

Emmeloord, 12 februari 2013.

Onderwerp

Projectplan Uitvoeringslab Nagele.

Voorgenomen besluit

1. Kennis nemen van het projectplan 'Uitvoeringslab Nagele' versie 1.1, het ontwikkelperspectief en het programmaboekje.
2. De toegekende € 1,5 mln. VER-subsidie aanwenden voor de uitvoering van het projectplan 'Uitvoeringslab Nagele'.
3. Als gemeente € 1,5 mln. co-financiering toekennen aan de uitvoering van het projectplan 'Uitvoeringslab Nagele' en deze gemeentelijke co-financiering ten laste brengen van de reserve beleidsplan - onderdeel volkshuisvestingsplan (woonvisie).
4. Een budget van € 900.000 voor 2013 voor de uitvoering van het projectplan beschikbaar stellen.
5. De 7e wijziging van de programmabegroting 2013 vaststellen.

Advies raadscommissie

[Advies]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming**Inleiding***Onderzoeks- en ontwerplab*

Met het Onderzoekslab in 2009 is begonnen met de vernieuwing van Nagele. Dit lab stond in het teken van inspireren door onderzoek te doen naar ontwikkelingsmogelijkheden. Het Ontwerplab (2010) richtte zich op het concretiseren van de onderzochte ideeën voor Nagele.

Methodiek	Doelstelling
Onderzoekslab	Inspireren
Ontwerplab	Concretiseren
Uitvoeringslab	Implementeren

Nagele naar een nieuwe fase van haar levenscyclus

Nagele bevindt zich in een belangrijke fase van haar geschiedenis. Het is erop of eronder voor Nagele. Nagele is geen landarbeidersdorp meer. Het dorp is in verval en mist identiteit. Het dorp heeft te maken met een lichte daling van de bevolking. Het woningen- en voorzieningenaanbod sluit onvoldoende aan bij de vraag van de hedendaagse samenleving. Gebouwen staan leeg en op sommige plekken maakt het dorp een verloederde indruk. Tegelijkertijd is het besef aanwezig dat Nagele bijzonder is en wordt er hard gewerkt aan de toekomst van het dorp. Nagele verdient een nieuwe fase in haar levenscyclus, zodat het weer 50 jaar mee kan.

Uitvoeringslab

Met het Uitvoeringslab wordt nu de volgende stap gezet. Nagele moet gerevitaliseerd worden met behoud van en respect voor haar architectonische en stedenbouwkundige waarden. Nagele heeft kwaliteiten die uitzonderlijk zijn en heeft impulsen nodig die het dorp verdient. Daarom moet er gezamenlijk gewerkt worden aan het behoud en het herstel van het bijzondere karakter van Nagele.

Programmatische aanpak

Het behouden en herstellen van Nagele kost geld en is geraamd op minimaal € 4 miljoen. Voor een overzicht van de impulsen en financiën (lees: projecten) per thema wordt verwezen naar het programmaboekje (zie **bijlage 3**) naar de thema's "groen", "wonen", "voorzieningen", "vitaal en leefbaar" en "promotie, marketing en exploitatie". Tot eind oktober 2012 waren de middelen hiervoor beperkt aanwezig.

Er doet zich nu een unieke gelegenheid voor Nagele om middels het uitvoeringsprogramma Visie Erfgoed en Ruimte "Kiezen voor Karakter" een extra impuls aan Nagele te geven. Het ministerie van OCW heeft € 1,5 miljoen beschikbaar gesteld. Om dit bedrag daadwerkelijk binnen te halen, is het zaak dat de gemeente zich eveneens committeert aan Nagele door een co-financiering van eveneens € 1,5 miljoen. In de uitvoering wordt door een programmatische aanpak stap voor stap de uitvoering vormgegeven. In de uitvoering worden go en no go momenten ingebouwd waarbij de daadwerkelijke uitvoering geaccordeerd wordt.

Bijdragen en commitment

Rijk:

In de Rijksnota Visie Erfgoed en Ruimte "Kiezen voor Karakter" (2011) (kortweg VER) heeft het ministerie van OCW voor Nagele € 1,5 mln. beschikbaar gesteld (zie **bijlage 5**). Namens het ministerie is de RCE (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed) nauw betrokken bij Nagele. Nagele is voor de RCE één voorbeeldproject van de 30 wederopbouwgebieden die zij aangewezen heeft. Nagele ontvangt daarom 50% van het totale beschikbare budget van de VER-middelen. Het Rijk heeft als doelstelling voor Nagele om onder andere (zie **bijlage 4**):

- Het concept van Nagele als unieke uiting van het naoorlogse modernistische gedachtegoed en de maakbaarheid van de samenleving te behouden;
- Nagele als icoon van het Nieuwe Bouwen uit te dragen en te revitaliseren.

Deze rijksbijdrage grijpen wij aan om een kentering te realiseren voor Nagele; een aanjaagfunctie naar andere partijen die Nagele een warm hart toe dragen en bereid zijn om een financiële bijdrage te leveren.

Provincie

Ook de provincie Flevoland wil aanhaken bij enkele specifieke impulsen (groen en wonen) vanuit hun belang bij behoud en herstel van het Flevolands Cultureel Erfgoed. De provincie is een bijdrage gevraagd van € 1,0 miljoen.

Mercatus

Mercatus en de gemeente hebben een convenant "behoud en herstel Nagele" gesloten waarin is bepaald dat:

- *Deelproject 1 Nieuwbouw:* partijen hebben bepaald wat inbreidingslocaties als zoekgebieden voor nieuwbouw zijn (drempels van woonhoven) en dat Mercatus de eerste aangewezen partij is voor sociale huurwoningen. In het strategisch voorraadbeheerplan van Mercatus is ook bepaald waar de ruimte ligt om te komen tot nieuwbouw in Nagele.
- *Deelproject 2 eenduidig beeld koop-huur:* partijen hechten belang aan en spannen zich gezamenlijk in voor een eenduidige uitstraling binnen de woonhoven (Klaverhof, Vlashof). Daartoe worden particuliere eigenaren gevraagd om tegen kostprijs deel te nemen aan de renovatieprojecten van Mercatus. Tevens wordt

per woonblok geprobeerd de particuliere eigenaren te bewegen hun woningen te verbeteren. Hiervoor worden instrumenten ontwikkeld.

- *Deelproject 3 onderhoudsprojecten:* om de cultuurhistorische waarde van Nagele te herstellen worden onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd in specifieke beeldbepalende hofjes (o.a. Klaverhof/ Vlashof, Karwijhof)) in lijn met de adviezen van het onderzoekslab, waardoor het voor Nagele kenmerkende beeld zoveel mogelijk wordt hersteld. Hierbij houdt Mercatus rekening met de hedendaagse wensen en eisen t.a.v. duurzaamheid en comfort. Dit onderhoud vindt plaats op reeds geplande onderhoudsmomenten binnen de meerjarenonderhoudsplanning van Mercatus. Onderstaand een overzicht van de onderhoudsprojecten die Mercatus de komende jaren uitvoert in Nagele:

Hofje	Project	Tijdsplanning
Vlashof/Klaverhof	1. Gevelrenovatie + verbetering energieprestatie Rietveldwoningen 2. Eenduidig schilderen dakrand Rietveldwoningen als eerste stap naar uniformiteit 3. Schilderwerk woningen van Egteren 4. Kozijnvervanging woningen van Egteren	2011 2011/2012 2014 +/- 2020
Gerstehof/Lucernehof	5. Schilderwerk eengezinswoningen met behoud eenheid	2013
Koolzaadhof	6. Gevelrenovatie + verbetering energieprestatie eengezinswoningen	+/- 2017
Karwijhof *	7. Onderzoek mogelijkheden behoud en restauratie door verkoop aan Vereniging Hendrick de Keyser	2013 en verder
Tarwehof	n.v.t., geen bezit Mercatus	

* in maart 2013 wordt bekend of Vereniging Hendrick De Keyser de 32 woningen van de Karwijhof overneemt van Mercatus en opneemt in haar objectenlijst. De vereniging stelt zich ten doel deze woningen te restaureren in de geest van het oorspronkelijke ontwerp en deze vervolgens weer te gaan verhuren in eigen beheer.

Ontwikkelaar Kerngebied

Sinds 2010 is de gemeente in gesprek met een lokale ontwikkelaar. Deze ontwikkelaar heeft de intentie om de locaties Schokkererf en Noorderwinkels gefaseerd te herontwikkelen. Verwacht wordt dat deze partij het eerste kwartaal van 2013 met de gemeente een intentieovereenkomst kan sluiten.

De gemeente heeft een voorwaardenscheppende rol (stedenbouwkundig, volkshuisvestelijk en programmatisch, etc.) terwijl de ontwikkelaar risicodragend ontwikkeld (verwerft, bouwrijp maakt, bouwt en woonrijp maakt) en optreedt als zelfrealisator. Met de eigenaren van Zuiderwinkels wordt gesproken om te komen tot een gezamenlijke herontwikkeling. Bovengenoemde ontwikkelingen worden getoetst aan het programma van eisen van het kerngebied.

Dorpsbelang en bewoners van Nagele

Alle impulsen uit het Ontwikkelperspectief zijn in overleg met het dorp bepaald en kunnen rekenen op steun van het dorp.

Projectplan Uitvoeringslab Nagele en Ontwikkelperspectief en programma

Om de opgaven voor Nagele op één lijn te brengen is het projectplan 'Uitvoeringslab Nagele' opgesteld (zie **bijlage 1**) en is een gezamenlijk perspectief bepaald, het Ontwikkelperspectief Nagele (zie **bijlage 2**). Dit Ontwikkelperspectief Nagele is gebaseerd op de volgende visiedocumenten:

- visie Erfgoed en Ruimte "Kiezen voor Karakter"
- werkboek Nagele;
- handboek Nagele;
- katernen Nagele;
- dorpsvisie Nagele 2012;
- ontwikkelperspectief Nagele 2012;
- sleutelprojecten Nagele van Denken naar Doen (wonen, kerngebied en leefbaarheid) besluit d.d. 6 oktober 2010.

Voorgesteld besluit

1. Kennis nemen van het projectplan 'Uitvoeringslab Nagele' versie 1.1, het ontwikkelperspectief en het programmaboekje;
2. De toegekende € 1,5 mln. VER-subsidie aanwenden voor de uitvoering van het projectplan 'Uitvoeringslab Nagele';
3. Als gemeente € 1,5 mln. co-financiering toekennen aan de uitvoering van het projectplan 'Uitvoeringslab Nagele' en deze gemeentelijke co-financiering ten laste brengen van de reserve beleidsplan - onderdeel volkshuisvestingsplan (woonvisie);
4. Een budget van € 900.000 voor 2013 voor de uitvoering van het projectplan beschikbaar stellen;
5. De 7e wijziging van de programmabegroting 2013 vaststellen.

Argumenten

1.1 Het projectplan voorziet in de stappen, planning, budget, risico's en organisatie, i.c. een plan van aanpak, om te komen tot een revitalisering van Nagele;

Het projectplan geeft richting aan de wijze waarop gewerkt wordt aan het project 'Uitvoeringslab Nagele' in termen van GOTIKR (geld, organisatie, tijd, informatie, kwaliteit en risico). De zes klassieke beheersaspecten voor projectmatig werken. De Raad wordt gevraagd om kennis te nemen van dit projectplan. Het projectplan is de formele basis voor de start van het project 'Uitvoeringslab Nagele'.

1.2 Het projectplan is een onderdeel van het actieplan van de Woonvisie.

Het projectplan 'Uitvoeringslab Nagele' is een nadere invulling c.q. een onderdeel van het nog te verstrekken actieplan van de Woonvisie. De kosten voor de herstructurering/revitalisering van Nagele worden derhalve gedekt uit de reserve beleidsplan onderdeel volkshuisvesting met specifieke bestemming uitvoeringslab Nagele.

1.3 Het projectplan, ontwikkelperspectief en programmaboekje kennen (ambtelijke draagvlak

Zowel Mercatus, dorpsbelang Nagele als ook de provincie Flevoland, de RCE staan echter het projectplan, ontwikkelperspectief en het programmaboekje. Wel is door de provincie een voorbehoud gemaakt van bestuurlijke goedkeuring.

1.4 Het projectplan, het ontwikkelperspectief en het programmaboekje bevatten een belangrijk deel van de impulsen om Nagele te herstellen

Het projectplan, ontwikkelperspectief en programmaboekje geven vorm en inhoud aan de herstructureringsopgave van Nagele. Een opgave enerzijds om het dorp leefbaar en vitaal te maken en anderzijds om haar cultuurhistorische betekenis/identiteit te herstellen, te behouden en te versterken. Per thema zijn projecten (lees: impulsen) uitgewerkt

2.1 De VER-subsidie moet formeel gevoteerd worden door de raad.

De toegekende VER-gelden moeten toegevoegd worden aan de reserve beleidsplan onderdeel volkshuisvesting met specifieke bestemming uitvoeringslab Nagele waaruit de activiteiten gedekt worden. Daarom volgt uit de begrotingssystematiek dat het bedrag aan VER-gelden voor de uitvoering van het projectplan "Uitvoeringslab Nagele" per beschikking bij de gemeenteraad opgevraagd moet worden.

3.1 en 2.2 Voor de revitalisering van Nagele is een aanvullende gemeentelijke bijdrage noodzakelijk welke gedekt wordt uit de reserve beleidsplan - onderdeel volkshuisvestingsplan (woonvisie) met specifieke bestemming uitvoeringslab Nagele.

De in het projectplan, het ontwikkelperspectief en programmaboekje voorgestelde impulsen om Nagele te revitaliseren zijn geraamd op ca. € 4 mln. en onderverdeeld naar de groen, wonen, voorzieningen, leefbaarheid, promotie en marketing. Deze raming is exclusief de inzet van ambtelijke capaciteit.

Het 'Uitvoeringslab Nagele' i.c. het duurzaam vergroten van de cultuurhistorische aantrekkingskracht van Nagele om zo een revitalisering teweeg te brengen, kan niet budgetneutraal worden gerealiseerd. Om een goed beeld te krijgen van de gewenste resultaten en daarbij horende kosten per thema wordt verwezen naar het programmaboekje (zie **bijlage 3**).

3.2 Go/No Go momenten zijn opgenomen

Het programmaboekje bestaat uit verschillende impulsen per thema die allemaal geraamd zijn. Om meer zekerheden te bieden over de realiteit van deze impulsen en deze binnen het budget te realiseren, wordt bij de uitvoering per impuls een go no-go moment ingebouwd. De gemeenteraad kan aan de hand van zo'n tussenresultaat besluiten of er op de gekozen manier wel of niet verder wordt gegaan. Er kan een go/no go beslissing worden genomen of de impuls wel of niet voortgezet wordt.

Kanttekeningen

1.1 Ontwikkelen voor en met belanghebbenden.

Het 'Uitvoeringslab Nagele' is uiteraard geen eenrichtingsverkeer. De aard van de problematiek vraagt om een gezamenlijke integrale benadering met alle belanghebbenden. Het projectplan is zo opgesteld dat per ontwikkelfase en deelgebied de stand van zaken terug te koppelen zijn en samen impulsen worden opgepakt.

2.1. en 3.1. Herstructurering van alle dorpen van de gemeente Noordoostpolder is een kostbaar proces.

De gemeente heeft voor herstructurering van herstructurering (ook wel vernieuwings)gebieden circa € 5- 6 miljoen aan middelen gereserveerd, maar deze zijn beperkt. Nagele maakt deel uit van deze gebieden. In Nagele wordt gestart met herstructurering. Een iteratief proces dat ook elders in de gemeente ingezet gaat worden. Gezien de omvang van het herstructuringsproces mag verwacht worden dat middels een integrale afweging in de beleidsplanning of anderszins op enig moment door de gemeenteraad een extra dotatie aan de reeds beschikbare herstructureringsmiddelen moet worden gedaan om alle dorpen te kunnen herstructureren. Verwacht wordt dat in het 2^e kwartaal van 2013 een overzicht van de andere herstructureringsgebieden wordt gepresenteerd.

De iteratieve aanpak betekent dat je stapje voor stapje verder gaat en je voortschrijdend inzicht gebruikt in een volgende fase. Door deze bovendien bottom up te benaderen wordt draagvlak gecreëerd. Deze wijze van aanpak is noodzakelijk omdat *herstructurering geen blauwdruk/succesformule kent.*

2.2. en 3.2. Integrale ontwikkeling afhankelijk van marktmogelijkheden en bijdragen van belanghebbenden

Dekking voor eventuele ingrepen moet door bijdragen van de belanghebbende partijen als de RCE, dorpsbelang, bedrijven, bewoners, ontwikkelaars, Mercatus, Provincie Flevoland, Vereniging Hendrick de Keyser etc. Het is de bedoeling dat het projectplan "Uitvoeringslab Nagele" mede door bijdragen van deze partijen wordt uitgevoerd (zie ook de inleiding). Partijen hebben zich uitgesproken om gezamenlijk te komen tot een (*integrale*) *revitalisering* van Nagele. De integraliteit van de uitvoering is zeer afhankelijk van de marktmogelijkheden (aankoop, rendabele ontwikkeling en afzet) en bijdragen van deze partijen.

Mocht in het ontwikkelproces blijken dat bijdragen van deze partijen en vooral de andere overheden niet (geheel) voldaan worden, dan wordt u hiervan op hoogte gebracht en worden u (nieuwe) keuzes voorgelegd.

Integrale benadering: van hard- naar software

Voor herstructurering/revitalisering van Nagele is het noodzakelijk om een integrale benadering (uitvoeringsstrategie) te hanteren omdat een eenzijdige benadering van deelonderwerpen niet de gewenste ontwikkeling tot stand brengt. Zo levert de aanleg van een groenstructuur in Nagele zonder ook daarbij de aanpak van woningbouw en

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 februari 2013,
no. 2195-1;

B E S L U I T:

1. Kennis te nemen van het projectplan 'Uitvoeringslab Nagele' versie 1.1, het ontwikkelperspectief en het programmaboekje.
2. De toegekende € 1,5 mln. VER-subsidie aan te wenden voor de uitvoering van het projectplan 'Uitvoeringslab Nagele'.
3. Als gemeente € 1,5 mln. co-financiering toe te kennen aan de uitvoering van het projectplan 'Uitvoeringslab Nagele' en deze gemeentelijke co-financiering ten laste te brengen van de reserve beleidsplan - onderdeel volkshuisvestingsplan (woonvisie).
4. Een budget van € 900.000 voor 2013 voor de uitvoering van het projectplan beschikbaar te stellen.
5. De 7e wijziging van de programmabegroting 2013 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 28 maart 2013.

De griffier,

de voorzitter,