

Bestuursdienst

Onderwerp Projectofferte Wijkvernieuwing Wijert Noord

Steller Theo Zaal



Bezoekadres
Waagstraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

In uw antwoord
graag datum en
kenmerk vermelden

Wij zijn met het
openbaar vervoer
bereikbaar,
buslijnen
1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Informatie over
vertrektijden krijgt u
via telefoon 0900-92 92

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 82 86 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk RO13.3599806

Datum - 2 APR 2013 Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief informeren we u kort over de bijgevoegde 'Projectofferte wijkvernieuwing Wijert Noord'.

In een groot deel van de Wijert heeft wijkvernieuwing plaatsgevonden. In de Wijert Noord –het gebied omsloten door Julianaweg, Ketwich Verschuurlaan en Hora Sicamasingel- is de wijkvernieuwing nog niet afgerond. Hier lopen 3 initiatieven:

1. Renovatie en nieuwbouw stempels. Woningcorporatie De Huismeesters is voornemens om in twee fasen een deel van hun woningbestand te vernieuwen.
2. Op initiatief van een aantal organisaties uit de wijk wordt getracht een Multifunctionele accommodatie (MFA), in combinatie met een sportvoorziening te realiseren.
3. Aan de Van Lenneplaan ligt een compact wijkwinkelcentrum. Eigenaren en huurders hebben aangegeven na te willen denken over verbeteringen van aanbod en voorzieningen.

Voor de multifunctionele accommodatie staat nog niet vast of de sportvoorziening zal bestaan uit een sporthal of uit twee gymnastieklokalen. In ons college vindt hierover nog finale besluitvorming plaats. Een optie is om –in samenwerking met het Noorderpoortcollege- op het Europapark een grote sporthal te bouwen. In dat geval zal de multifunctionele accommodatie voorzien worden van twee gymnastieklokalen.

Wij zullen u hierover informeren.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel

de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys

Concept-Project-offerte



Programma Wonen

Programmaleider : Wilma van Geffen
 Projectmanager en steller : Theo Zaal
 Opgesteld/gewijzigd : 11-3-2013

Bestemd voor behandeling in
(voor zover van toepassing)

Programma-overleg :
 VDB :
 PO('s) :
 College :
 RC :
 Raad :

Naam project

Wijkvernieuwing Wijert Noord

Omschrijving uit te werken project

In een groot deel van de Wijert heeft wijkvernieuwing plaatsgevonden. In de Wijert Noord –het gebied omsloten door Julianaweg, Ketwich Verschuurlaan en Hora Sicamasingel- is de wijkvernieuwing nog niet afgerond. Stadsdeelcoördinatie heeft afdeling Projectmanagement verzocht in dat gebied drie reeds gestarte initiatieven tot aan de afronding te begeleiden, afstemming te organiseren, de participatie te bewaken en waar nodig procedures in gang te zetten. De projecten:

1. **Renovatie en nieuwbouw stempels.** Woningcorporatie De Huismeesters is voornemens om in twee fasen een deel van hun woningbestand te vernieuwen. Bij de eerste fase gaat het om de Camphuysenstraat en Reviusstraat, tussen de P.C. Hoofltaan en de Jan Luykenstraat . Bij de tweede fase gaat het om de Camphuysenstraat en Reviusstraat, tussen de P.C. Hoofltaan en de Brederostraat. Bij de eerste fase worden 2 x 20 woningen gesloopt en vervangen door nieuwbouw van 2 x 14 grondgebonden woningen. 2 x 72 woningen worden gerenoveerd waarbij woningen worden samengevoegd en plattegronden worden aangepast. Het is de wens van de Huismeesters in het voorjaar van 2013 te starten. De tweede fase komt in beeld als ervaring met de eerste is opgedaan. Als bijzonderheid geldt dat de Rijkscommissie voor Cultureel Erfgoed (RCE) dit deel van de wijk een bijzondere status heeft gegeven vanwege zijn goed bewaarde 'stempelstructuur'. De commissie hecht daarbij aan het collectief gebruik van de binnenterreinen. Gemeente Groningen en de RCE zijn momenteel bezig met het sluiten van een convenant waarin waarborgen worden vastgelegd ter behoud van de stempelstructuur. Vanuit het RCE wordt in dat geval geld beschikbaar gesteld.

Overlegpunten. De Huismeesters hebben aangegeven in begin 2013 met de uitvoering te willen starten. Zoals het er nu uitziet is dit een optimistische planning. Over een aantal punten moet nog overeenstemming worden bereikt:

Het aantal parkeerplaatsen dat als gevolg van de bouwplannen moet worden gerealiseerd; de situering van de parkeerplaatsen en de kosten daarvan.

. De inrichting van de (collectieve) binnenterreinen in relatie tot de bijzondere status van de stempelstructuur. De kosten ervan en de gevolgen voor de bouwplannen.

. In geval van bestemmingsplanwijziging: anterieure overeenkomst.

. Mogelijke overdracht en gebruik van openbaar gebied.

. Als gevolg van het bouwplan moeten bomen worden gekapt. De Huismeesters zullen daartoe een Bomen Effect Analyse (BEA) uit moeten (laten) voeren. Als onderdeel van de woonomgevingsvergunning wordt te zijner tijd de BEA met de groengevolgen aan B&W voorgelegd.

2. **Multifunctionele accommodatie (MFA).**

De ontwikkeling van een MFA geschiedt onder verantwoordelijkheid van de afdeling Accommodatieplanning & Vastgoed (A&V) van OCSW.

Er wordt al enige tijd studie verricht naar de locatie van de sporthal in de Wijert. De directe aanleiding is de slechte staat waarin de sporthal verkeert. Zoals het er nu uitziet wordt deze sporthal niet vervangen door een nieuwe. De gemeente denkt erover budget voor vervanging van de sporthal de Wijert in te zetten voor een sporthal op het Europapark. Gemeente en Noorderpoortcollege hebben daarover principeafspraken gemaakt.

Als de sporthal op het Europapark doorgaat, komen op de huidige locatie in de Wijert twee gymnastieklokalen. Op initiatief van de christelijke basisschool De Tamarisk, de bibliotheek, het centrum voor Jeugd en Gezin en het Multifunctioneel centrum hebben OCSW en SDC een haalbaarheidsonderzoek laten verrichten naar een Multifunctionele accommodatie (MFA), in combinatie met de sportvoorziening. Een MFA op deze locatie past in het door de raad in 2010 vastgestelde wijkperspectief "De Wijert daar wil je wonen".

In het haalbaarheidsonderzoek worden 4 varianten beschreven. Bij alle vier is aanvullende financiering nodig; variërend van € 8 ton tot € 3,2 mln. Alvorens tot ontwikkeling van de MFA over te gaan moet eerst over een aantal voorwaarden finale duidelijkheid zijn:

Een deel van de beoogde locatie is eigendom van Verslavingszorg Noord Nederland (VNN). Met VNN moet overeenstemming worden bereikt over verwerving van eigendom en/of ruiling van gronden.

Er moet finale duidelijkheid komen over (financiële) medewerking van de gemeente aan de sporthal van het Noorderpoortcollege op het Europapark.

Voor het onrendabele deel van de MFA zal dekking moeten worden gevonden.

De reconstructie Zuidelijke Ringweg heeft o.a. tot gevolg dat het aantal verkeersbewegingen op de Vondellaan sterk toe zullen nemen. Voor het MFA heeft dit geen gevolgen.

3. **De Winkelstrip Van Lenneplaan**

Aan de Van Lenneplaan ligt een compact wijkwinkelcentrum met winkels als: Albert Hein, Lidl, Kruitvat, een drogisterij, een snackbar e.a. Eigenaren en huurders hebben aangegeven na te willen denken over verbeteringen van aanbod en voorzieningen. Op de korte termijn is de wens uitbreiding van parkeerplaatsen. Ten behoeve hiervan is in overleg met de ondernemers door de gemeente een plan gemaakt. Dit plan wordt op kosten van de ondernemers uitgevoerd. Op langere termijn verwachten de ondernemers een grotere toestroom van klanten. Als gevolg van de reconstructie van de Zuidelijke Ringweg wordt er medio 2020 een nieuwe snelwegaansluiting aan de noordkant van de wijk gerealiseerd; de Vondellaan wordt gekoppeld aan het Emmaviaduct waardoor het aantal verkeersbewegingen op deze weg spectaculair zal toenemen. De ondernemers verwachten hierdoor meer klanten te zullen trekken en willen daarom nadenken over mogelijkheden van uitbreiding van hun winkelcapaciteit en de daarbij behorende parkeeroplossingen.

Rol RO/EZ

De eerste verkenning van het drietal initiatieven is inmiddels achter de rug. Huismeesters is het verst in haar planvorming. De rol van de afdeling PM is het op projectmatige wijze tot uitvoer brengen van de drie projecten. Specifieke aandachtspunten zijn daarbij:

. Bij afwijking van het bestemmingsplan; het doorlopen van de planologische procedure;



- . Bij alle projecten het organiseren/bewaken van participatie van de betrokken partijen;
- . Verzorgen van afstemming intern RO/EZ en extern met andere diensten, in het bijzonder OCSW en marktpartijen;
- . Bewaken van planning, kosten en kwaliteit

Participatie

Bij het project 'Renovatie en nieuwbouw stempels' is woningcorporatie De Huismeesters de initiatiefnemer. Van hen verwachten wij een communicatieplan gericht op de eigen huurders en omwonenden. De rol van de gemeente daarbij is het geven van informatie over beleid en procedures. Gezamenlijk met de Huismeesters wordt de informatie aan de wijkorganisatie en bewoners verzorgd.

Bij het project 'Multi Functionele Accommodatie' is A&V als eerste verantwoordelijk voor een goede communicatie met de betrokken organisaties en voor informatieoverdracht naar de wijkorganisatie en de bewoners. RO/EZ is ondersteunend daar waar het processen en procedures rond ruimtelijke ordening en verkeer betreft.

Bij het project 'Winkelstrip Van Lenneplaan' is de gemeente de eerstverantwoordelijke voor de communicatie met betrokkenen en omwonenden. De te verstrekken informatie wordt met de ondernemers afgestemd.

Projectplanning en -fasering

Planning Renovatie, nieuwbouw stempels

Sloop en nieuwbouw:

Start sloop blokken	maart 2013
Start bouw	april 2013
Oplevering	december 2013

Renovatie:

Start renovatie	maart 2014
Oplevering	januari 2015

Planning MFA

Voorstel (MFA) OCSW in B&W	november 2013
Besluit in Raad	mei 2014
Sloop opstallen
Sart nieuwbouw MFA
Oplevering

Planning winkelstrip Van Lenneplaan

Aanleg nieuwe parkeerplaatsen	voorjaar 2013
Concept uitbreiding strip	voorjaar 2013
Start uitvoering	afhankelijk van investeringsbereidheid en fasering ondernemers
Oplevering

Projectorganisatie en capaciteit

Renovatie, nieuwbouw stempels

	uren 2012	uren 2013
SO Ruben Wiersma	30	60
SO Wilfred IJedema	30	40
SO Tekenaar	10	
IGG Jack Schriever	10	10
IGG Groen/ecologie	15	30
PM Theo Zaal	80	80
PM Jurri Koops	50	80
	225	300

Multi Functionele Accommodatie

	uren 2012	uren 2013
SO Ruben Wiersma	10	pm
SO Wilfred IJedema	10	pm
Bel. Mischa de Gier	pm	pm
VGO (grondoverdracht)	20	20
IGG Jack Schriever	30	pm
IGG Groen/ecologie		pm
PM Theo Zaal	60	60
PM Jurri Koops	40	40
	170	120

Winkelstrip Van Lennepaan

	uren 2012	uren 2013
SO Ruben Wiersma	20	20
SO Wilfred IJedema	10	10
Bel. Mischa de Gier	pm	pm
VGO (grondoverdracht)		
IGG Jack Schriever	10	10
IGG Groen/ecologie		
PM Theo Zaal	30	30
PM Jurri Koops	20	20
	90	90

Kosten project en dekking

Het totaal aantal te besteden uren voor de drie projecten bedraagt 995 uur = € 99.500,-
Als dekking is 100 duizend euro beschikbaar uit ISV-3, SDC Zuid 2011.

Risico-analyse

Bij elk project is het 'risico' aanwezig dat het uiteindelijk niet ontwikkeld wordt. Bij voorliggende projecten is het financiële risico voor de gemeente beperkt. In het geval een project niet doorgaat kunnen de plankosten als verloren worden beschouwd.

Bij de 'Winkelstrip Van Lenneplan' lopen de ondernemers risico. Zij moeten een afweging maken om al dan niet (op korte termijn) te investeren in verbeteringen/uitbreiding van het winkelcentrum. Bij de 'nieuwbouw en renovatie van de stempels' zijn het de 'Huismeesters' die het risico lopen. Zij nemen alle kosten voor hun rekeningen die het gevolg zijn van hun initiatief voor nieuwbouw en renovatie.

Bij de 'multifunctionele accommodatie' zijn voor de gemeente risico's aanwezig. Afhankelijk van de opties is er nu nog een geraamd tekort van € 8 ton tot € 3,2 mln. waar (nog) geen dekking voor is. Een gevolg kan zijn dat het project niet wordt uitgevoerd. Dit geldt ook in het geval de benodigde gronden van VNN niet verworven kunnen worden.

Een andere onzekerheid is het programma voor de sportaccommodatie. Eerst moet besloten zijn over de plannen voor een sporthal op het Europapark. Daarna is duidelijk of een sporthal of twee gymzalen in De Wijert worden gerealiseerd.

Voorstel

Het college besluit:

- de projectofferte 'Wijkvernieuwing Wijert Noord' vast te stellen
- de projectofferte ter kennisneming aan de raad te zenden

Projectevaluatie

De projectevaluatie is gericht op:

- Hoe is het project verlopen;
- Hoe hebben de betrokken het proces ervaren;
- Wat zijn conclusies en leerpunten

Kaart met projectgrens

