreide communicatie met de bewoners van de Pallas- en Saturnusstraat plaatsgevonden middels bewonersavonden, waarbij er uitvoerig gesproken is over het herstructureringsplan. Nu er begonnen is met woongebied C krijgt elke bewoner van dit woongebied, alvorens er in zijn/haar huis gewerkt gaat worden, uitleg van de aannemer over de werkzaamheden.

Verder worden de bewoners door middel van nieuwsbrieven, welke door de gemeente en Mercatus gezamenlijk worden geschreven, regelmatig geïnformeerd over de voortgang van het project. Tevens is er onlangs een wijkkantoor geopend waar mensen terecht kunnen voor informatie.

Achterliggende documenten.

Overzicht Woongebieden.

Planning.

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

GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER

2004

No. 6945-5

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 mei 2004, no. 6945-1;

B E S L U I T:

Voor het herstructureringsplan Pallas- en Saturnusstraat, een krediet te voteren van totaal EUR 3.274.690,00

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 2 september 2004.

De griffier, de voorzitter,