



Adviesnota raad – openbaar

Onderwerp	ontwikkelingskaders project Flora 23
Zaakdossier	Z/22/020946 - D/22/071148
Portefeuillehouder	Wethouder A. Boone
Raadsprogramma	3. Wonen, werken en recreëren in Doesburg
Datum collegebesluit	22 februari 2022

Opsteller	Antoon van Buren	E-mail	antoon.van.buren@doesburg.nl
Team	Strategie Beleid en Projecten	Telefoonnummer	(0313) 48 13 65

Voorstel

Inhoudelijk beslispunt

1. In te stemmen met de stedenbouwkundige visie voor de herstructurering van drie woonlocaties in wijk De Ooi (Project Flora 23)

Financieel beslispunt

n.v.t.

Procedureel beslispunt

n.v.t.

Juridische grondslag

De Gemeenteraad is bevoegd om besluiten te nemen over ontwikkelingskaders (als opmaat voor een vast te stellen bestemmingsplan).

Inleiding

De corporatie is voornemens om in 2023 te starten met de eerste fase van vervanging van 59 gedateerde PéGé-woningen in wijk De Ooi. Zij heeft over de sloop en nieuwbouw overeenstemming bereikt met de zittende bewoners en de Bewonersraad. Voor de nieuw te bouwen woningen heeft de corporatie een stedenbouwkundige visie ontwikkeld. In dit plan wordt uitgegaan van het toevoegen van circa 25 extra woningen, waarmee wordt ingespeeld op de huidige krapte op de woningmarkt.

De voorgenomen vervangende woningbouw vraagt niet alleen om planologische medewerking. De wijze waarop de nieuwe woningen worden gepositioneerd heeft gevolgen voor de openbare ruimte. En dat geldt dan met name voor locatie Ribesstraat-Van Tuijplein-Prunusstraat, waar – wanneer u kunt instemmen met de stedenbouwkundige visie - een grondruil in het verschiep ligt. Gelijktijdig met de herinrichting willen wij het rioolstelsel moderniseren, in die zin dat er een gescheiden systeem komt voor de afvoer van vuil- en regenwater, daar waar nu nog sprake is van een gedateerd gemengd rioolstelsel.



De financiering van de herinrichting kan naar verwachting voor het merendeel worden bekostigd uit bestaande onderhouds- en vervangingsbudgetten, en deels uit een bijdrage van de corporatie als initiatiefnemer van de nieuwbouwplannen. Voor het resterende deel van de investering waarvoor geen dekking voorhanden is, dient een bijdrage uit de Algemene Reserves in de vorm van een projectbudget beschikbaar te worden gesteld. Een voorstel hieromtrent kunt u tegemoet zien nadat duidelijk is wat de exacte opgave is in de openbare ruimte en hiervoor een ontwerp met directieraming is opgesteld.

De door de corporatie en door ons te leveren prestaties om uiteindelijk tot een financieel haalbaar woningbouwproject te komen, zijn vervat in een samenwerkingsovereenkomst. Deze overeenkomst wordt ondertekend nadat u hebt ingestemd met de planologische kaders, zoals vervat in de voorliggende stedenbouwkundige visie.

Doel / meetbaar effect

Gestreefd wordt naar een zo breed mogelijk gedragen woningbouwplan.

Een plan waarvan wij vooraf de hiervoor te leveren prestaties met de woningcorporatie hebben afgestemd en vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

Argumenten

1.1 Het uit de stedenbouwkundige visie te herleiden woonprogramma voorziet in de vraag naar woningen.

De corporatie is voornemens om in plaats van de 59 te slopen eengezinswoningen er circa 35 terug te bouwen met daarnaast circa 42 appartementen en 8 stuks toekomstbestendige woningen.

- ✓ Aan de Betulastraat worden binnen nagenoeg hetzelfde stramien eengezinswoningen en enkele toekomstbestendige woningen teruggebouwd.
- ✓ Aan de Notenstraat worden eveneens binnen nagenoeg hetzelfde stramien eengezinswoningen en toekomstbestendige woningen teruggebouwd. Van de 12 woningen zullen 6 woningen net iets luxer en groter worden uitgevoerd om te exploiteren in de middenhuur. Daarbij moet worden gedacht aan een kale maandhuurprijs van ca € 850.
- ✓ De grootste metamorfose ondergaat de locatie **Ribesstraat-Van Tuijplein- Prunusstraat**. Door verdichting en grondruil kunnen de hier nu aanwezige 36 woningen worden "opgeplust" naar circa 61.



Een fragment uit de stedenbouwkundige visie voor locatie **Ribesstraat-Van Tuylplein- Prunusstraat**
(zie tevens bijlage 2 bij dit advies)

Groene wig

- nieuwe uitlopers groenstructuur Van Tuylplein
- circa 61 woningen: circa 42 appartementen en circa 19 rijwoningen
- parkeren voornamelijk in binnengebied



(Is nu nog het totale ingekleurd gebied in eigendom van de corporatie. Bij realisatie van de plannen zal het centraal gelegen parkeerterrein en het aan de appartementen grenzende park openbaar worden).

Een deel van de terug te bouwen woningen zijn van hetzelfde type en prijsklasse. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke verplichting om de huidige bewoners wanneer zij dat wensen in een soortgelijke woning terug te laten keren. Met de circa 25 extra toe te voegen woningen kan de gewenste variatie in woningtypes en prijsklassen tot stand worden gebracht.

Tenminste 6 woningen worden geëxploiteerd in de middenhuur (ca € 850) en tenminste 10 te bouwen en te exploiteren woningen boven de zogenaamde tweede aftoppingsgrens (€ 678,66, prijspeil 1-7-2021). Deze bouwafpraak wordt vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst. De 59 te slopen woningen worden nu allemaal onder de tweede aftoppingsgrens verhuurd, te weten:

- ✓ 7 woningen voor een maandhuur tussen € 450 en € 500
- ✓ 26 woningen voor een maandhuur tussen € 500 en € 550
- ✓ 26 woningen voor een maandhuur tussen € 550 en € 600

1.2 Project Flora 23 levert een bijdrage in het algemeen streven naar het terugdringen van het aandeel sociale huurwoningen..

Om tot een meer evenwichtigere woon- en woonomgeving te komen – een streven wat nadrukkelijk is opgenomen in de vastgestelde toekomstvisie 2040 – zou idealiter met name het



aandeel sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen in deze wijk door (vervangende) nieuwbouw gereduceerd moeten worden. Project Flora 23 levert aan dit streven een bescheiden bijdrage, en dit is mede ingegeven door de “terugkeergarantie” die de corporatie aan zittende bewoners moet geven. Het gegeven dat het aandeel eengezinswoningen wordt teruggebracht ten faveure van appartementen lijkt haaks te staan op de toekomstvisie 2040, waar juist de inzet erop is gericht om méér gezinnen aan Doesburg te binden. Feit is dat een fors deel van de huidige eengezinswoningen wordt bewoond door 1- en 2-persoonshuishoudens, maar ook dat circa 70% van alle toe te wijzen huurwoningen in Doesburg wordt verhuurd aan 1- en 2-persoonshuishoudens (en dat niet alleen in wijk De Ooi).

Na gerealiseerde nieuwbouw is de verwachting dat verschillende huurders (maar ook mensen met een koopwoning) die met z'n tweeën of alleen een eengezinswoning bewonen de kans waarnemen om te verhuizen naar een kleinere woning, waardoor eengezinswoningen voor gezinnen vrijkomen.

1.3 Met Flora 23 en andere woningbouwplannen in wijk De Ooi ontstaat langzaamaan het beeld van een wijk met een meer gevarieerd aanbod aan woningen.

De impact van projectplan Flora 23 en andere woningbouwplannen (in voorbereiding en uitvoering) op de totale woningvoorraad in wijk De Ooi is hieronder weergegeven in twee tabellen.

TABEL 1: Transformatie aandeel eengezinswoningen, toekomstbestendige woningen en appartementen

Woningenbestand De Ooi per 1-1-2019	aantal	toevoegingen	aantal	relatief	
Eengezinswoningen	763			76%	
Toekomstbestendige woningen (1-2 phh)	-			0%	
Appartementen	242			24%	
subtotalen	1.005			100%	
Na vervanging 95 PeGe-woningen (1-1-2022)	aantal	toevoegingen	aantal nieuw	relatief	t.o.v. 2019
Eengezinswoningen	763	-74	689	69%	-74
Toekomstbestendige woningen		72	72	7%	72
Appartementen	242	-	242	24%	0
subtotalen	1.005	-2	1.003	100%	-2
Na realisatie koopwoningen Koppelweg (1-1-2024)	aantal	toevoegingen	aantal nieuw	relatief	t.o.v. 2019
Eengezinswoningen	689	25	714	66%	-49
Toekomstbestendige woningen (1-2 phh)	72	6	78	7%	78
Appartementen	242	40	282	26%	40
subtotalen	1.003	71	1.074	100%	69
Na vervanging 59 PeGe-woningen (1-1-2025)	aantal	toevoegingen	aantal nieuw	relatief	t.o.v. 2019
Eengezinswoningen	714	-24	690	63%	-73
Toekomstbestendige woningen (1-2 phh)	78	8	86	8%	86
Appartementen	282	42	324	29%	82
totalen	1.074	26	1.100	100%	95

Uit bovenstaande tabel blijkt dat na uitvoering van onderhavig plan het aandeel eengezinswoningen t.o.v. de situatie van 1-1-2019 met 13 procentpunten wordt verlaagd van 76% naar 63%. Deze daling is het gevolg van de bouw van 86 toekomstbestendige woningen en 82 appartementen. Zowel de toekomstbestendige woningen (allen grondgebonden) als de appartementen hebben woon-, slaapkamer, keuken, douche en toilet



gelijkvloers. Met dit type woningen wordt ingespeeld op de toenemende vraag naar woningen, die zodanig zijn ingericht dat, wanneer een “zorg aan huis”-vraag aan de orde is, deze ook geleverd kan worden.¹

In deze tabel, maar ook in de tweede tabel (hieronder) is de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie Horizon De Ooi buiten beschouwing gelaten. Eén door u ook genoemde optie is om hier starterswoningen voor de koopmarkt en middelhuurwoningen toe te voegen conform het aanbod van de corporatie, en zoals aan u door de corporatie gepresenteerd en toegelicht in de vergadering van de Commissie VROM van 10 november 2021.

Over dit aanbod:

Uit een recente uitspraak van de Hoge Raad volgt dat het gemeenten niet is toegestaan om zondermeer 1-op-1 ontwikkelingslocaties te gunnen. Gemeenten moeten vanuit het gelijkheidsbeginsel de markt verkennen naar mogelijk meerdere gegadigden. In ons voorstel voor herontwikkeling van locatie Horizon de Ooi zullen wij hier op ingaan.

TABEL 2: Transformatie aandeel goedkope, middeldure en dure (koop)woningen

Woningenbestand De Ooi per 1-1-2019	aantal	toevoegingen	aantal nieuw	relatief	
Goedkope koopwoningen	270			27%	
Middeldure koopwoningen	70			7%	
Dure koopwoningen	24			2%	
Sociale huurwoningen	614			61%	
Middeldure huurwoningen	27			3%	
subtotalen	1.005			100%	
Na vervanging 95 PeGe-woningen (1-1-2022)	aantal	toevoegingen	aantal nieuw	relatief	t.o.v. 2019
Goedkope koopwoningen	270	-	270	27%	0
Middeldure koopwoningen	70	-	70	7%	0
Dure koopwoningen	24	-	24	2%	0
Sociale huurwoningen	614	-2	612	61%	-2
Middeldure huurwoningen	27	-	27	3%	0
subtotalen	1.005	-2	1.003	100%	-2
Na realisatie koopwoningen Koppelweg (1-1-2024)	aantal	toevoegingen	aantal nieuw	relatief	t.o.v. 2019
Goedkope koopwoningen	270	-	270	25%	0
Middeldure koopwoningen	70	23	93	9%	23
Dure koopwoningen	24	48	72	7%	48
Sociale huurwoningen	612	-	612	57%	-2
Middeldure huurwoningen	27	-	27	3%	0
subtotalen	1.003	71	1.074	100%	69
Na vervanging 59 PeGe-woningen (1-1-2025)	aantal	toevoegingen	aantal nieuw	relatief	t.o.v. 2019
Goedkope koopwoningen	270	0	270	25%	0
Middeldure koopwoningen	93	0	93	8%	23
Dure koopwoningen	72	0	72	7%	48
Sociale huurwoningen	612	20	632	57%	18
Middeldure huurwoningen	27	6	33	3%	6
totalen	1.074	26	1.100	100%	95

Uit deze tabel kan worden afgeleid dat als gevolg van de (voorgenomen) nieuwbouw het aandeel goedkope koopwoningen (27%) en sociale huurwoningen (61%) door toevoeging van middeldure koop- en huurwoningen en dure koopwoningen met respectievelijk 2 en 4 procentpunten afneemt naar 25% en 57%.

¹ Uit het rapport “Huisvestingsopgave wonen met zorg in de Liemers (Companen 2021), blijkt uit gehouden inventarisatie dat het aandeel woningen in Doesburg dat geschikt is, of geschikt te maken is voor extramurale zorg toereikend is. Maar ook is geconstateerd dat niet iedereen in zo'n geschikte woning woont. Met nieuwbouw kan deze mismatch enigszins worden gereduceerd.



1.4 In de stedenbouwkundige visie wordt het areaal openbaar groen uitgebreid, wat als winst mag worden aangemerkt.

De huidige woningen beschikken over opvallend diepe voor- en achtertuinten. Door herverkaveling en door in te spelen op het groeiend aantal 1- en 2-persoonshuishoudens ontstaan er op locatie **Ribesstraat- Van Tuijplein- Prunusstraat** kansen om enerzijds te verdichten en anderzijds het groen te versterken door het toevoegen van parkachtige openbare ruimten. Naast extra groen zal een deel van de nieuw in te richten openbare ruimte voor parkeerdoeleinden worden ingericht. Extra groen in de plannen zorgt in de zomermaanden voor verkoeling. Het toe te voegen parkachtige groen op herstructureringslocatie **Ribesstraat-Van Tuijplein- Prunusstraat** biedt kansen om dit in te richten als een welkome ontmoetingsplaats. Méér groen en méér ontmoetingsgelegenheid dienen zondermeer als pluspunten te worden aangemerkt.²

1.5 Het door Stichting WIJ uit te voeren woningbouwplan biedt kansen om tegen betrekkelijk geringe kosten aansluitend de openbare ruimte te vernieuwen.

Een vluchtige blik laat zien dat de openbare ruimte (bestrating, groen) sterk verouderd is en bij gelegenheid vernieuwd dient te worden. Financieel technisch zijn de straten en riolering afgeschreven. Met de afspraak dat een kwart van de kosten in het opwaarderen van de openbare ruimte voor rekening komt van de corporatie wordt op vervangingskosten bespaard.

Over de riolering:

Met uitzondering van de Betulastraat ligt hier een gemengd riool. Afspraak is om in een tijdsbestek van enkele decennia alle gemengd rioolstelsels te vervangen door een gescheiden rioolsysteem, en deze noodzakelijke vervangingen zoveel mogelijk projectmatig aan te pakken, waarbij de prioriteit wordt gelegd bij die gebieden waar:

1. Het huidige rioolstelsel problemen begint op te leveren als gevolg van leeftijd en de algehele staat van het riool en/of tot wateroverlast leidt bij hevige regenbuien.
2. Een herstructurering (zoals vervanging woningen) aan de orde is.

De volgorde en de per locatie geraamde kosten worden vijf jaarlijks opgenomen in het Watertakenplan (is een kostendekkingsplan voor meerdere jaren met kostenindicatie en binnenkort onderdeel van de omgevingsvisie en omgevingsplannen).

Over de bestrating:

Deze dateert uit de jaren '60. Wanneer het riool moet worden vervangen en/of uitgebreid (aparte regenwaterafvoer) moet bestrating worden opgebroken, hetgeen hét moment is om bestrating inclusief fundering in z'n geheel te vernieuwen. Een dergelijke grote ingreep biedt kans om het wegprofiel zodanig aan te passen, dat daarmee hevige kortstondige regenbuien beter beheersbaar zijn en minder snel tot wateroverlast voor de directe omgeving zullen leiden. Maar ook biedt de herstructurering mogelijk kansen om bestaande wegdelen als gevolg van een gewijzigde ontsluiting van de nieuwe woningen 'uit te nemen' en te vervangen door groen. Sinds 2020 wordt gewerkt met een zogenaamd meerjarig Rehabilitatieplan Wegen. Het huidige plan gaat over het tijdvak 2020-2023. Voorgesteld wordt om bij de actualisatie van dit plan in het

² Vele (grote) verharde oppervlaktes, kenmerkend voor wijk De Ooi, maken dat op warme zomerdagen de temperatuur hier flink kan toenemen, zo is gebleken uit een uitgevoerde hittestress en klimaatatlas. Door meer (openbaar) groen aan te leggen kan de ervaren hitte enigszins worden doorbroken.



najaar van 2022 tevens de vervangingsinvestering van de straten gelegen binnen dit ontwikkelingsgebied, met vermoedelijke uitvoeringsdatum 2024 e.v.³ op te nemen. Daarbij zal tevens de mogelijkheden tot verduurzamen worden verkend, bijvoorbeeld door verharding om te vormen tot groen of door het toepassen van waterpasserende elementenverharding.

Over het groen:

Het groen in dit gebied behoeft aandacht: het plantsoen aan het Van Tuylplein vraagt zowel qua biodiversiteit als belevingswaarde om versterking. De herinrichting biedt bij uitstek de mogelijkheid om het geringe aantal bomen in het plantsoen aan de Van Tuylplein uit te breiden. Daarnaast is er een algemene behoefte om de straten te voorzien van meer bomen, onder andere om hittestress tegen te gaan en om de leefomgeving aantrekkelijker te maken.

Kortom: Deze ontwikkeling biedt mogelijkheden om het areaal groen (inclusief bomen) uit te breiden, en dat is met het oog op klimaatverandering en het gegeven dat wijk De Ooi (en ook deze locaties) betrekkelijk veel verharding kent, erg gewenst.

1.6 Herstructurering biedt kansen om maatregelen te nemen tegen de negatieve effecten van klimaatverandering.

Zoals wellicht bij u bekend hebben gemeenten en waterschappen afgelopen jaren met behulp van hitte-stresstesten op lokaal niveau de klimaateffecten en kwetsbaarheden in beeld gebracht.⁴ Voor onze gemeente kwam daarbij naar voren dat met plaatselijke maatregelen ter voorkoming van wateroverlast en meer vergroening hittestress kan worden tegen gegaan. Daarbij is tevens geconstateerd dat deze maatregelen het beste op projectniveau kunnen worden uitgevoerd, zodat mee-koppel-kansen optimaal benut kunnen worden.

1.7 Op termijn moeten alle gemengd rioolstelsels vervangen worden door stelsels waar het vuil- en schoonwater gescheiden wordt aangeboden.

Aanpassingen van het rioolsysteem vragen forse uitgaven. Door deze werkzaamheden uit te voeren in samenhang met het vernieuwen van de bestrating (daterend uit de jaren '60) en aanpak groen (inspelend op klimaatverandering) kan op kosten worden bespaard, daarmee invulling gevend aan het principe: "werk-met-werk-maken".

1.8 De hoofdstructuur voor de afvoer en berging van regenwater in De Ooi is al uitgedacht.

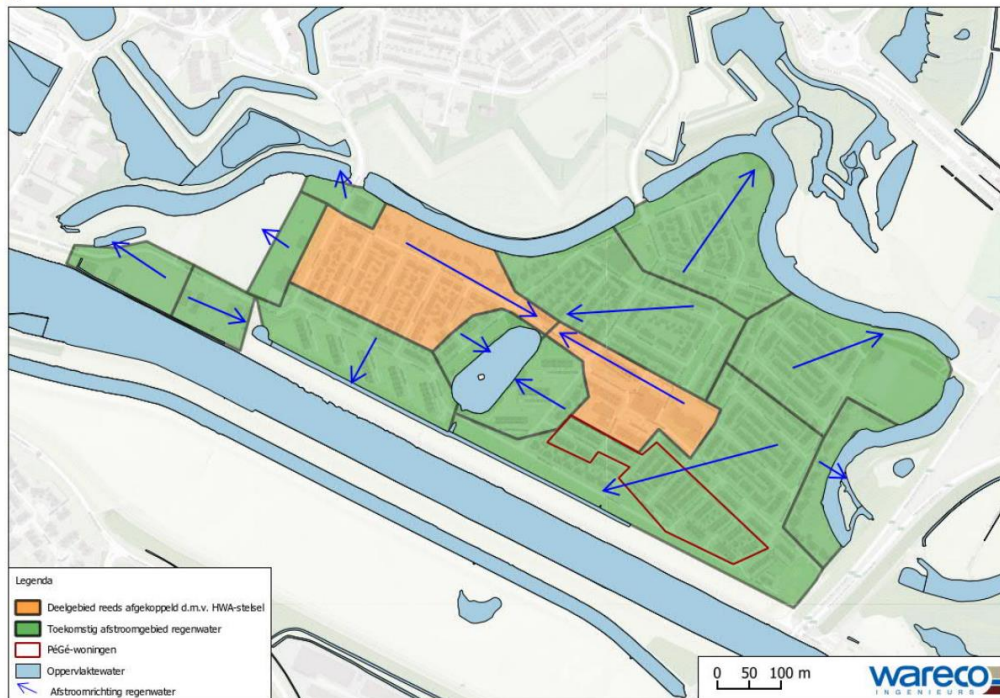
In 2020 is met het Waterschap -mede ingegeven door de herstructureringsopgave voor de 95 PéGé -woningen - overeenstemming bereikt over de afvoer van regenwater. Dit heeft geleid tot een Watervisie voor De Ooi

³ Het plan is om de woningen in drie fasen te vervangen, te beginnen met de Betulastraat.

⁴ Dit onderzoek is een uitvloeisel van het in november 2018 tussen Rijk, gemeenten, de Unie van Waterschappen, de VNG en het IPO gesloten Bestuursakkoord Klimaatadaptatie. De strekking van dit akkoord is dat Nederland zich aanpast en voorbereid op de klimaatverandering en de te verwachten weersextremen die hiervan het gevolg zijn.

Fragment uit het rapport: Watervisie De Ooi – juli 2021 (Wareco-Ingenieurs)**4.1 Afvoer hemelwater naar oppervlaktewater**

Om het blauwe hart te benutten wordt zoveel mogelijk (hemel)water afgevoerd naar de vijver. De wijk is onderverdeeld in een aantal delen, per deel is aangegeven welke afvoerrichting van het hemelwater het meest logisch, geschikt en wenselijk is. Hierbij is als maatstaf gebruikt dat zoveel mogelijk water naar 'het blauwe hart' afgevoerd zal worden.



Figuur 9: Afvoerrichtingen hemelwater in De Ooi

Kanttekeningen**1.6 De PÉGÉ woningen hebben historische waarde vanuit de wederopbouwperiode.**

De PÉGÉ woningen zijn in de jaren '50 en '60 ontwikkeld door het bouwbedrijf Guelen uit Wijchen. De experimentele zoektocht van dit bouwbedrijf naar meer efficiency en besparing op materiaal en manuren leidde in het voorjaar van 1956 tot een nieuwe manier van bouwen: "de houtrijke PÉGÉ-woning was geboren!" Met deze manier van bouwen werd een nieuwe trend gezet en konden in die tijd van woningnood veel woningen gebouwd worden. Ook in Doesburg zijn in de jaren '60 PÉGÉ woningen gebouwd met name in de huursector. Eerder al zijn in de wijk de Ooi 95 van deze woningen vervangen door nieuwbouw (2019-2021). Reden om tot vervanging over te gaan is dat deze woningen aan het eind van hun levensduur zijn en het niet altijd loont ze te verduurzamen naar de eisen en wensen van tegenwoordig. Met deze 59 woningen verdwijnen de laatste PÉGÉ woningen uit wijk De Ooi. Toch zullen niet alle PÉGÉ woningen uit onze stad verdwijnen. Aan de Baerkenstraat in Noordelijk Molenveld staan de oudste van deze woningen waarvan een deel in de loop der jaren door de corporatie aan bewoners is verkocht (15 van de 36). PÉGÉ woningen blijven aldus behouden in Doesburg, waarmee ook sporen van de wederopbouwperiode in onze stad zichtbaar blijven.



Financiën

Niet van toepassing

Uitvoering

Planning

1. Na besluitvorming wordt de samenwerkingsovereenkomst ondertekend en worden met de dan formeel te installeren projectgroep werkafspraken gemaakt om tot een uiteindelijk haalbaar en gedragen projectplan te komen.
2. Nadat de opgave bekend is (en ook de hiermee gemoeide kosten in de herinrichting van de openbare ruimte) kunt u een voorstel tot het beschikbaar stellen van een projectbudget tegemoet zien.
3. Met de corporatie koersen wij aan op het vaststellen van een definitief ontwerp (met kostenraming) in het vierde kwartaal van 2022.

Communicatie

Zodra de stukken aan u worden verstrekt ter behandeling in in eerste instantie de raadscommissie VROM, wordt ook de informatie verstrekt aan bewoners en stakeholders. Hierin trekken wij met corporatie gezamenlijk op.

In het vervolgtraject wordt bezien op welke wijze de (direct) omwonenden bij de planvoorbereiding worden betrokken.⁵

Evaluatie

n.v.t.

Bijlage(n)

1. Stedenbouwkundige visie d.d. december 2022 (als bindende bijlage gevoegd bij de overeenkomst)

⁵ Bewonersraad en zittende huurders zijn door de corporatie vanaf het moment dat duidelijk werd dat de woningen worden gesloopt bij het proces betrokken. Zij worden periodiek bijgepraat.