

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 20 februari 2025

Zaaknummer : 721697

Onderwerp: : Herontwikkeling Essenkamp

De raad wordt voorgesteld

1. De opbrengsten uit de verkoop van Hummeltje Tummeltje (€ 135.000) te alloceren en hiervoor een bestemmingsreserve te vormen ter dekking van de kapitaallasten Herontwikkeling wijk Essenkamp.
2. Aanvullend daarop € 165.000 te onttrekken uit de algemene reserve en toe te voegen aan de te vormen bestemmingsreserve ter dekking van de kapitaallasten Herontwikkeling wijk Essenkamp.

Aanleiding

Wonion en de gemeente werken samen aan 'Toekomstbestendige bestaande woonwijken'. Dit doen we aan de hand van vijf thema's; 1. Water en Riolerings, 2: Verharding, verkeer en parkeren, 3: Groen en Hittestress, 4: Vastgoed en Energie, 5: Samenleving en Sociaal Domein. Wonion gaat in de Essenkamp in Varsseveld 54 verouderde sociale huurwoningen slopen en bouwt in plaats hiervan 69 sociale huurwoningen terug (zie onderstaande afbeelding en bijlagen). Wonion heeft in participatie met bewoners en de gemeente een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt. Uitgangspunt hierin is dat de toename van het aantal woningen (verdichting), gecombineerd wordt met vergroening van de wijk. Wonion en de gemeente ruilen hiervoor gronden met elkaar uit. Het areaal van de gemeente wordt groter dan in de huidige situatie. Dit gebruiken we vooral voor vergroening. Centraal in de wijk investeren we in het parkje aan de Akkerstraat/Haverstraat/Korenbloemstraat. De Akkerstraat en een deel van de Korenbloemstraat worden vervangen door groen met erdoorheen paden en er komen een aantal parkeercoffers, die met groen worden ingepast. Zo komt er meer openbaar groen in de wijk en is deze beter op de toekomst voorbereid qua klimaatadaptatie en hittestress. Voor de herontwikkeling is een financiële bijdrage van de gemeente nodig.

Wat wordt met beslissing bereikt

Door in te stemmen met de additionele financiële bijdrage van de gemeente aan de herontwikkeling van de Essenkamp, kan het stedenbouwkundige ontwerp worden uitgevoerd en behalen we onze ambities op de vijf thema's.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 Hummeltje Tummeltje staat in de Essenkamp

Op de hoek van de Roggestraat met de Essenkampstraat staat het voormalige schoolgebouw 'Hummeltje Tummeltje'. Wonion huurt dit van de gemeente, het contract hiervoor loopt in de herfst van 2026 af. Het gebouw is van 1963 en verkeert in een matige bouwkundige staat. Om tijdig in beeld te brengen wat een toekomstige invulling van deze locatie kan zijn, is deze meegenomen in de gesprekken met Wonion. Omdat het een separate ontwikkeling betreft en qua ontwerp nog niet zover uitgewerkt is als de woningen, is het buiten het stedenbouwkundige ontwerp gelaten. Wonion heeft concrete interesse om in samenwerking met Estinea een nieuw gebouw met circa 20 units voor begeleid wonen te bouwen. De komende tijd gaan we hierover verder in gesprek met hen en omwonenden. Mochten Wonion en gemeente niet tot overeenstemming komen, is er een alternatief scenario voorhanden. In het nu geldende bestemmingsplan is een wijzigingsmogelijkheid opgenomen voor de bouw van acht woningen (vier

tweekappers). Beide scenario's zijn op een stedenbouwkundige verantwoorde manier in te passen en wij houden hiermee rekening in het Omgevingsplan dat voor de Essenkamp wordt opgesteld.

2.1 Het budgetrecht ligt bij de gemeenteraad

De raad neemt besluiten over het vormen van reserves en onttrekken van middelen uit de algemene reserve. Lange tijd was het onzeker welke middelen voor de herontwikkeling Essenkamp voor rekening van de gemeente zouden komen. Een volledige berekening is pas te maken op het moment dat het stedenbouwkundig ontwerp definitief is. Dit is in november 2024 tot stand gekomen. Met Wonion is overeenstemming over de financiën bereikt. De bijdrage van de gemeente is hoger dan dat er uit bestaand budget beschikbaar is, daarom wordt voorgesteld om € 165.000 onttrekken uit de algemene reserve en toe te voegen aan de bestemmingsreserve vormen ter dekking van de kapitaallasten Herontwikkeling wijk Essenkamp. In combinatie met het reeds beschikbare budget en de allocatie van de opbrengsten van Hummeltje Tummeltje is de gemeentelijke bijdrage compleet, een nadere toelichting hierop staat onder het kopje 'kosten, baten en dekking'.

2.2 Het is wenselijk om nu een besluit te nemen

Zoals hierboven vermeld is het definitieve stedenbouwkundig ontwerp pas relatief laat tot stand gekomen. Om de woningbouw te versnellen hebben we samen met Wonion gekozen zaken niet volgtijdelijk op te pakken, maar gelijktijdig. Het ontwerp omgevingsplan is gereed en is begin 2025 ter inzage gelegd. De gemeentelijke bijdrage is nodig om het stedenbouwkundig ontwerp uit te kunnen voeren. Om geen vertraging op te lopen, is het wenselijk om hier nu een besluit over te nemen en hiermee niet te wachten op de Voorjaarsnota.

Kanttelingen

- a. *Met alloceren van opbrengsten uit de verkoop van gemeentelijk vastgoed wijken wij af van onze financiële doctrine*
De opbrengsten van de verkoop van Hummeltje Tummeltje geven bij het begeleid wonen scenario een indicatieve netto-opbrengst van € 135.000. Opbrengsten uit de verkoop van gemeentelijk eigendom vloeien normaal gesproken naar de algemene middelen. De financiële bijdrage van de gemeente voor de herontwikkeling van de Essenkamp kan niet volledig uit reeds beschikbaar budget gedekt worden. Door de opbrengst van de verkoop van Hummeltje Tummeltje specifiek hieraan te alloceren, wordt de herontwikkeling van de Essenkamp mogelijk gemaakt.
- b. *Uitgifte van grond voor reguliere woningbouw op de locatie Hummeltje Tummeltje geeft een grotere opbrengst*
Hummeltje Tummeltje ligt in het bestemmingsplan 'Kom Varsseveld 2010', dit is onherroepelijk sinds 2012. Hierin is een zgn. wijzigingsmogelijkheid opgenomen. Deze maakt (onder voorwaarden) de bouw van acht woningen (vier tweekappers) mogelijk. Gezien de omvang van de percelen zijn de woningen in het dure segment (>€ 355.000, prijspeil 2023). Dit geeft een hogere grondwaarde dan het scenario begeleid wonen. Wij denken echter dat begeleid wonen een grotere maatschappelijke meerwaarde geeft en achten een dergelijke ontwikkeling op deze plek in de wijk meer passend. Mocht het begeleid wonen scenario onverhoopt niet doorgaan, vallen we terug op de reguliere woningbouw. In de wijziging van het Omgevingsplan houden we rekening met beide opties.
- c. *Het wijzigen van het omgevingsplan verloopt via een separaat proces*
Onderdeel van de planologische procedure is het aantonen van de financiële haalbaarheid van het plan. Om de herontwikkeling mogelijk te maken, wordt het Omgevingsplan gewijzigd. Om dit te kunnen vaststellen is duidelijkheid over de financiële bijdrage van de gemeente. Daarom is het nodig het besluit over deze bijdrage,

naar voren te halen. Op een later moment wordt het Omgevingsplan voor vaststelling aan u aangeboden. Dit gaat via een separaat raadsvoorstel.

- d. *Sommige straten en ondergrondse infrastructuur zijn relatief kortgeleden door de gemeente aangepakt*
- Een deel van de straten in de Essenkamp is tussen 2015-2017 opnieuw bestraat en de ondergrondse infrastructuur is aangepakt. De herontwikkeling betekent dat deze straten de komende jaren gedeeltelijk weer op de schop gaan. Het is niet wenselijk om (relatief) zo kort op elkaar te investeren in de openbare ruimte, dit gelet op de daarvoor beperkt beschikbare budgetten en de overlast die dit geeft voor omwonenden. Toch willen we de kans die zich nu Wonion 54 woningen gaat slopen voordoet, om te vergroenen en de wijk toekomstbestendig te maken, niet laten lopen. Wonion en de gemeente werken sinds 2022 via de 'toekomstbestendige bestaande woonwijken' samen. Op deze manier stemmen we onze planning beter op elkaar af en proberen we te voorkomen dat we 'achter elkaar aanwerken'.

Kosten, baten, dekking

De totale kosten voor de herontwikkeling van de Essenkamp worden geschat op € 1.185.000. De bijdrage vanuit de gemeente is geraamd op € 500.000. Hiervan is € 200.000 gedekt uit bestaande kredieten voor riolering-klimaatadaptatie (€ 185.000) en spelen (€ 15.000).

Voor de overige € 300.000 wordt voorgesteld een bestemmingsreserve te vormen voor dekking van de kapitaallasten. Deze bestemmingsreserve kan gevormd worden door de indicatieve opbrengsten van Hummeltje Tummeltje á € 135.000 te alloceren aan de Herontwikkeling Essenkamp. Het gaat hier dan om het scenario met begeleid wonen. Als dit niet doorgaat, maken we gebruik van de reeds bestaande wijzigingsmogelijkheid voor de bouw van acht reguliere woningen, dit zal waarschijnlijk leiden tot een grotere opbrengst.

Uitgaande van het scenario met begeleid wonen rest er nog een tekort van € 165.000. In het raadsvoorstel wordt de raad gevraagd om dit bedrag te onttrekken uit de algemene reserve en toe te voegen aan de bovengenoemd reserve ter dekking van de kapitaallasten. Hierdoor wordt er een bestemmingsreserve gevormd van totaal € 300.000.

De gemeente wordt in de Herontwikkeling Essenkamp als projectleider aangewezen.

Uitvoering

Planning

- Ter inzagelegging van het ontwerp Omgevingsplan (begin 2025)
- Vaststelling Omgevingsplan (april of mei 2025, indien er geen zienswijzen worden ingediend)
- Verkeersbesluit voor opbreken Akkerstraat en deel Korenbloemstraat (tegelijk met vaststelling Omgevingsplan)
- Uitvoering plan vanaf medio 2025, met uitloop in 2026 en mogelijk 2027

Personeel

N.v.t.

Communicatie/participatie

Wonion is initiatiefnemer van de herontwikkeling van de Essenkamp. De communicatie met huurders en andere omwonenden loopt via hen. Wonion heeft bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp en de keuze voor de bouwer van de woningen de huurders nauw betrokken. Met hen zijn in het sociaal plan afspraken gemaakt, o.a. met een terugkeergarantie in de wijk.

De direct omwonenden van Hummeltje Tummeltje hebben een informatiebrief ontvangen. Deze brief is gezamenlijk met Wonion opgesteld.

Evaluatie/verantwoording

N.v.t.

Bijlagen

- Essenkamp - Stedenbouwkundig ontwerp
- Essenkamp - Beeldkwaliteitsplan
- Raadsbegeleidingsblad

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Mirjam Maasdam

Secretaris

Waarnemend burgemeester

Raadsvergadering d.d. 20-2-2025

- ☐ conform voorstel
- ☐ zonder hoofdelijke stemming
- ☐ met algemene stemmen
- ☐stemmen voor.....stemmen tegen
- ☐ aangenomen
- ☐ aangenomen met amendement.....
- ☐ aangehouden
- ☐ verworpen
- ☐ ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- ☐ in handen van B&W gesteld
- ☐ opmerkingen/toezeggingen.....
- ☐

Raadsvergadering d.d. 20 februari 2025

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 januari 2025

BESLUIT:

1. De opbrengsten uit de verkoop van Hummeltje Tummeltje (€ 135.000) te alloceren en hiervoor een bestemmingsreserve te vormen ter dekking van de kapitaallasten Herontwikkeling wijk Essenkamp.
2. Aanvullend daarop € 165.000 te onttrekken uit de algemene reserve en toe te voegen aan de te vormen bestemmingsreserve ter dekking van de kapitaallasten Herontwikkeling wijk Essenkamp.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 20 februari 2025

De griffier,

de voorzitter,

M.B.J. Looman

M. Maasdam