

# Projectplan Herstructurering Bloemenbuurt wijk De Ooi – Doesburg



|                            |                                     |
|----------------------------|-------------------------------------|
| Bestuurlijk opdrachtgever: | Ellen Mulder, wethouder             |
| Ambtelijk opdrachtgever:   | André Putker, manager fysiek domein |
| Eigenaar:                  | Antoon van Buren, projectleider     |
| Team:                      | Stadsontwikkeling                   |
| Documentversie / status:   | Versie: 3 / Status: definitief      |

***Vastgesteld door het College in zijn vergadering van 13 november 2018 onder nummer A8 (ZD 17058).***

*Op de voorpagina:*

Impressie van de nieuw te bouwen woningen in de Bloemenbuurt

**Opdrachtgever:**

Stichting Woonservice IJsselland

**Opdrachtnemer:**

Optimum Plus (is een consortium bestaande uit de bouw- en ontwikkelings-bedrijven Klomps Bouw BV en Van Campen Bouw).

Via Optimum Plus zijn Bureau Ontwerp & Omgeving uit Arnhem en Arx Architecten uit Hengelo bij de nieuwbouw betrokken.

## INHOUDSOPGAVE

|   |    |
|---|----|
| 1. Managementsamenvatting .....                         | 4  |
| 2. Projectbeschrijving .....                            | 5  |
| 3. Fasering .....                                       | 9  |
| 4. Projectorganisatie, informatie en communicatie ..... | 11 |
| 5. Planning .....                                       | 15 |
| 6. Middelen .....                                       | 16 |

## **1. MANAGEMENT SAMENVATTING**

### **Het initiatief**

Stichting Woonservice IJsselland gaat in de periode van 2019-2021 fasegewijs 95 woningen in de Bloemenbuurt in de wijk De Ooi vervangen. De voorbereidingen hiervoor zijn in volle gang. Raad en College zijn over de concrete woningbouwplannen, plannen die al heel lang in 'de pipeline' zitten, vóór de zomer van 2018 geïnformeerd.

De woningen in de Bloemenbuurt dateren uit de jaren '60 en vragen forse investeringen om ze te laten voldoen aan de huidige maatstaven. Alles overwegende heeft de corporatie in overleg met haar huurders besloten de woningen te vervangen. Bewoners die na nieuwbouw terug willen komen in hun 'vertrouwde' buurt, krijgen een terugkeergarantie en zolang een wisselwoning aangeboden. De corporatie is van plan om maximaal hetzelfde aantal woningen terug te bouwen. Er komen 22 eengezinswoningen terug. De overige woningen worden zogenaamde levensloopbestendige woningen voor 1-2 persoonshuishoudens. De woningen worden gasloos, goed geïsoleerd, voorzien van zonnepanelen en een warmtepomp om hiermee de energievraag tot een minimum te beperken.

### **Gevolgen voor de openbare ruimte**

Sloop en nieuwbouw zijn altijd het moment om de rond deze woningen gelegen openbare ruimte aan te pakken. Daarbij moet onder andere worden gedacht aan renovatie/vervanging van de riolering, bestrating en straatmeubilair. Maar ook aan het herinrichten van de rondom deze woningen gelegen groenstroken en plantsoenen. Het afkoppelen van regenwater bij nieuwbouw is een wettelijke verplichting.

### **Communicatie**

In juli 2018 zijn de woningbouwplannen door de corporatie en haar opdrachtnemer – Optimum Plus - toegelicht aan gemeentebestuur en omwonenden. Alvorens het ontwerp voor de herinrichting van de openbare ruimte definitief wordt vastgesteld wordt er een inloopavond georganiseerd voor omwonenden en –voor zoverre uiteraard dan al bekend – de toekomstige bewoners.

### **Planning**

De voorbereidingen voor de woningbouw zijn in volle gang. Het streven is om in maart 2019 de woningen in de 1<sup>e</sup> fase te slopen en aansluitend te starten met de bouw. De gemeente dient hier adequaat op aan te sluiten met het bouw- en woonrijp maken van de onbebouwde omgeving.

### **Middelen**

De inschatting is dat - verdeeld over meerdere jaren - circa 500 uren nodig zijn om de woningbouwplannen van de corporatie te faciliteren en de onbebouwde omgeving hierop aan te passen. Voor het opstellen van een ontwerp voor de onbebouwde ruimte inclusief directieraming en andere hier aan te relateren advieswerkzaamheden en onderzoeken is een budget nodig van naar inschatting € 60.000. Wanneer de totale uitvoeringskosten inzichtelijk zijn, wordt een kostenverdeling gemaakt tussen corporatie en gemeente. Corporatie en gemeente overwegen om zich gezamenlijk in te spannen tot het verkrijgen van additieve middelen, waarbij de aandacht zich in eerste instantie richt tot de provincie. Een gezamenlijk op te stellen gebiedsexploitatie moet hierbij behulpzaam zijn.

## 2. PROJECTBESCHRIJVING

### 2.1 Aanleiding

Stichting Woonservice IJsselland gaat in de periode van 2019-2021 fasegewijs 95 woningen in de Bloemenbuurt in de wijk De Ooi vervangen. Vervanging van woningen wordt door de zittende huurder, die hier gemiddeld 18 tot 27 jaar woont als zeer ingrijpend ervaren. Met dit gegeven is de corporatie niet *'over één nacht ijs gegaan'* en heeft zij de verschillende opties van een beperkte tot ingrijpend renovatie tot sloop en vervangende nieuwbouw uitvoerig met haar huurders besproken. Gezamenlijk zijn zij tot de slotsom gekomen dat nieuwbouw de beste optie is, waarbij gestreefd wordt naar een zo energiezuinige woning om daarmee de huisvestingslasten voor de bewoners zoveel mogelijk te voorkomen. Daarnaast bleken de bewoners ook niet ongevoelig voor een nieuwe woning die ontegenzeggelijk veel meer comfort biedt.

Aanvankelijk was het de bedoeling om de woningen nog te voorzien van een aardgas aansluiting. Op aandringen van de gemeente was de corporatie bereid om enkele blokken wel vrij van aardgas te realiseren. De laatste grote aardbeving in Groningen (januari 2018) en het daarop genomen Rijksbesluit inzake aardgasvrije nieuwbouw heeft ertoe geleid dat de corporatie zijn plannen moest bijstellen. Aardgasvrij bouwen betekent dat de stichtingskosten per woning grofweg € 10.000 hoger uitpakken.

Inmiddels zijn de voorbereidingen voor woningbouw in volle gang en is er een keuze gemaakt voor een bouwer. Stichting Woonservice IJsselland heeft afgelopen voorjaar op basis van een uitvoerige marktverkenning en met inbreng van huurdersplatform en toekomstige bewoners opdracht verleend aan Optimum Plus tot nieuwbouw van 93 woningen.

Sloop en nieuwbouw zijn altijd hét moment om de rond deze woningen gelegen openbare ruimte aan te pakken. Daarbij moet onder andere worden gedacht aan renovatie/vervanging van de riolering, bestrating en straatmeubilair. Maar ook aan het herinrichten van de rondom deze woningen gelegen groenstroken en plantsoenen. Een deel van het plantsoen wordt in overleg met corporatie en waterschap waarschijnlijk ingericht als buffer voor de opvang van regenwater afkomstig van de daken en verhardingen van de nieuwe woonpercelen. Het afkoppelen van regenwater bij nieuwbouw is een wettelijke verplichting.

Bewoners die na nieuwbouw terug willen komen in hun 'vertrouwde' buurt, krijgen een terugkeergarantie en zolang een wisselwoning aangeboden. De corporatie is van plan om maximaal hetzelfde aantal woningen terug te bouwen. De plannen voorzien in de bouw van 22 eengezinswoningen en 71 levensloopbestendige woningen voor één en twee-persoons-huishoudens. Met het toevoegen van 1-2-phh-woningen wordt ingespeeld op de vraag hiernaar, zoals vastgelegd in de woonvisie. De woningen worden gasloos en energieneutraal. De woningen worden hiervoor uitgevoerd met onder andere zonnepanelen op de daken.

### 2.2 Doel en resultaat van het project

Het doel is tweeledig:

1. Het realiseren van betaalbare energiezuinige woningen (opdracht corporatie)
2. Aanpak van de onbebouwde omgeving rondom de nieuwbouw (opdracht gemeente; corporatie levert hierin een financiële bijdrage)

De gemeente faciliteert de door de corporatie gestelde doelen door tijdig de nodige vergunningen en toestemmingen te verlenen.

In dit projectplan wordt de focus met name op het tweede doel gericht. Belangrijkste drijfveer om de openbare ruimte aan te pakken is dat kan worden *'meegelift'* op de plannen voor woningbouw waardoor kosten kunnen worden bespaard en komende decennia geen ingrijpend onderhoud behoeft te worden verricht. Hier wordt duidelijk *werk-met-werk* gemaakt. Een deel van de vervangingsinvesteringen, die een direct gevolg zijn van de nieuwbouwplannen moet worden betaald door de corporatie. Hierover worden tussen corporatie en gemeente nadere afspraken gemaakt. Deze afspraken worden vastgelegd in een zogenaamde ontwikkelingsovereenkomst. Op basis van een herinrichtingsplan worden de uitvoeringskosten bepaald.

Onder het adagium: *'bezint eer gij begint'* worden relevante onderzoeken naar de algehele onderhoudsstatus van de openbare ruimte opgestart. Deze onderzoeken vormen de basis voor het herinrichtingsplan:

### **Onderzoek rioolstelsel**

Om de goede werking van het gemeenteriool te kunnen garanderen blijkt vervanging van delen van dit riool op korte tot middellange termijn noodzakelijk. Aanbevolen wordt om dit in combinatie met nieuwbouw te doen om kosten te besparen. Voor de nieuwbouw bestaat er de wettelijke verplichting regenwater af te koppelen. Wijk de Ooi kent overwegend een gemengd rioolstelsel. De kosten van afkoppeling liggen ten principale bij de initiatiefnemer voor nieuwbouw i.c. Stichting Woonservice IJsselland. Voor de opvang van regenwater moet een voorziening worden getroffen. Deze wordt geïntegreerd in het rond de woningen nieuw aan te leggen groenvoorzieningen..

### **Bestrating, groen, verlichting en parkeren**

De nieuw te bouwen woningen worden anders gepositioneerd dan de bestaande woningen. In het hiervoor in opdracht van de corporatie opgestelde stedenbouwkundig plan gaat het om ruim 1.400 m<sup>2</sup> die de corporatie wenst over te dragen aan de gemeente. Voornoemde uitbreiding van het publiek domein in combinatie met uit te voeren werkzaamheden aan het riool, waarvoor bestrating moet worden opgebroken en de resterende levensduur van de wegverhardingen, vragen om een totaalaanpak van de om de nieuwbouw gelegen straten. Parkeren, groen, verlichting en straatmeubilair dienen daar in meegenomen te worden. De investeringskosten dienen daarbij te worden gezien in relatie tot de onderhoud en beheerkosten. De gevolgen van de nieuwe aanleg/aanschaf voor onderhoud en beheer worden in een zo vroeg mogelijk stadium in beeld gebracht.

### **2.3 Scope / afbakening**

De te nemen maatregelen in het openbaar gebied concentreren zich rondom de nieuwbouw. In grote lijnen wordt hier het schetsontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte van Buro Ontwerp & Omgeving aangehouden. Dit ontwerp is opgesteld in opdracht van Stichting Woonservice IJsselland en vormt de basis voor het ipor (inrichtingsplan openbare ruimte)

De PeGe-woningen zijn gesitueerd in de Magnolialaan, Koppelweg, Dahliastraat, Chrysantenstraat, Begoniastraat, Asterstraat en Vuurdoornstraat



## 2.4 Beheer

Na realisatie komt het beheer van de openbare ruimte (inclusief de extra aan het publiek domein toe te voegen circa 1.400 m<sup>2</sup> (zie 2.2) voor rekening van de gemeente.

Bij het opnieuw inrichten van de openbare ruimte is duurzaam en onderhoudsarm uitgangspunt met het oog op het milieu en het besparen op onderhouds- en beheerkosten.

## 2.5 Uitgangspunten

Bij de uitvoering van het project wordt (zoveel mogelijk) rekening gehouden met:

1. de belangen van de bewoners (het voorlopig ontwerp voor de openbare ruimte wordt alvorens te worden vastgesteld aan bewoners worden voorgelegd)
2. Klimaatadaptatie.
  - Het gemengd rioolstelsel vervangen door een gescheiden rioolstelsel, waarbij het regenwater zoveel mogelijk middels goten zichtbaar wordt.<sup>1</sup>
  - Het regenwater wordt gevoerd naar een wadi met het oog om zoveel mogelijk water in het gebied vast te houden (belangrijk tijdens periode van droogte)
  - Het areaal groen wordt uitgebreid. Het areaal verhard oppervlak wordt minder
  - Voldoende waterbuffer in de straat bij hevige regenbuien
3. Transformatieopgave naar gasloos (door optimaal te faciliteren in de realisatie van alternatieve energiebronnen en bij de hiervoor noodzakelijke uitbreiding van het elektranetwerk)
4. Behoud van aanwezige natuur- en cultuurhistorische waarden
5. Aanleg van voldoende parkeerplaatsen

## 2.6 Risico's

- a. **Financieel:** onvoldoende middelen zijn voorhanden om de ambities waar te maken

Met de corporatie worden de mogelijkheden voor een provinciale subsidie verkend. Deze gezamenlijke inspanning wordt vastgelegd in een ontwikkelingsovereenkomst. Ook wordt gezamenlijk de totale investering inzichtelijk gemaakt door het opstellen van een zogenaamde gebiedsexploitatie (is vastgoedexploitatie + grondexploitatie)

- b. **Duurzaamheid:** onbekendheid met nieuwe technieken kan kostenverhogend werken

Gedegen vooronderzoek en het bezoeken van projecten, moeten verkeerde keuzes voorkomen.

## 2.7 Samenhang met andere projecten/onderwerpen

---

<sup>1</sup> Het zoveel mogelijk zichtbaar maken van de afvoer van regenwater heeft als bijkomende voordelen dat 1) het er voor zorgt dat futaansluitingen worden voorkomen en 2) onderhoud- en beheerkosten t.o.v. een traditioneel rioolstelsel beduidend lager zijn.



Dit stedelijke vernieuwingsproject levert een belangrijke bijdrage in de integrale wijkaanpak De Ooi. Binnen het provinciale programma Steengoed Benutten is wijk De Ooi aangemeld als wijk waar een forse inspanning wordt geleverd om zoveel mogelijk woningen af te sluiten van het aardgas. Voor deze energietransitie levert de provincie procesondersteuning en begeleiding en daarnaast mogelijk de middelen voor het doen van onderzoek naar toe te passen collectieve energiebronnen, zoals aardwarmte en warmte uit oppervlaktewater. Gekozen is voor de wijk De Ooi door onder andere de voorgenomen vervanging van 95 PeGe woningen. Daarnaast zijn er plannen om in deze wijk aan de oever van de Oude IJssel maximaal 100 woningen aardgasvrij toe te voegen. Van de ruim 1.000 woningen in deze wijk is 2/3 deel in het bezit van de corporatie.

## 3. FASERING

### 3.1 Fasering

#### 3.1.1. Initiatieffase

Het initiatief tot herstructurering van de Bloemenbuurt is genomen door Stichting Woonservice IJsselland, die continue bezig is haar woningvoorraad te verbeteren. Zij wordt hiertoe aangespoord door landelijke wetgeving (energietransitie, verwijderen asbest voor 2024) en de tussen het Rijk en Aedes gemaakte afspraken over het verduurzamen van de woningvoorraad. Maar ook is er een tendens waarneembaar dat het aandeel één en tweepersoonshuishoudens toeneemt en er hierdoor minder vraag is naar eengezinswoningen.

Sloop en vervanging van de woningen wordt aangegrepen om kritisch te kijken naar de kwaliteit van de openbare ruimte rondom deze woningen.

#### 3.1.2. Definitiefase

Het voorliggende projectplan maakt onderdeel uit van de definitiefase. In deze fase worden de eisen en wensen die aan het projectresultaat worden gesteld (duurzame woningen in een duurzame omgeving) zo compleet mogelijk bepaald en vervat in een ontwikkelingsovereenkomst. In deze overeenkomst worden de (financiële) randvoorwaarden geformuleerd en de door partijen te leveren prestaties.

Deze fase verloopt langs twee sporen, die idealiter parallel worden uitgevoerd:

- Spoor 1: Corporatie bepaalt in overleg met gebruikers en rekeninghoudende met onder andere de vigerende bouw- en regelgeving waaraan de nieuwe woningen moeten voldoen. De Raad van Commissarissen stelt op advies van de directie de hoogte van het uitvoeringsbudget vast.
- Spoor 2: Aan de hand van de algehele conditie van de rondom de woningbouw gelegen openbare ruimte wordt een Programma van Eisen voor de herinrichting van de openbare ruimte vastgesteld. Het gemeentebestuur stelt een budget beschikbaar voor het opstellen van een herinrichtingsplan.

#### 3.1.3 Ontwerpfase

##### Spoor 1

Met de eisen- en wensenlijst uit de definitiefase wordt door Stichting Woonservice IJsselland – met inbreng van een bewonerscommissie - een aanbestedingsprocedure opgestart:

- Verkenning van de markt naar conceptuele bouwers met ervaring in sociale woningbouw
- Uitvraag naar meerdere aannemers –architectencombinaties
- Beoordeling planaanbiedingen
- Maken van een keuze voor het beste totaalplan op basis van EMVI, waarna opdrachtverlening.

##### Spoor 2

Op basis van het Programma van Eisen wordt een aanvraag om offerte geformuleerd voor het opstellen van een voorlopig ontwerp inclusief het uitvoeren van de nodige vooronderzoeken. De volgende processtappen dienen te worden doorlopen:

- Keuze voor ontwerp- engineeringbureau conform vastgesteld inkoopbeleid

- Beoordeling schetsen intern/extern (met extern wordt in dit stadium met name bedoeld op de corporatie en zijn adviseurs teneinde tot een goede onderlinge afstemming te komen van de bebouwde en onbebouwde omgeving)
- Uitbrengen van advies aan het college van Burgemeester en Wethouders over:
  - a. het openbaar maken van het voorlopig ontwerp
  - b. de uitvoeringskosten en financiering hiervan.
- Het organiseren van een inloopavond, waarin het voorlopig ontwerp (ipor) wordt toegelicht aan belanghebbenden
- Vaststellen Definitief Ontwerp, daarbij rekening houdend met de door belanghebbenden ingebrachte suggesties.
- De gemeentelijke investeringen en het hiervoor benodigde uitvoeringskrediet (onder aftrek van bijdrage corporatie en eventuele subsidies van derden (w.o. Provincie) ter besluitvorming voorleggen aan de Gemeenteraad

Er wordt een realisatieovereenkomst opgesteld, waaraan een planning en een kostenbegroting worden toegevoegd. Afhankelijk van de keuzes die worden gemaakt in het ontwerptraject worden afspraken gemaakt over grondverkoop / grondruil. Deze documenten worden voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders ter besluitvorming.

#### *3.1.4. Voorbereidingsfase*

In de voorbereidingsfase wordt alles geregeld dat nodig is voor de realisatie van het project.

##### Spoor 1

- De ontwikkelaar stelt het definitieve ontwerp vast en zorgt voor een goede ruimtelijke onderbouwing van de voor zijn initiatief te wijzigen bestemming.
- De gemeente beoordeelt het bouwplan en start hiervoor een bestemmingsplanprocedure om de ontwikkeling mogelijk te maken.
- Het college legt het bestemmingsplan ter vaststelling voor aan de Gemeenteraad.
- De ontwikkelaar dient een aanvraag om een omgevingsvergunning in bij de gemeente
- De gemeente toetst de aanvraag om omgevingsvergunning aan de vigerende bouwregelgeving

##### Spoor 2

- In opdracht van de gemeente wordt een bestek en bestektekeningen voor de herinrichting van de openbare ruimte (inclusief ondergrondse infrastructuur) gemaakt
- Werk wordt aanbesteed op basis van EMVI
- Een beoordelingscommissie maakt op basis van te voren vastgestelde beoordelingscriteria en wegingen een aannemerskeuze.

#### *3.1.5. Realisatiefase*

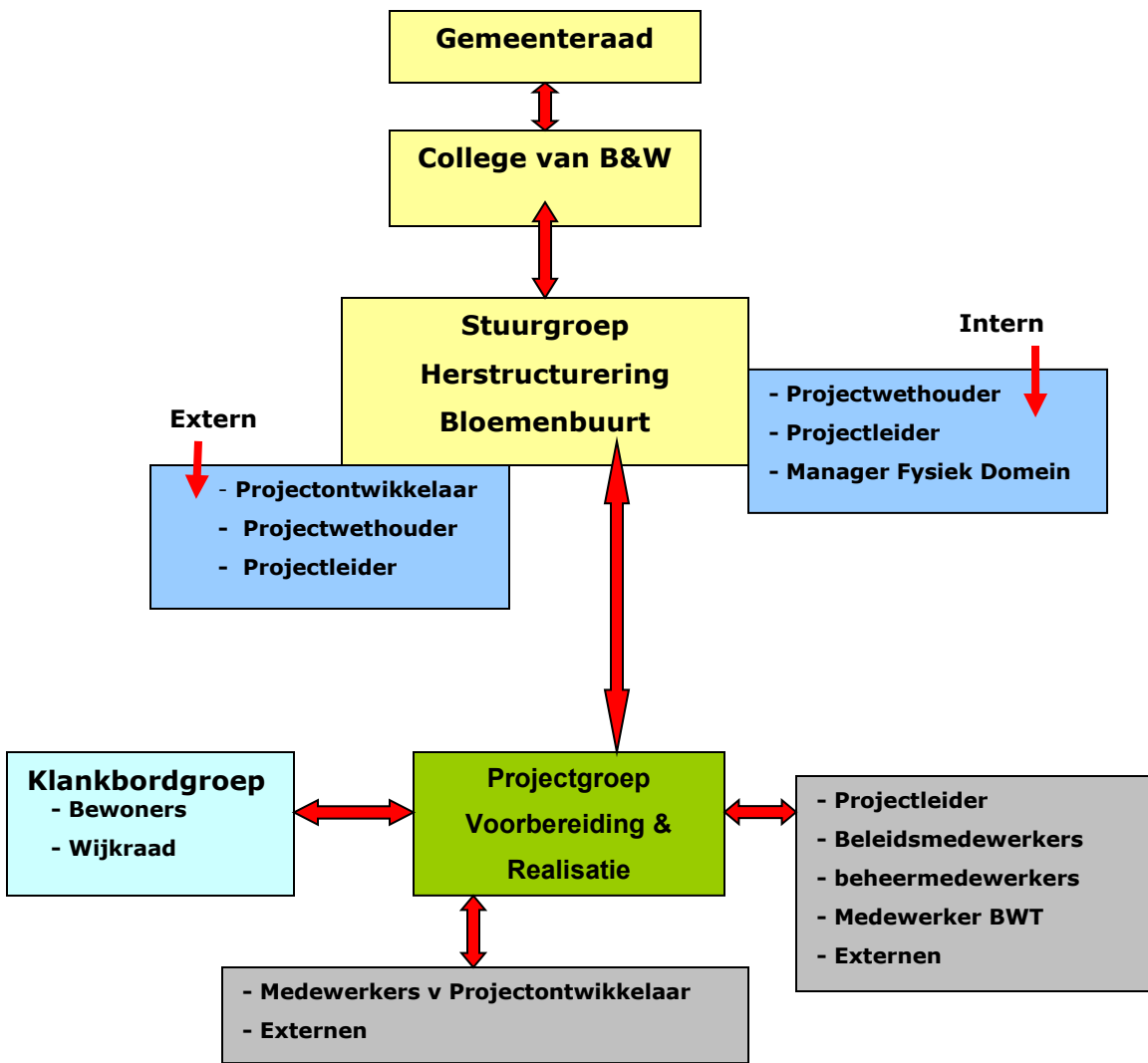
- Op de bouwwerkzaamheden wordt toezicht gehouden vanuit het gemeentelijk Bouw- en Woningtoezicht.
- Op de herinrichting van de openbare ruimte wordt door de gemeente dagelijks toezicht gehouden en er wordt een directievoerder opgezet, die -met inachtneming van het aan hem verleende mandaat- de projectleider op de hoogte houdt over de voortgang.
- De bouwkundige en civieltechnische werkzaamheden worden optimaal op elkaar afgestemd. Er vindt hier over regelmatig overleg plaats tussen ontwikkelaar en gemeente.

### 3.1.6. Nazorgfase

- Het gerealiseerde werk wordt financieel verantwoord aan de ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever Revisietekeningen en beheercontracten met derden en/of gemeentelijke beheerders worden opgesteld en doorgenomen
- De voorgenomen grondruil –zoals verwoord in de ontwikkelingsovereenkomst- wordt formeel juridisch geregeld. Leveringsaktes worden opgesteld en gepasseerd bij de notaris
- Het project wordt geëvalueerd, waarna stuurgroep en projectgroep worden ontbonden.
- Het project wordt financieel afgesloten.

## 4. PROJECTORGANISATIE, INFORMATIE EN COMMUNICATIE

### 4.1 Organisatiestructuur en betrokken partijen



## 4.2 Rolverdeling / Urenbeslag

| Wie                                 | Rol  | Taken en verantwoordelijkheden  | Begroot urenbeslag |
|-------------------------------------|--|---|--------------------|
| Mw. E. Mulder (em)                  | Projectwethouder, lid van de Stuurgroep en bestuurlijk opdrachtgever                     | Bestuurlijk eindverantwoordelijke   |                    |
| A. Putker (ap))                     | Ambtelijk opdrachtgever en lid van de Stuurgroep   | Ambtelijk eindverantwoordelijke   |                    |
| A. van Buren (avb)                  | Projectleider Planvoorbereiding, voorz van de Projectgroep, lid van Stuurgroep           | Verantwoordelijk voor voortgang, planning, communicatie, financiering                                   | <b>250</b>         |
| p.m. **                             | Projectleider Realisatie, (agenda)lid van projectgroep                                   | Verantwoordelijk voor de uitvoering (tot de realisatiefase agendalid)                                   | <b>150</b>         |
| H. Schuiling (hs)                   | Beleidsmedewerker RO, lid van projectgroep   | Verantwoordelijk voor bestemmingsplanprocedure  | <b>40</b>          |
| S. Wentink (sw)                     | Medewerker Bouwen, lid van Projectgroep  | Levert relevante informatie over de vervangende nieuwbouw   | --                 |
| J. de Boer (jdb)                    | Beleidsadviseur Stadsbeheer ...  | Verantwoordelijk voor het gemeentelijk groen- en waterbeleid  | <b>40</b>          |
| D. van Essen (dve)                  | Beleidsadviseur Stadsbeheer  | Verantwoordelijk voor onder andere verkeer- en parkeerbeleid  | <b>40</b>          |
| M. Lenselink (ml)                   | Beleidsmedewerker voor o.a. Monumentenzorg en Archeologie, agendalid van de projectgroep | Levert desgewenst relevante bijdrage op het gebied van archeologie en hoe om te gaan met beeldkwaliteit | --                 |
| L. van der Lecq (lvdI)              | Communicatieadviseur   | Levert adviezen op het gebied van communicatie (o.a. persberichten)                                     | --                 |
| Opdrachtnemer Inr Openb Ruimte (ON) | Opdrachtnemer IPOR   | Levert inrichtingstekening + bestek. Verzorgt aanbesteding, voert directievoering en toezicht.          | €                  |

\*\* Afhankelijk van werkvoorraad en omvang van de nog te leveren gemeentelijke inspanning in de realisatiefase wordt de keuze gemaakt om de projectleider planvoorbereiding te vervangen door de projectleider realisatiefase. Doorslaggevend is hierbij onder andere het te behalen bedrijfsrendement.

€ Gelijktijdig met het projectplan wordt een voorbereidingsbudget vanuit de voorziening Woningbouw Stimuleringsgelden beschikbaar gesteld van € 50.000. Na vastgesteld inrichtingsplan en kostenbegroting wordt voor dat deel van de investering die voor rekening komt van de gemeente een krediet aangevraagd bij de gemeenteraad. In dit krediet zitten de kosten van planbegeleiding (directievoering en toezicht) verdisconteerd.

Voor het project is een ambtelijke inzet benodigd van naar **inschatting 520 uur** (is exclusief inhuur expertise derden)

### 4.3 Overlegstructuur

| Naam overleg                               | Onderwerp(en)  | Deelnemers                             | Frequentie   |
|--|--|--|--|
| Extern Project-groepoverleg                | Afstemming werkzaamheden tussen partijen                       | avb, ON, corporatie                    | 1 x 4weken   |
| Projectgroepoverleg Voorbereiding (intern) | Vorbereiding project   | avb, hs, jdb, dve, (ON),               | 1 x 4-6 weken  |
| Ontwerpteam                                | Afstemming bebouwde en onbebouwde ruimte                       | Avb, ON, corporatie                    | 1 x 4 weken  |
| Projectgroepoverleg Realisatie             | Realisatie project   | avb, directievoerder en toezichthouder | 1 x 4 weken  |
| Interne Stuurgroep                         | PvE, VO, Definitief Ontwerp (DO), start realisatie, oplevering | em, ap, avb                            | 4 tot 5x   |
| Externe Stuurgroep                         | Voortgang  | em, avb, corporatie                    | Elk bestuurlijk kwartaaloverleg                                  |
| Portefeuillehouders-overleg                | Ter voorbereiding B&W-adviezen                                 | Wethouders, ap, avb                    | 2 tot 4x   |
| 'Omwonenden'                               | Ontwerp (VO)<br>Start uitvoering en verloop uitvoering         | Gemeente en Corporatie                 | 1x inloopavond waarin plannen worden toegelicht en gepresenteerd |

### 4.4 Informatievoorziening

**Projectgroep** ontvangt detailinformatie over oplossingen, alternatieven, financiën, planning, communicatie (digitaal, per (interne) post ruim voor aanvang projectgroepvergadering)

**Stuurgroep** ontvangt schriftelijk en mondeling informatie over PvE, VO, DO, uitvoeringsproces, wijze van communiceren en financiering

**Raad en College van B&W** ontvangen informatie in de vorm van een advies, raadsvoorstel en tussenrapportages. De accenten die worden gelegd in de advisering worden desgewenst besproken in het portefeuillehoudersoverleg.

De informatie wordt al naar gelang het doel dat het dient vastgelegd in verslagen, adviezen en voorstellen.

## 4.5 Communicatie

| Met wie                                    | Waarom               | Waarover                    | Wanneer                            | Hoe                           | Door wie                     |
|--|----------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Gemeenteraad                               | Besluitvorming       | Inzet middelen              | Vaststelling DO / Bestemming splan | Raadsvoorstel                 | College                      |
| Omwonenden , maatschappelijke organisaties | Vinden van draagvlak | Ontwerp, uitvoering         | Per te doorlopen fase              | Inloopavond(en) Nieuwsbrieven | Projectleider Opdracht-nemer |
| Pers                                       | Uitdragen plannen    | De mijlpalen in het project | Per fase / incidenteel             | Mondeling / schriftelijk      | Project-wethouder / College  |

Relevante openbare informatie wordt geplaatst op de gemeentelijke website. Op de site zal een link komen naar relevante projectinformatie op de site van Stichting Woonservice IJsselland.

### **Er wordt voor de herinrichting van de openbare ruimte geen klankbordgroep geformeerd.**

Het gaat hier om een herschikkingsopgave en geen transformatieopgave. De gevolgen (impact) voor de directe omgeving zijn daardoor minder ingrijpend. Voor de bebouwde omgeving –de woningbouwopgave- heeft wel intensief overleg plaats gevonden met de bewoners en omwonenden. Dit overleg is geëntameerd door de woningcorporatie, die hiervoor een bewonerscommissie in het leven heeft geroepen en daarnaast klankbord over de woningbouwopgave met haar Huurdersplatform.

## 5. DE PLANNING

| Wie?                           | De planning  | 2015-2017 | 1e kwart 2018 | 2e kwart 2018 | 3e kwart 2018 | 4e kwart 2018 | 1e kwart 2019 | 2e kwart 2019 | 3e kwart 2019 | 4e kwart 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--------------------------------|--|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------|------|------|
| <b>Initiatiefase</b> .....     |  |           |               |               |               |               |               |               |               |               |      |      |      |
| corp                           | Met bewoners de opties van renovatie tot nieuwbouw bespreken       |           |               |               |               |               |               |               |               |               |      |      |      |
| gem                            | Inventariseren (onderzoeken) huidige staat openbare ruimte         |           |               |               | 3             | 4             |               |               |               |               |      |      |      |
| <b>Definitiefase</b> .....     |  |           |               |               |               |               |               |               |               |               |      |      |      |
| corp                           | Vaststellen Programma van Eisen (PvE) woningen                     |           |               |               |               |               |               |               |               |               |      |      |      |
| gem                            | Vaststellen Programma van Eisen Inrichting Openbare Ruimte         |           |               |               |               | 4             |               |               |               |               |      |      |      |
| gem                            | Vaststellen Projectplan  |           |               |               |               | 4             |               |               |               |               |      |      |      |
| gem                            | Beschikbaar stellen voorbereidingskrediet                          |           |               |               |               | 4             |               |               |               |               |      |      |      |
| c&g                            | Sluiten ontwikkelingsovereenkomst tussen corporatie en gemeente    |           |               |               |               |               | 1             |               |               |               |      |      |      |
| <b>Ontwerpfase</b> .....       |  |           |               |               |               |               |               |               |               |               |      |      |      |
| corp                           | Keuze voor woningbouwontwerp (aanbieding concept bouwers)          |           |               | 2             |               |               |               |               |               |               |      |      |      |
| gem                            | Vrijgave voorlopig ontwerp incl. directieraming openbare ruimte    |           |               |               |               | 4             | 1             |               |               |               |      |      |      |
| gem                            | Vaststellen Definitief Ontwerp Herinrichting openbare ruimte       |           |               |               |               |               | 1             | 2             |               |               |      |      |      |
| c&g                            | Vaststellen gebiedsexploitatie o.b.v. directieramingen             |           |               |               |               |               |               | 2             |               |               |      |      |      |
| <b>Vorbereidingsfase</b> ..... |  |           |               |               |               |               |               |               |               |               |      |      |      |
| gem                            | Vaststellen Bestemmingsplan Woningbouw                             |           |               |               |               |               | 1             |               |               |               |      |      |      |
| gem                            | Verlenen omgevingsvergunningen (meerdere bouwfasen)                |           |               |               |               |               | 1             |               |               |               |      |      |      |
| gem                            | Opstellen bestek voor onbebouwde ruimte (incl. riolering)          |           |               |               |               |               | 1             |               |               |               |      |      |      |
| c&g                            | Aanvraag en vaststellen hoogte subsidie derden (provincie)         |           |               |               |               |               |               | 2             | 3             |               |      |      |      |
| gem                            | Beschikbaar stellen uitvoeringskrediet (inclusief kostenverdeling) |           |               |               |               |               |               |               | 3             |               |      |      |      |
| gem                            | Aanbesteding inrichting openbare ruimte                            |           |               |               |               |               |               |               | 3             |               |      |      |      |
| <b>Realisatiefase</b> .....    |  |           |               |               |               |               |               |               |               |               |      |      |      |
| c&g                            | Aanleg / vervanging nutsvoorzieningen voor woningen                |           |               |               |               |               | 1             |               |               |               |      |      |      |
| gem                            | Bouwrijp maken herstructureringslocatie (riool, grondverzet)       |           |               |               |               |               |               |               | 3             | 4             |      |      |      |
| corp                           | Sloop en Woningbouw in meerdere fasen                              |           |               |               |               |               | 1             | 2             | 3             | 4             | 20   | 21   |      |
| gem                            | Herinrichting openbare ruimte (woningbouwlocaties)                 |           |               |               |               |               |               |               |               | 4             | 20   | 21   | 22   |
| <b>Nazorgfase</b> .....        |  |           |               |               |               |               |               |               |               |               |      |      |      |
| c&g                            | Juridische overdracht voorgenomen grondruil                        |           |               |               |               |               |               |               |               |               |      |      | 22   |
| gem                            | Overdracht openbare ruimte aan Stadsbeheer                         |           |               |               |               |               |               |               |               |               |      |      | 22   |
| gem                            | Ontbinden projectorganisatie                                       |           |               |               |               |               |               |               |               |               |      |      | 22   |
| gem                            | Financiële verantwoording  |           |               |               |               |               |               |               |               |               |      |      | 22   |



## 6. DE MIDDELEN

### 6.1 Planvoorbereidingskosten

Gelijktijdig met de vaststelling van dit projectplan wordt budget gevraagd voor de planvoorbereiding ter hoogte van € 50.000.

Deze voorbereiding bestaat in grote lijnen uit:

- Het laten opstellen van een definitief ontwerp
- Het begroten van de uitvoeringskosten (directieraming)
- Het doen van onderzoeken naar onder andere vitaliteit bomen, de geo-hydrologische bodemkwaliteit (in verband met wateropvang)
- (optioneel) inwinnen van juridisch advies voor het opstellen van een ontwikkelingsovereenkomst
- (kosten gemoeid met aanpak riolering worden betaald uit het budget Watertakenplan)

Om vaart in de planvoorbereiding te houden wordt voorgesteld bovenstaande uitgaven te bekostigen uit de Woningbouwstimuleringsgelden, een budget waar Burgemeester en wethouders zelfstandig over de bestemming kunnen besluiten. De verdere planbegeleidingskosten (directievoering en toezicht) dienen tezamen met de uitvoeringskosten (dat deel dat voor rekening komt van de gemeente) te worden bekostigd uit een uitvoeringskrediet. Dit krediet dient expliciet beschikbaar te worden gesteld door de Gemeenteraad.

### 6.2 Uitvoeringskosten

Gedurende de ontwerpfase moet duidelijk worden welke kosten zijn gemoeid met de herinrichting van de openbare ruimte en welk deel van die kosten voor rekening komt van de Gemeente. Tezamen met de planbegeleidingskosten wordt hiervoor een krediet aangevraagd bij de Gemeenteraad (zie hierboven onder 6.1)

### 6.3 Dekking van de uitvoeringskosten

De investering wordt in grote lijnen gefinancierd uit 3 bronnen, te weten:

1. Bijdrage van Stichting Woonservice IJsselland. Hierbij is evident dat wanneer de woningen nog niet zouden worden vervangen er voor de gemeente (vooralsnog) geen aanleiding is om de openbare ruimte rondom deze woningen op te waarderen.
2. Bijdrage uit de gemeentelijke voorziening Watertakenplan. Het woningbouwproject van de corporatie wordt aangegrepen om gelijktijdig het riool te vernieuwen. Eerder onderzoek heeft aangetoond dat binnen 5 tot 10 jaar de riolering sowieso vervangen moet worden. Het riool is 65-70 jaar oud.
3. Bijdrage uit de Algemene Middelen. In theorie heeft de gemeente geld moeten sparen voor (ingrijpend) onderhoud aan bestrating, verlichting, groen en overig straatmeubilair. Deze middelen moeten nu worden aangewend om tot een sluitend uitvoeringsbudget te komen.

De bijdrage die mag worden verwacht van Stichting Woonservice IJsselland wordt vastgelegd in een intentie- c.q. ontwikkelingsovereenkomst.