

FICHE Majeure Stedelijke Investeringsopgaven 2011 /Project Wesselerbrink-Noord (Bijvank't Lang)

Hoofdstuk 1 Beknopte omschrijving totale project

Totaal project Herstructurering van het bezit van woningcorporatie Domijn in Wesselerbrink Noord door middel van renovatie, sloop en nieuwbouw, evenals de herinrichting van de openbare ruimte. Bij de herstructurering zijn ongeveer 1400 woningen betrokken. Het doel is om te komen tot een vernieuwde en verbeterde wijk met een gedifferentieerd woningaanbod, en een gedifferentieerde bevolkingsopbouw, waarbij in de nieuwe situatie ook mogelijkheden zijn voor bedrijvigheid en zorgfuncties in de woonwijk.

Hoofdstuk 2 Beknopte omschrijving mutatie fiche tov kadernota 2011-2014

Mutatie fiche **Afgelopen periode:**

Bijvank:

In overleg met de bewoners is een nieuw proces op gang gekomen, dat in juni 2010 heeft geleid tot een nieuw stedenbouwkundig plan. Dit plan is door de bewoners omarmd en in de tweede helft van 2010 is gewerkt aan de uitwerking van dit plan.

Financiële bijdrage openbare ruimte:

De gemeente doet verder investeringen in de herinrichting van de openbare ruimte. In de Samenwerkingsovereenkomst is bepaald, dat de gemeente daarvoor maximaal € 5 mln. bijdraagt. In oktober 2008 heeft Domijn middels een brief aangegeven dat slechts € 1,2 mln. voor het jaar 2010 ten behoeve van het openbaar gebied kan worden besteed. Dit is inmiddels ook gerealiseerd. In reactie op dit schrijven heeft de gemeente hen bericht dat € 1,8 mln. komt te vervallen voor de Wesselerbrink en elders zal worden ingezet. De gemeentelijke bijdrage voor de herinrichting van de openbare ruimte in de Wesselerbrink is ca. € 2,73 mln. waarvan ca. € 1,2 mln. ten laste komt van ISV2 (is inmiddels gereed) en ca. € 1,53 mln. ten laste komt van ISV3.

Sociaal Economisch Programma (SEP)

In 2010 heeft de gemeente met Domijn het sociaal-economisch programma opgesteld. Eind 2010 is gestart met de uitwerking, uitvoering en monitoring van het programma. Bij deze uitwerking en uitvoering zijn de gemeentelijke partners betrokken. Dit programma kost in totaal ca. € 4,2 mln. De dekking bestaat uit: € 0,56 mln. (reserve MSI), € 3,1 mln. van de provincie Overijssel (beschikt in 2010) en € 0,6 mln. van Domijn.

Komende periode:

Bijvank:

In 2011 worden de woningen toegewezen en worden de woningen met de bewoners ontworpen. Parallel daaraan wordt het bestemmingsplan in procedure gebracht zodat in 2012 gestart kan worden met de bouw.

Vlierstraat:

De renovatieplannen van de flats aan de Vlierstraat gaan voorlopig niet door.

Financieel gemeentelijke procesbegeleiding:

Zoals beschreven in hoofdstuk 5 heeft de gemeente een kaderstellende, toetsende en financierende rol. Eveneens begeleidt de gemeente het project middels een gemeentelijke projectgroep opdat het project efficiënt vormgegeven kan worden. De dekking van deze werkzaamheden is eerder vastgesteld op 0,47 mln. euro en is onderdeel van de toegezegde 5 mln. euro (ISV2 en 3-middelen).

Door vertraging van 't Lang en het maken van een nieuw stedenbouwkundig plan voor het Bijvank zijn deze middelen inmiddels op. De plankosten zijn voor de periode 2011- 2014 is noodzakelijk, te weten € 300.000,--.

Hoofdstuk 3 Algemeen

Inhoud

Algemeen Er vindt een herstructurering van de Wesselerbrink Noord in de wijken Bijvank en 't Lang plaats. De Wesselerbrink Noord kent een sociaal-economisch zwakke structuur. De leefbaarheid staat onder druk. Er is sprake van een eenzijdig woningbestand. In totaal staan er ruim 1400 woningen vrijwel uitsluitend in de sociale huur en in bezit van woningcorporatie Domijn. De gemeente en woningbouwcoöperatie Domijn willen een upgrading van de woningvoorraad, verhoging van sociaal-economische structuur en een verbetering van de leefbaarheid.

Bijvank

In juni 2010 is het ontwerp-stedenbouwkundig plan voor het Bijvank aan de bewoners gepresenteerd. Dit plan is middels een intensief participatietraject met de bewoners tot stand gekomen. Het plan doet stevige ingrepen in de huidige structuur waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de leefbaarheid:

Vlierstraat

De renovatieplannen van de flats aan de Vlierstraat gaan voorlopig niet door. Wel is een onderzoek gestart naar de huisvesting van kwetsbare doelgroepen in de meest oostelijk gelegen flat. In het eerste kwartaal van 2011 wordt hierover een besluit verwacht.

Ramelebrink

Begin 2011 wordt gestart met de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden in de Ramelebrink.

't Lang

De renovatie van de woningen in 't Lang-noord en –zuid is in 2010 afgerond. In 2011 en 2012 zal de herinrichting van de openbare ruimte plaatsvinden. Dit wordt gedaan in combinatie met het project "unieke Brinken". Met het project Unieke Brinken (breed participatietraject) wordt de sociale binding en leefbaarheid in de wijk verder versterkt.

SEP

Er wordt nadrukkelijk gekozen voor een integrale aanpak. Niet alleen de fysieke kant komt aan de orde, maar ook worden projecten op het sociaal-economische vlak ontwikkeld. Gemeente en Domijn hebben gezamenlijk het sociaal economisch programma opgesteld waarin de nadruk ligt op de volgende speerpunten:

- Meer mensen werken en doen mee;
- Minder schooluitval van jongeren;
- Meer & positieve activiteiten voor en door jongeren

Het afgelopen jaar is een start gemaakt met de uitvoering van programmaonderdelen, het komende jaar wordt hier vervolg aangegeven.

Bijdrage aan begrotingsprogramma

Economie en Werk

Het gaat om een integraal project, waarin naast fysieke ingrepen ook sociaal-economische maatregelen zijn opgenomen. De grote uitdaging is het zichtbaar terugdringen van sociale problematiek op het gebied van werk, welzijn, participatie, integratie en armoede. Er kan gebouwd worden op de bestaande ondernemers en voorzieningen: de ondernemers willen graag krachten bundelen om perspectief tijdens en na de herstructurering te hebben op een rendabele onderneming. Het belang van het winkelcentrum voor de wijk is dat er voldoende en passende voorzieningen aanwezig zijn en de fysieke omgeving aantrekkelijk en veilig is. Het is zaak om de in de wijk aanwezige talenten en betrokkenheid voor de wijk te benutten.

Opgroeien en Ontwikkelen

Door het sociaal economisch programma met zijn speerpunten worden de kansen voor de jeugd vergroot. De wijk kent veel jeugdwerkloosheid, er is relatief veel schooluitval en VMBO-adviezen. Sommige jongeren kennen problemen thuis waar-

door zij zichzelf onvoldoende kunnen ontplooiën en te weinig zelfwaarde hebben. Zuid kent hinderlijke, overlastgevendende en criminele jeugdgroepen. Momenteel wordt hier door intensieve samenwerking in het Wijkzorgteam en de reguliere arbeid/zorg-ondersteuningsketen zo goed mogelijk op ingespeeld.

Stedelijke Ontwikkeling

Door renovatie en nieuwbouw en door de herinrichting van de openbare ruimte werkt het project aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en de verbetering van het woonmilieu.

Wijkontwikkeling, Zorg en Welzijn

Het sociaal-economisch programma is gericht op vergroting van de arbeidsparticipatie, waardoor de bewoners zelfredzamer worden. Er wordt door bewoners en professionals in de wijk geconstateerd dat er een tekort aan activiteiten en ruimte (bijv. hangplekken) is voor de jeugd. Dit kan een medeoorzaak zijn voor overlast, overmatig (soft)drugsgebruik, persoonlijke problemen, wat weer kan leiden tot wantrouwen tussen groepen bewoners (jong/oud). Daarnaast kan dit (zie speerpunt 2) groeikansen van de jeugd voor de toekomst ondermijnen. De wijk kent wel veel voorzieningen, denk aan de Sportboulevard of wijkcentrum. En het is een wijk waarin veel initiatieven voor activiteiten zijn, ook over de grenzen van culturen heen.

Door de bewoners te betrekken bij de opstelling van het stedenbouwkundig plan, de inrichting van de openbare ruimte (Unieke Brinken) en het sociaal economisch programma worden ze geactiveerd om te participeren in het maatschappelijk leven.

Leefomgeving

Door renovatie, sloop en nieuwbouw, evenals de herinrichting van de openbare ruimte ontstaat een vernieuwde en verbeterde wijk met een gedifferentieerd woningaanbod en bevolkingsopbouw. Hiermee wordt de leefomgeving van de bewoners sterk verbeterd. Bovendien zorgt de heringerichte openbare ruimte ervoor dat het gebied beter beheerd en onderhouden kan worden.

Duurzaamheid De herstructurering en verbeteringen van/aan woningen zal leiden tot een energie- en kostenbesparing voor toekomstige bewoners en verminderde CO2-uitstoot. Ook zal er door de herinrichting een duurzamer openbare ruimte worden gerealiseerd met een verbeterde verkeerstructuur. Daarnaast zal naar aanvullende maatregelen worden gezocht in 2011. Dit gebeurt middels een workshop met interne en externe partijen.

Partners en Cofinanciering

Partners Samenwerking vindt plaats met woningcorporatie Domijn (integraal gebiedsontwikkelaar). De gemeente heeft een toetsende en begeleidende rol, doet een investering in de openbare ruimte en draagt bij aan het sociale programma. Daarnaast zijn verschillende zorginstellingen (w.o. stichting van der Bent, stichting Skoel, Livio, Avelijn en Alifa) betrokken bij het project.

Cofinanciering Domijn
Provincie Overijssel
Stichtingen van der Bent, Skoel, Livio, Avelijn en Alifa.

Besluitvorming

Welke? Voor het gehele gebied is een Masterplan vastgesteld (d.d. 23 mei 2006). Dit stedenbouwkundigplan is herzien waarmee de stuurgroep Wesselerbrink Noord heeft ingestemd. Daarnaast is een samenwerkingsovereenkomst (d.d. 23 mei 2006) met bijbehorende addenda (d.d. november 2008 en mei 2009) tussen gemeente en woningcorporatie afgesloten waarin de organisatie, financiën en communicatie van het project zijn vastgelegd.

Toegekende middelen Subsidies: € 1.200.000,-- ISV-2
Subsidies: € 1.530.000,-- ISV-3 (besloten 23 mei 2006)

Reserve verbetering stad: € 470.000 (raadsbesluit d.d. 23 mei 2006)
Provinciale subsidie € 600.000 Unieke brinken

Stadium en Planning

Stadium	Per Brink worden verschillende werkzaamheden uitgevoerd
Planning	<p>Het project wordt uitgevoerd van 2006-2015 (Masterplan Wesselerbrink totaal). Het project Wesselerbrink Noord (Bijvank/'t Lang) wordt uitgevoerd van 2010-2015. Voor Wesselerbrink Noord staan in 2011 de volgende mijlpalen gepland:</p> <p>Bijvank: Tweede kwartaal: Afronding definitief stedenbouwkundigplan Bijvank en start bestemmingsplanprocedure Bijvank</p> <p>Ramelebrink: Eerste kwartaal: Start sloop Ramelebrink Derde kwartaal: Start bouw Ramelebrink</p> <p>'t Lang: De renovatie van de woningen is afgerond. Nu ligt de focus op de openbare ruimte: Eerste kwartaal: Start ontwerp woonomgevingsplan in combinatie met project unieke Brinken voor 't Lang noord Derde kwartaal: Afronding definitief ontwerp Woonomgevingsplan 't Lang noord</p> <p>SEP: Eerste kwartaal: Vaststelling uitvoeringsplan sociaal economisch programma Gedurende het hele jaar uitvoering programmaonderdelen</p>

Hoofdstuk 4 Sociale Component in het project

A. Omschrijving van de te realiseren plannen SOCIAAL-ECONOMISCH

Wat	<p>Stedelijke vernieuwing wordt vaak ingegeven door sociale problemen zoals verloedering, sociaal isolement, werkloosheid en onvoldoende integratie. Maar meer differentiatie in het huisaanbod is niet de enige oplossing. In onze visie gaat het om de opbouw en structuur van de hele wijk, in sociale en fysieke zin. Daarbij zijn allerlei aspecten van belang: bevolkingssamenstelling, woningvoorraad (diversiteit en kwaliteit), vitaliteit, veiligheid, voorzieningenniveau, sociale en fysieke infrastructuur, woonklimaat, lokale economie etc. Een samenhangende aanpak, waarin aandacht is voor al deze aspecten biedt de beste kans op verbetering voor de wijk en zijn bewoners.</p>
Hoe	<p>De gemeente heeft in de afgelopen twee jaar een sociale agenda voor het woongebied Wesselerbrink opgesteld. In 2009 is besloten de sociale agenda van de Gemeente en de contouren van het sociaal- en economische programma van Domijn samen te voegen en intensiever samen te werken vanuit een gemeenschappelijke visie en programmering. Op die manier is een actief beleid ingezet om het proces rondom de sociale en economische pijler meer kracht bij te zetten.</p> <p>Het sociaal-economisch programma is medio 2010 afgerond. Met het verkrijgen van de provinciale subsidie heeft het project groen licht gekregen. In 2011 wordt het uitvoeringsplan van het sociaal economisch programma vastgesteld. Parallel hieraan worden in het eerste kwartaal al diverse activiteiten gestart, waaronder:</p> <ul style="list-style-type: none">- Aanstellen van activiteitencommissie die onder begeleiding van Alifa een activiteitenkalender voor de buurt opstelt;- Informatieavond over 'opvoeden in twee culturen';- Opvoedspreekuren;- Boekstart, een programma dat het lezen met heel jonge kinderen wil bevorderen;- Buitenschoolse activiteiten gericht op gezondheid en leefstijl;

- Wijkcoaches;
- Deelname door scholen aan het project: Gesunde Kinder in Gesunde Kommune;
- Maken van Zig Zag film, een multicultureel filmproject, dat dient om integratie, emancipatie en cohesie te bevorderen tussen verschillende bevolkingsgroepen.

Expliciete Nvt
uitsluitingen

B. Investerings / kosten sociale component

Mln	Totaal Bedrag NCW 1-1-2011*	T/M 2015		Na 2015
		Fase 1	Fase 2	
<i>Kosten per project:</i>				
Maatschappelijke ondersteuners	1,20	1,20		
wijkwerkplaats (progr)	0,72		0,72	
Talentscout	0,05		0,05	
Ondernemerscoach	0,30		0,30	
Podium Wesselerbrink (progr)	0,30		0,30	
Voorlichting en spreekuren instellingen	0,01		0,01	
Jeugd aanpak zuid	0,60	0,60		
Scoren door Scholing	Initiatiefase			
Inzet sportboulevard	0,11	0,11		
Sportambassadeur	0,05		0,05	
Gezonde Leefstijl	0,18		0,18	
Loes-loket	0,05		0,05	
Boekstart	0,04		0,04	
Participatie ouders	0,30		0,30	
Huur fysieke plek	0,35		0,35	
Totale Investeringswaarde	4,26	1,91	2,35	
Bruto tekort	4,26	1,91	2,35	
Zekere dekking subsidies (met beschikking)				
Gemeente en derden	pm			
Provincie	1,10	1,10		
Domijn	0,60	0,60		
Provincie (budget 40 + wijken)	2,00	0,21	1,79	
Zekere dekking reserve MSI 2010	0,56	0,00	0,56	
Resteert te dekken	0	0	0	
Restant te dekken door Gemeente	0	0	0	

Hoofdstuk 5 Fysieke Componenten in het project

A. Omschrijving van de te realiseren plannen FYSIEK

Wat	Herstructurering van de Wesselerbrink Noord, de wijken Bijvank/ Lang. Herinrichting van de openbare ruimte. Nieuwe verkeersontsluiting in het Bijvank.
Hoe	Het project is een samenwerking tussen gemeente en woningcorporatie Domijn. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebiedsontwikkeling is op basis van de samenwerkingsovereenkomst neergelegd bij Domijn. De gemeente stelt de kaders vast, toetst de plannen en levert een bijdrage aan de inrichting van de openbare ruimte. Voor de sturing van het totale project is een Stuurgroep ingesteld onder voorzitterschap van de directeur van Domijn. Voor de begeleiding van de uitvoering van het project is er een projectgroep o.l.v. de gemeentelijke projectmanager.
Expliciete uitsluitingen	nvt

B. Programma Fysiek*

Programma Fysiek		aantal/ eenheid	T/m 2015	na 2015
<i>Te slopen</i>				
Woningen	stuks	575	575	
Overig Vastgoed				
<i>Toe te voegen vastgoed</i>				
Koopwoningen	stuks	100	100	
Huur soc.woningen	stuks	300	300	
Appartementen koop	stuks			
Appartementen soc.huur	stuks			
Kantoor	m2 BVO			
Bedrijvigheid	m2 BVO			
Detailhandel/horeca	m2 BVO			
Sociaal maatschappelijk (o.a. scholen)	m2 BVO	1200	1200	
<i>Investerings (infra etc.)</i>				
Infra (openbaar gebied)	m2	15000	10000	5000

* Wijzigingen worden veroorzaakt door de vaststelling van het nieuwe stedenbouwkundige plan van 't Bijvank.

C. Investerings / kosten fysieke component

Mln	Totaal Bedrag NCW 1-1-2011	T/M 2015		Na 2015
		Fase 1	Fase 2	
Bruto toegevoegde (fysieke) waarde Markt - Openbare ruimte - Investeren in vastgoed	8,6 102,6	3,6 52,6	5 50	
Bruto investering Gemeente (= totale kn grex gemeente incl. stijging NCW)				
Totale Investeringswaarde	111,2	56,2	55	
Opbrengst grondexploitatie (=totale opbrengst grex incl. opbrengstenstijging NCW)	0			
Bruto opbrengstwaarde Markt - Openbare Ruimte - Investerings in vastgoed (Domijn)	4,8 102,6	1,8 52,6	3 50	
Bruto tekort	3,80	1,8	2,0	
Zekere dekking subsidies (met beschikking) - ISV2-bijdrage - Reserve verbetering stad - Provincie (unieke Brinken) - ISV3-bijdrage (23 mei 2006)	1,2 0,47 0,6 1,53	1,2	0,47 0,6 0,93	
Resteert te dekken	0	0	0	
- Plankosten t.b.v. van voorbereiding, uitvoering en toezicht	0,30	0,10	0,20	
Restant te dekken door Gemeente	0,30	0,10	0,20	

Hoofdstuk 6 Totaal financieel overzicht project

Mln	Totaal Bedrag NCW 1-1-2011	T/M 2015		Na 2015
		Fase 1	Fase 2	
Bruto toegevoegde waarde Markt				
- Openbare ruimte	8,6	3,6	5	
- Investeren in vastgoed	102,6	52,6	50	
- Investeren in sociaal programma	4,26	1,91	2,35	
Bruto investering Gemeente (= totale kn gex gemeente incl. stijging NCW)	0	0	0	
Totale Investeringswaarde	115,46	58,11	57,35	
Opbrengst grondexploitatie (=totale opbrengst gex incl. opbrengstenstijging NCW)	0	0	0	
Bruto opbrengstwaarde Markt				
- Openbare Ruimte	4,8	1,8	3	
- Investeren in vastgoed (Domijn)	102,6	52,6	50	
Bruto tekort	8,06	3,71	4,35	
Zekere dekking subsidies (met beschikking)				
- ISV 2	1,2	1,2		
- Reserve verbetering stad	0,47		0,47	
- Provincie (unieke Brinken)	0,60		0,60	
- Gemeente en derden	pm			
- Provincie	1,10	1,10		
- Domijn	0,60	0,60		
- ISV3-bijdrage (23 mei 2006)	1,53	0,60	0,93	
- Provincie (budget 40 + wijken)	2,00	0,21	1,79	
- Zekere dekking reserve MSI 2010	0,56		0,56	
Resteert te dekken	0	0	0	
- Plankosten t.b.v. van voorbereiding, uitvoering en toezicht	0,30	0,1	0,20	
Restant te dekken door Gemeente	0,30	0,10	0,20	

Hoofdstuk 7 Informatieprotocol

Om uw Raad te ondersteunen in uw kaderstellende rol is voor het project een informatieprotocol opgenomen met daarin de essentiële beslidsdata, de bijbehorende handeling en de betrokken partijen.

Protocol ten behoeve van de informatieverstrekking over documenten die onderdeel zijn van of ten grondslag liggen aan de besluitvorming van de (leden van de) gemeenteraad van Enschede in het kader van Project Wesselerbrink-Noord (Bijvank/'t Lang).

Wanneer	Wat	Wie/informatievoorziening
2 ^e kwartaal 2011	Definitief stedenbouwkundigplan Bijvank	<i>Besluitvorming door college, ter info aan raadscommissie</i>
2e kwartaal 2011	Vrijgeven bestemmingsplan Bijvank	<i>Besluitvorming door college</i>