

B&W-voorstel

Algemene gegevens

Titel	:	Wijkvernieuwing Velp Zuid, deelgebied 3 Johan van Oldenbarneveltstraat e.o. (met o.a. H. de Grootstraat)
Portefeuillehouder	:	Gea Hofstede
Begrotingsprogramma	:	3 Gebiedsontwikkeling
Draagt bij aan Global Goal(s)	:	 11 Duurzame steden en gemeenschappen
Rol van de gemeenteraad	:	ter kennisname
Zaaknummer	:	2024-003466
Bijlage(n)	:	• Raamovereenkomst Vivare & gemeente 30-5-2012; • SPvE (Stedenbouwkundige Programma van eisen herstructurering van Velp Zuid, mei 2011; • Quicksan (Quicksan Gelders genootschap oktober 2010); • Tabel Vivare bijdrage aan doelstellingen.

Voorstel

Voor de nadere uitwerking van de Wijkvernieuwing Velp Zuid, deelgebied 3 Johan van Oldenbarneveltstraat e.o. te Velp:

- kennisnemen van ontwikkelopties: 1. 'Volledige sloop-nieuwbouw' en 2. 'Renovatie met beperkte sloop';
- instemmen met uitwerking van optie 1 'Volledige sloop-nieuwbouw'.

Aanleiding

Sinds 2008 werken we met Vivare en het toenmalige Wijkplatform Velp Zuid onder de naam 'Velp Zuid straks' aan vernieuwing van de wijk. Met Vivare is in mei 2012 hiertoe een Raamovereenkomst gesloten (zie bijlage). In het daarvan deel uitmakende Stedenbouwkundig Programma van eisen voor de herstructurering van Velp Zuid van mei 2011 (hierna: SPvE, zie bijlage), zijn 6 verandergebieden aangewezen:



Dit voorstel gaat over het laatste aan te pakken deelgebied 3: Johan van Oldenbarneveltstraat e.o. met o.a. H. de Grootstraat. In dit deelgebied houden partijen in het SPvE bij deze vooroorlogse de keuze open tussen de scenario's:

- Optie 1 Volledige sloop- en nieuwbouw;
- Optie 2 Renovatie met beperkte sloop.

Gelet op alle nog benodigde inspanningen van Vivare en Gemeente, is het verstandig om uit deze opties nu een keuze te maken. En aldus aan de voorkant uitgangspunt af te spreken voor de nadere uitwerking van deelgebied 3 in een Stedenbouwkundig plan.

In dit voorstel schetsen wij daarom eerst de plussen en minnen van beide scenario's uit het SPvE.

Daarnaast is het van belang te vermelden dat in de woonvisie "Samen wonen in Rheden, actualisatie 2023" een belangrijk hoofdstuk is opgenomen over de leefbaarheid.

In de kwetsbare wijken wonen steeds meer mensen met hele lage inkomens en inwoners voelen zich minder veilig. Omdat wij een gemeente willen zijn waar al onze inwoners prettig kunnen wonen en leven pakken we de kwetsbaarheid aan. Velp-Zuid is, ondanks de al plaatsgevonden wijkvernieuwing in aantal verandergebieden, één van de drie kwetsbare wijken in de gemeente Rheden (onderzoek Circusvis 2021). We streven naar meer differentiatie in deze kwetsbare wijken door meer variatie in woningtype, meer variatie in huurprijsklassen om de wijk meer divers te maken.

In de woonvisie wordt ook benoemd dat vergroening een enorme kwaliteitsimpuls kan geven om de leefbaarheid te versterken. Dit geeft de wijk een enorme boost, waardoor mensen weer een positieve keus maken voor de wijk. De wijk biedt met vergroening meer kansen om te spelen, te bewegen, te ontmoeten, minder hittestress, meer wateropvang en meer ruimte voor biodiversiteit. Uiteindelijk komt het neer op het versterken van de draagkracht van de wijk en dat alle inwoners een passende woning kunnen vinden.

Welk resultaat willen we met dit voorstel behalen?

Nu het uitgangspunt voor de nadere uitwerking vastleggen, om latere vertraging (en voorkomen van extra tijd/geld door discussies) te voorkomen.

Bij de nu voorliggende keuze speelt in ieder geval onderstaand een rol:

- a) de Raamovereenkomst van mei 2012 (volgens B&W besluit 28-2012) met o.a.:
 - vastlegging van uitgangspunt voor gehele wijkvernieuwing, op grond van de globale doorrekening, is gekozen het scenario Verbeterd Velp Zuid d.w.z. 'sloop nieuwbouw waar nodig en renovatie waar het kan' (art. 3.3).
 - gegeven dat partijen gezamenlijke inspanningsverplichting hebben maar ook een eigen afweging maken m.b.t. haalbaarheid van de wijkvernieuwing.
- b) het Stedenbouwkundig programma van eisen Herstructurering Velp Zuid (B&W 28-2-2012):
 - waarin te lezen valt dat dit een richtinggevend kader (geen blauwdruk maar flexibel werkdocument) vormt voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan per deelgebied;
 - welk SPvE in de Raamovereenkomst daarom is aangemerkt als een leidraad voor de verdere uitwerking;
 - waarin geen melding wordt gemaakt naar een eerder in (ambtelijke) opdracht van de gemeente door Gelders Genootschap uitgevoerde Quickscan Cultuurhistorische Waarden Velp-Zuid van oktober 2010. . We hebben nog contact gezocht met vml. projectleider gebiedsontwikkeling. Hij heeft uitgelegd dat in afstemming met (vml.) medewerker cultuurhistorie, destijds ervoor gekozen is om de quickscan als ambtelijke input te gebruiken voor de wijkvernieuwing. Kijkend naar de tekst van het SPvE (B&W besluit 28-2-2012 Raamovereenkomst met SPvE) over de 'Ruimtelijke karakteristiek wijkdelen' (blz 16 e.v.) lezen we inderdaad over 4 typologieën waaronder tuindorp in deelgebied 3;
 - waarin zoals gezegd beide opties 'Volledige sloop-nieuwbouw' en 'Renovatie met beperkte sloop' voor deelgebied 3 open gehouden worden, zie blz 33 SPvE:

▪ uitgangspunt herstructurering: keuze tussen renovatie met beperkte sloop of volledige sloop-nieuwbouw, kijkend naar cultuurhistorische waarde, toekomstwaarde woningen en financiële kaders

- c) de Woonvisie "Samen wonen in Rheden, actualisatie 2023" waarbij gestreefd wordt naar meer differentiatie in kwetsbare wijken door meer variatie in woningtype en meer variatie in huurprijsklassen aan te brengen. Eveneens wordt het belang van vergroening van de wijk aangegeven, wat een enorme kwaliteitsimpuls kan geven voor de leefbaarheid in de wijk.
- d) daarnaast is het goed om te beseffen dat geformuleerde uitgangspunten in de raamovereenkomst en SPvE al weer ruim meer dan 10 jaar oud zijn en mede door (bouw)kostenstijgingen, bijgestelde wet- en regelgeving, andere ambities dan die in de geactualiseerde woonvisie etc., mogelijk bijgesteld moeten worden.

Bij onderschrijving van optie 1 Volledige sloop-nieuwbouw, betekent dat voor Vivare dat zij hun interne (formele) besluitvorming verder in gang kunnen zetten. Daaropvolgend kan Vivare hun huurders die hun te slopen woningen moeten verlaten, andere woningen met voorrang aanbieden. Vivare gaat ervan uit dat er ca 1½ jaar nodig is om alle bewoners van de 138 woningen, een vervangende woning te bieden, zeker nu deze huurders veelal in Velp Zuid willen blijven wonen. Vivare heeft al met haar huurders gecommuniceerd: rechtstreeks meer ook via klankbordgroep,

huurdersvereniging (HVR) en participatieoverleg. Op basis van de participatie overleggen met participerende bewoners een maquette gemaakt voor het nieuwbouwplan van Vivare waarbij de wensen van bewoners zoveel mogelijk zijn meegenomen. Desondanks blijven een aantal bewoners tegen de sloop van de woning die zij van Vivare huren.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

Het duiden van voor- en nadelen bij elk scenario is lastig, omdat dit ook afhangt van ieders eigen perspectief. Ter verduidelijking zetten wij een aantal plussen en minnen voor u uiteen.

Optie 1 Volledige sloop-nieuwbouw

Voordelen:

- a. Efficiënter ruimtegebruik
De woningen dateren uit de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw; een tijd waarin de (relatief diepe) achtertuinen nog als moestuin in gebruik waren.
Bij volledige sloop kan deelgebied anders, dat wil zeggen doelmatiger en toekomstbestendiger ingericht worden zodanig dat het woningaantal en de openbare ruimte vergroot kan worden. Het gebied heeft nu plaatselijk een behoorlijk stenig karakter.
- b. Structurele bijdrage van verminderen woningtekort
De woningbehoefte is erg groot. Voor de 138 woningen (te slopen) woningen komen volgens huidige inschatting Vivare ca. 206-218 woningen terug, dus ca. 70 meer woningen.
- c. Woningdifferentiatie inclusief levensloopgeschikte woningen.
Bij nieuwbouw (grondgebonden woningen en appartementen) zijn verschillende woningtypes voor verschillende woongroepen mogelijk met verschillen in huurprijzen en mogelijk ook koopwoningen. Dus vergroting van de woondifferentiatie en verbetering van de draagkracht in de wijk.
De functionaliteit van de bestaande woningen is namelijk beperkt. Ze hebben bijvoorbeeld erg steile trappen en zeer kleine slaap- en badkamers en zijn daarom ongeschikt voor 'wonen met zorg'; ze zijn niet voor rollator geschikt (laat staan rolstoelgeschikt).
- d. Wens Vivare (zie bijgesloten tabel van Vivare over bijdragen aan de strategische doelstellingen)
in plaats van geld te besteden aan het op korte termijn verduurzamen van de woningen waarbij de kosten voor het groot onderhoud met energetische maatregelen steeds duurder uitvallen vanwege stijgende kostprijzen, investeert Vivare haar geld liever in meer levensloopgeschiktere en een hoger aantal woningen.
- e. Creëren van meer groene openbare ruimte en biodiversiteit
In een volledig nieuw plan met meer groene openbare ruimte zijn er meer mogelijkheden om als gemeente te sturen op meer biodiversiteit en behoud ervan.
- f. Tegengaan van hittestress en BENG-woningen zonder gasaansluiting
Meer groene openbare ruimte en groene daken vermindert de hittestress in de wijk. Nieuwe woningen voldoen aan BENG en krijgen geen gasaansluitingen meer.

Nadelen:

- a. Onrust bij huurders van Vivare
Vivare heeft al gecommuniceerd over haar voornemen om tot sloop over te gaan. Logischerwijs ontstaat daardoor onrust bij haar bestaande huurders, zeker als termijn waarop andere vervangende woningen beschikbaar komen en nieuwbouw gerealiseerd wordt, nog niet geheel duidelijk is.
- b. Verloren gaan van door Gelders Genootschap hoog gewaardeerde* cultuurhistorische waarde.
*ook krijgen een aantal woning de waardering 'Indifferent': i.e. 'laagst gewaardeerde bebouwing'.
In oktober 2010 is namelijk in opdracht van de gemeente Rheden een QuickScan vervaardigd door het Gelders Genootschap over de cultuurhistorische waarden in Velp-Zuid (zie bijlage inclusief daarbij horende cultuurhistorische waarderingskaart). Dit rapport was bedoeld om bij te dragen aan een bestuurlijke afweging van de cultuurhistorische waarden in het kader van het planproces met daaruit o.a.:
 - '.....tuindorppachtige sociale woningbouwcomplexen van "Sint Joseph" en "Ons Belang", gebouwd vanaf 1921. De qua omvang niet al te grote Velper tuindorppachtige uitbreidingen zijn karakteristiek voor de periode waarin zij tot stand kwamen, maar hebben door het veelal ontbreken van

voortuinen een wat stenig karakter gekregen. De meeste woningen hebben wel relatief diepe achtertuinen.'

en

'...architectuurhistorisch van waarde als een van de laatste voorbeelden in de gemeente Rheden in het algemeen en Velp in het bijzonder van een groter vooroorlogs complex arbeiderswoningen volgens de tuindorp typologie. Op hoofdlijnen gaaf (behoudens Johan de Wittstraat/ Johan van Oldenbarneveldtstraat). Detaillering met kenmerken Amsterdamse School (o.a. siermetselwerk topgevel en in verdwenen raamindelingen).

De ontwerpen zijn gemaakt door gerenommeerde architecten/ bouwkundigen waarvan het in volkshuisvesting gespecialiseerde Bureau Gulden en Geldmaker uit Amsterdam het bekendste is. stedenbouw: opzet gaaf, karakteristiek voor de tijd en het type wijk en bijzonder binnen Velp-Zuid; samenhangend geheel. algemeen historisch van belang als een van laatste voorbeelden van een groter complex vooroorlogse complexen sociale woningbouw die herinneren aan de industrialisatie.'

c. Verloren gaan van aanwezige flora en fauna (en biodiversiteit)

Het is onvermijdbaar dat een groot deel van de aanwezige flora en fauna (en biodiversiteit) in huidige ruime achtertuinen verloren gaat bij herverkaveling. Een deel kan behouden blijven door in het stedenbouwkundig ontwerp rekening te houden met behoud van waardevolle bestaande groenstructuren.

Optie 2: Renovatie met beperkte sloop

Voordelen:

- a. Geen gedwongen verhuizing van huurders
Een aantal huurders van Vivare zal opgelucht zijn indien gedwongen verhuizing afgewend is.
- b. Kans op behoud door Gelders Genootschap in 2010 hoog gewaardeerde cultuurhistorische waarde
Mocht Vivare als eigenaar van de bestaande woningen opteren voor deze optie (ondanks dat deze woningen geen monumentenbescherming genieten en ook anderszins formeel geen beschermde status hebben), dan kan de huidige hoge waarde van een aantal bestaande woningen bij een zorgvuldige renovatie en beperkte sloop, intact blijven en aldus vooroorlogs-tuindorppachtige deelgebied 3, deels bewaard blijven.
- c. Reeds aanwezige flora en fauna (en biodiversiteit)
In de huidige ruime achtertuinen gaat de reeds aanwezige flora en fauna (en biodiversiteit) niet direct verloren omdat de huidige woningen/percelen gehandhaafd blijven hoewel je niet kunt voorkomen dat (nieuwe) huurders hun tuin anders inrichten. In de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan zijn er meer mogelijkheden om in te zetten op **behoud** van waardevolle groenstructuren van bestaande tuinen.

Nadelen:

- a. Geen doelmatige inrichting deelgebied 3
Bestaande stratenpatroon en afmetingen van (diepe) tuinen blijven (al dan niet grotendeels) intact, dus doelmatiger ruimtegebruik is niet/minder mogelijk.
- b. Geen structurele bijdrage vermindering woningtekort
Bij renovatie en beperkte sloop, is geen/minder sprake van verdichting, dus de hiervoor genoemde uitbreiding met ca. 70 woningen, vindt niet plaats.
- c. Weinig differentiatie
Verschillen aanbrengen in huurprijzen en eventuele toevoeging van koopwoningen, zal in dit scenario met beperkte sloop, ondergeschikt zijn aangezien in dit scenario het accent ligt op renovatie.
- d. Negatief standpunt Vivare
Op basis van haar eigen onderzoek heeft Vivare geconcludeerd dat op de strategische doelstellingen de optie 'renovatie met beperkte sloop' een stuk slechter scoort (zie bijgesloten tabel) en voor haar geen basis biedt om verder te onderzoeken.
- e. Geen creatie van meer groene openbare ruimte
In een behoudend plan zijn er vrijwel geen mogelijkheden om meer groene openbare ruimte te creëren en op behoud te sturen.

Alles afwegende zijn wij van mening dat in deelgebied 3 het uitgangspunt 'Volledige sloop-nieuwbouw' onderschreven en verder uitgewerkt moet worden. Hierbij is een doelmatige indeling van de wijk mogelijk waarbij het woningtekort wordt verminderd met minimaal 70 woningen. Bovendien worden duurzame en levensloopgeschikte woningen gebouwd met meer ruimte voor openbaar groen, wat de levensbestendige wijk ten goede komt.

Wat zijn de risico's van dit voorstel?

De recente aanvraag om een monumentenstatus zal op de gebruikelijke wijze in behandeling genomen worden; separate advisering hierover volgt binnen afzienbare tijd.

Via dit voorstel wordt keuze van Vivare voor 'Volledige sloop-nieuwbouw' onderschreven maar wordt géén uitspraak gedaan over de haalbaarheid daarvan. Beide partijen zullen namelijk de haalbaarheid (planologisch, technisch, financieel) nog moeten onderzoeken.

Waar moeten we rekening mee houden?

Financiële consequenties

Nu instemmen met uitgangspunt Volledige sloop-Nieuwbouw voor deelgebied 3, zegt nog niets over de haalbaarheid waaronder de financiële van de voorgenomen plannen. Deze moet nog onderzocht worden. Zodra de stedenbouwkundige uitwerking gereed is, volgt separate advisering.

Personele consequenties

Aleen de gebruikelijke ambtelijk inzet.

Communicatie en participatie

Vivare heeft al met haar huurders gecommuniceerd. Vivare heeft 3 participatieronden georganiseerd om tot een door deelnemende bewoners gedragen (concept) Stedenbouwkundig plan te komen.

Onderschrijving door uw college van uitgangspunt Sloop-nieuwbouw, zal met Vivare gecommuniceerd worden.

Evaluatie

-

De Raad wordt middels een Raadsinformatiebrief geïnformeerd over de reeds doorlopen stappen in de wijkvernieuwing van Velp Zuid en de laatste stand van zaken van de planontwikkeling voor deelgebied 3.

Bijlage Vivare

Dit project heeft een lange geschiedenis. Deelgebied 3 is onderdeel van de raamovereenkomst Velp Zuid uit 2012. In 2019 is een plan (SVP) om te slopen stilgelegd en is besloten om de woningen te onderhouden met energetische verbeteringen. Deze ingreep is de afgelopen jaren voorbereid en gecommuniceerd met bewoners. Omdat de kosten echter tegenvielen (gemiddeld € 120.000 per vhe) en we met deze ingreep geen verbeteringen in diverse andere doelstellingen realiseerden zoals

- Levensloopgeschiktheid,
- Differentiatie product en doelgroep,
- Weinig groen en smalle straten,
- Hittestress en Gasloos.

Is de afweging gemaakt dat we voor deze woningen een andere strategie moesten kiezen.

Onderstaand een samenvatting van de bijdrage op onze doelstellingen bij een project groot-onderhoud met energetische maatregelen en de bijdrage van een sloop-nieuwbouw project.

Strategische Doelstellingen	Bijdrage bij GO+E	Bijdrage bij Sloop-Nieuwbouw
Beschikbaarheid 1. Aantallen 2. Product type	1. Blijft gelijk 2. Zelfde product kleine EGW	1. Toevoeging van 67 vhe's 2. Differentiatie in product qua m2 en type
Betaalbaarheid 1. Netto huur 2. Streefhuur	1. Netto huur 1A, 1B1 en 1B2 2. Streefhuur na uitvoering 1B2, gezien m2 1C niet wenselijk.	1. Differentiatie in netto huur van 1B, 1C, 2 en (midden) dure huur 2. Differentiatie in streefhuur van 1B, 1C, 2 en (midden) dure huur
Leefbaarheid 1. Doorstroom 2. Toevoegen draagkracht 3. Levensloopgeschikt (hoge vergrijzing in gem Rheden)	1. Geen doorstroom 2. Geen 3. Niet Levensloopgeschikt	1. Doorstroom door stadsvernieuwingssurgentie en toevoegen producten 2. Differentiatie in producten, huurklassen en dus doelgroepen vraag- en draagkracht 3. Wel Levensloopgeschikt
Kwaliteit 1. CVO 2. Exploitatietermijn 3. Opzet buurt 4. Opzet straten 5. Parkeren	1. Minimaal CVO-score 2 na uitvoering 2. 25 jaar door exploiteren 3. Smalle en krappe opzet van buurt blijft gehandhaafd 4. Krap stratenprofiel tussen de 8 en 10 meter breed 5. Parkeren aan de straat en tussen de woningen	1. Nieuwbouwkwaliteit, CVO 1 2. 50 jaar door exploiteren 3. Opzet openbare ruimte is ruimer 4. Verbreding straatprofiel naar circa 11-12 meter 5. Incl. parkeercoffers.
Duurzaamheid 1. Energiestandaard 2. Label 3. Gasloos 4. Zonnepanelen 5. Natuur inclusief 6. Hittestress	1. Energiestandaard 2. Label B 3. Niet gasloos. Stap naar gasloos dient in de toekomst nog gemaakt te worden, 4. Incl. zonnepanelen	1. Energiestandaard 2. BENG 3. Gasloos 4. Zonnepanelen op EGW 5. Natuur inclusieve woonomgeving door o.a.
7. Wateropvang	5. Minimaal groen in openbare ruimten 6. Versteend straatbeeld, geen verbeteringen, kleurt rood 7. Geen aanpassingen	toevoegen groen in openbare ruimten. 6. Door groen tegengaan hittestress 7. Wateropvang wordt meegenomen in plan