

ADVIES AAN GEMEENTERAAD

Zaak	09655900/159123
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Afdeling	Leefomgeving
Datum besluit college B&W	29 augustus 2023
Portefeuillehouder	W.J.H. Schleijpen
Financiële consequenties	Eenmalig het restantbedrag groot € 1.838.000,00 excl. BTW, ten laste van begrotingspost FCL: 7210026.

ONDERWERP Verzoek om het investeringskrediet ter beschikking te stellen ten behoeve van het project "Herinrichting Schilterstraat te Simpelveld";

BESLISPUNT

1. Ingestemd met het voorstel om een investeringskrediet groot € 1.838.000,00 excl. BTW ter beschikking te stellen ten behoeve van het project "Herinrichting Schilterstraat te Simpelveld".

OVERLEG GEVOERD MET (ADVIES INGEWONNEN BIJ)

- Afdeling leefomgeving: team beheer openbare ruimte binnendienst;
- Afdeling bedrijfsvoering: team financiën;
- Het ingenieursbureau belast met de uitwerking van het technisch ontwerp en de aanbesteding hiervan;
- De vertegenwoordigers van Krijtland Wonen.

SAMENVATTING

Woningstichting Krijtland Wonen is voornemens om hun gedateerde woningen aan de Schilterstraat in Simpelveld te transformeren naar toekomstbestendige en duurzame woningen. Omdat renovatie bij die woningen niet leidt tot de gewenste resultaten op o.a. duurzaamheid en energiezuinigheid, is gekozen voor de combinatie sloop en nieuwbouw. Hierbij zal tevens het huidige aantal woningen verminderen (verdunding). Bij het ingediende stedenbouwkundige initiatiefplan zal een significant aandeel van de openbare ruimte wijzigen. De huidige, veelal versteende, relatief diepe voortuinen zijn in het plan toegevoegd aan de openbare ruimte waarna ten aanzien van diezelfde openbare ruimte een algehele groene en klimaat-adaptieve herinrichting zal plaatsvinden. Dit biedt de mogelijkheid om de algehele leefbaarheid van deze wijk aan te pakken. Ook kan, gelet op bijvoorbeeld de klimaatopgave, deze gebiedsontwikkeling als een soort van blauwdruk gaan gelden bij andere wijkgerichte gebiedsontwikkelingen. Dit project is een onderdeel van de met de provincie opgestelde en ondertekende KLC-agenda. Hierin zijn onder andere afspraken en termijnen vastgelegd om te komen tot daadwerkelijke uitvoering van het project. Hiertoe is een samenwerkingsovereenkomst tussen Krijtland Wonen en de gemeente Simpelveld opgesteld en ondertekend.

Het stedenbouwkundigplan is uitgewerkt tot een uitvoeringsgereed technisch ontwerp dat in twee fases gerealiseerd zal worden; resp. de "bouwrijp-" en de "woonrijpfase". Op vrijdag 23 juni 2023 heeft de openbare aanbesteding voor het bouwrijp en woonrijp maken van de Schilterstraat te Simpelveld plaatsgevonden. Een zevental aannemers hebben middels de openbare aanbesteding ingeschreven op de uitvoeringswerkzaamheden. De opdracht is onder voorbehoud instemming door uw Raad met het beschikbaar stellen van het investeringskrediet,

gegrond aan de inschrijver met de laagste prijs. BESIX Infra Nederland BV is met een inschrijfprijs van € 2.218.000,00 als inschrijver met de laagste prijs beoordeeld.

Na het vaststellen van de inschrijfprijs is de kostenstaat voor het project opgesteld. Middels voorliggend Raadsadvies wordt uw Raad verzocht om een investeringskrediet groot € 1.838.000,00 excl. BTW ter beschikking te stellen ten behoeve van het project "Herinrichting Schilterstraat te Simpelveld";

INLEIDING

De Schilterstraat te Simpelveld ondergaat momenteel een metamorfose. Eind 2019 heeft de Woningstichting Krijtland Wonen voor het eerst het ambitieuze en omvangrijke plan om woningen aan de Schilterstraat (fase 1) en aan de Van der Leyenstraat en Cochemstraat (fase 2) te slopen en te herbouwen gepresenteerd. Het doel hierbij is "het ontwikkelen van een groene, duurzame, klimaat-adaptieve en toekomstbestendige wijk, nabij het centrum van Simpelveld, waar de diverse doelgroepen prettig, veilig en levensloopbestendig kunnen wonen". Dit betekent dat naast een metamorfose van de woningen ook het openbare gebied - dat zich thans vooral kenmerkt door het ontbreken van groen (ook in de relatief lange voortuinen), een stevige vergroening zou moeten ondergaan.

De woningen dateren van de jaren 50 en het is duurder om die woningen bijvoorbeeld energetisch te verbeteren door middel van renovatie dan wanneer gekozen wordt voor sloop en nieuwbouw. Daarmee kunnen veel betere resultaten worden geboekt op het gebied van energiezuinigheid en duurzaamheid en klimaat-adaptatie.

Onder het aandachtsgebied van duurzaamheid vallen ook de thema's natuurinclusief bouwen en circulair bouwen. Bij natuurinclusief bouwen wordt op voorhand, bij het ontwerp, rekening gehouden met meer ruimte voor groen en biodiversiteit. Dat kan worden gerealiseerd bij de gebouwen zelf, maar ook in de nabije leefomgeving of een combinatie van beide. Bij circulair bouwen is bij een ontwikkeling in grote mate aandacht voor 1) het reduceren van primair grondstof gebruik 2) het hergebruiken of recyclen van gebruikte materialen en 3) het beperken van sloop- en bouwafval. Ook deze thema's worden meegenomen bij de ontwikkeling van het onderhavig project.

Na de eerste presentatie van het plan in 2019 zijn door de diverse sectoren een aantal aandachtspunten geformuleerd die bij de verdere uitwerking aangepast en ingepast zouden moeten worden. Na diverse overleggen heeft dit eind november 2020 geleid tot het Stedenbouwkundig plan.

In dit Stedenbouwkundig plan zijn de aandachtspunten opgepakt en is duidelijk te zien dat met name het aandeel openbaar groen veel meer aanwezig is dan in de huidige situatie. Ook het zogenaamde blik op de weg is, door gebruik te maken van zogenaamde parkeerkofters, verdwenen.

Het stedenbouwkundigplan is uitgewerkt tot een technisch/uitvoeringsontwerp. In dit ontwerp is naast bovengenoemde aandachtspunten met name veel aandacht geweest voor de (ondergrondse) berging van het hemelwater binnen het plangebied. Dit onder andere om wateroverlast buiten het plangebied te voorkomen.

De beoogde doelgroep

Krijtland Wonen stelt voor om alle nieuw te bouwen huurwoningen in de Schilterstraat aan te bieden voor een maandelijkse kale huur van € 808,06, de zogenaamde sociale huurgrens in 2023. De grondgebonden woningen zijn bedoeld voor de leeftijden vanaf 55+ en niet vanaf 65+. De eengezinswoningen worden bereikbaar voor starters, jonge gezinnen of éénuoudergezinnen, waarbij het huishouden uit minimaal 2 personen bestaat. Met deze verdeling wordt een positieve bijdrage geleverd ten aanzien van de diversiteit binnen deze grotendeels nieuwe straat en daarmee samenhangend dus ook een positieve uitwerking heeft op de sociale cohesie en de leefbaarheid binnen deze straat, maar mogelijk ook voor de aangrenzende straten.

Er wordt gestreefd om de inwoners van de gemeente Simpelveld voorrang te geven bij de toewijzing van deze woningen. Hierover blijven wij in gesprek met Krijtland Wonen.

WET- EN REGELGEVING

Het plangebied is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld'. Hierin hebben de gronden diverse bestemmingen waaronder de bestemmingen 'wonen', 'tuin' en 'verkeer'. Onder andere het verplaatsen van bouwblokken, de versmalling van het wegprofiel en het toegenomen aandeel 'openbare ruimte' maakte het noodzakelijk om middels een procedure op grond van de WRO het bestemmingsplan te herzien. Het gewijzigde bestemmingsplan is op 17-2-'22 door uw Raad vastgesteld.

STRATEGISCHE VISIE / BELEIDSPROGRAMMA

In de lijn van de "Strategische visie 2013-2023" (vastgesteld tijdens de Raadsvergadering van juni 2013) alsmede in de lijn van het coalitieprogramma 2014-2018 / 2018-2022 ('schouder aan schouder', voor een duurzame gemeente) wordt met de uitvoering van het "Stedenbouwkundig Plan herinrichting Schilterstraat" concreet op de diverse beleidsterreinen hieraan invulling gegeven en beogen wij de leefbaarheid, levendigheid en attractiviteit in Simpelveld te verbeteren. Blijven wonen in de kernen is één van de vier speerpunten van de Strategische visie 2013-2023. De ruimtelijke omgeving krijgt een sterke kwaliteitsimpuls met een duidelijke versterking van het thans nauwelijks aanwezige groene karakter.

RELATIE MET BESTAAND BELEID / EERDERE VOORSTELLEN

- Zaaknummer: 5900 "Herinrichting Schilterstraat".

OVERWEGINGEN

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan in 2020 is veel oog geweest voor het creëren van een openbare ruimte waarbij vergroening hand- in hand gaat met de klimaatdoelstellingen op het gebied van o.a. water en hittestress. Daarnaast dient de inrichting van de openbare ruimte te borgen dat de inwoners op een prettige wijze elkaar kunnen ontmoeten en recreëren.

Wateropgave

Een belangrijk aspect van het stedenbouwkundig plan is de wijze waarop het hemelwater binnen het plangebied opgevangen en afgevoerd wordt. Het uitgangspunt hierbij was dat het hemelwater van de openbare ruimte lokaal werd opgevangen in wadi's waarna het door middel van natuurlijke infiltratie door de bodem werd opgenomen. Tijdens de technische uitwerking van het stedenbouwkundig plan hebben een aantal onderzoeken echter uitgewezen dat het infiltreren van het hemelwater niet mogelijk is binnen het plangebied. De redenen hiervoor zijn;

- De bodemopbouw van de Schilterstraat is van dien aard dat indien hemelwater in grotere mate geïnfiltreerd wordt, de kans bestaat dat dit hemelwater het grondwaterniveau stuwt in de lageregelegen gebieden. Dit met name door de aanwezigheid van een ondoordringbare laag die oppervlakkig aanwezig is in het plangebied. De stuwing van het grondwaterpeil zou naar alle waarschijnlijkheid resulteren in vochtproblemen bij woningen in de laaggelegen gebieden;
- Het hellend vlak van de Schilterstraat maakt het creëren van voldoende berging in de wadi's onmogelijk.

Bovengenoemde punten hebben erin geresulteerd dat voor de hemelwaterberging en afvoer gekeken diende te worden naar een andere oplossing; Een gescheiden stelsel waarbij het hemelwater separaat van het vuilwater wordt afgevoerd door een aansluiting op het stelsel van het Oranjeplein / Dorpstraat. Hydraulische berekeningen door een specialistisch bureau hebben echter aangetoond dat het bestaande rioolstelsel van het Oranjeplein / Dorpstraat onvoldoende capaciteit heeft voor het direct afvoeren van het hemelwater van het plangebied. Dit is enkel mogelijk wanneer het hemelwater lokaal, ondergronds, wordt opgevangen waarna het gereduceerd afgevoerd kan worden via het bestaande rioolstelsel van het Oranjeplein / Dorpstraat. Hiertoe zullen een vijftal ondergrondse bergingskelders gerealiseerd worden waarin het hemelwater lokaal geborgen wordt met een vertraagde afvoer richting het bestaande rioolstelsel. In overleg met Krijtland Wonen zullen deze kelders zowel het hemelwater van de openbare ruimte als van de te realiseren woningen bergen.

De realisatie van deze kelders en de onderlinge verbindingen hiervan zorgen wel voor een aanzienlijke stijging van de kosten ten opzichte van de initiële hemelwaterberging en infiltratie middels het creëren van wadi's.

Financiële Middelen / dekking

Bij de vaststelling van de begroting 2022 is een budget van € 1.300.000 opgenomen voor de herinrichting van de openbare ruimte van de Schilterstraat. Ter voorbereiding van de herinrichting is bij de vaststelling van de begroting 2022 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld groot € 130.000.

Daarnaast heeft uw Raad op 21-4-2021 middels de vaststelling van het investeringsplan rioleringen een bedrag van € 575.220 beschikbaar gesteld voor het vervangen van het rioolstelsel in het plangebied. Het totaal beschikbaar gestelde budget is dan ook € 130.000 + € 575.220 = € 705.220.

Zoals eerder in dit stuk benoemd bedraagt de aanneemsom voor de civiele werkzaamheden door de BESIX Infra Nederland BV € 2.218.000,00. Onderstaand is de kostenstaat voor het gehele project weergegeven, zowel voor de bouwrijp- als de woonrijpfase;

Groenbestek met beplanting	€ 75.000
Aanneemsom civiele werk (Besix)	€ 2.218.000
Nutsbedrijven (Enexis)	€ 50.000
Projectbegeleiding:	
Dagelijks Toezicht	€ 96.000
Direktievoering	€ 127.000

<i>Subtotaal 1</i>	€ 2.566.000
Dekking onvoorziene kosten 10%	<u>€ 257.000</u>
<i>Subtotaal 2</i>	€ 2.823.000
Vorbereidingskosten	€ 190.000
Bijdrage Krijtland op basis van de SOK (afgerond)	<u>€ 469.000</u>
Totale kosten	€ 2.543.000*

* In een later stadium zal er een uitsplitsing van deze kosten gemaakt worden waarbij de kosten toebedeeld zullen worden aan de onderdelen "openbare ruimte" en "rioleringen".

Uitgaande van bovenstaande kostenopstelling en het reeds beschikbaar gesteld krediet, bedraagt de additionele kredietvraag € 1.838.000,00 **(afgerond)**;

Totale kosten project	€	2.543.000
Beschikbaar gesteld voorbereidingskrediet	€	130.000
Beschikbaar gesteld vanuit investeringsplan rioleringen	€	575.220
Gevraagde dekking	€	<u>1.838.000</u>

De kostenverdeling met Krijtland Wonen

In de samenwerkingsovereenkomst met Krijtland Wonen is een verdeelsleutel overeengekomen voor een aantal kostenposten;

	Verdeelsleutel	Totale kosten	Kosten voor Krijtland
Delfse stoep	100% Krijtland	€ 16.434	€ 16.434
Trappen en keerwanden	50-50	€ 97.219	€ 48.610
Parkeren	50-50	€ 133.749	€ 66.874
Toegang kerkhof	50-50	€ 2.893	€ 2.893
NUTS / huisaansluitingen	100% Krijtland	€ 34.104	€ 34.104
Groenbestek en aanplanting	50-50	€ 75.000	€ 37.500
Kelders (Trewatin)	52-48	€ 548.367	€ 263.216
Totaal			€ 469.631,59

De verdeling van de kosten van de kelders ten behoeve van de berging van het hemelwater is afgeleid van de het totale grondoppervlakte van het openbare deel en het deel van Krijtland Wonen. Deze ratio is 52%:48%.

Bovenstaand totaal is afgerond in de kostenopstelling in mindering gebracht op sub totaal 2.

OPTIES

N.v.t.

PERSONELE ASPECTEN

Dhr. Louis Vankan zal tijdens de uitvoeringsfase de directievoering verzorgen. Het toezicht op de uitvoeringswerkzaamheden wordt momenteel separaat aanbesteed.

FINANCIËLE ASPECTEN

Eenmalig het restantbedrag groot € 1.838.000,00 excl. BTW, ten laste van begrotingspost FCL: 7210026. Er is een bedrag van € 1.875.000,-, opgenomen in de begroting waarvan reeds € 130.000 beschikbaar is gesteld voor de voorbereidingskosten en een bedrag groot € 575.220 is opgenomen in het "investeringsplan rioleringen".

AANBESTEDING

Conform de nota inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente Simpelveld 2020. Het betreffende werk is op basis van "de laagste inschrijfprijs" aanbesteed onder supervisie van de afdeling bedrijfsvoering.

COMMUNICATIE

N.v.t.

EVALUATIE

N.v.t.

VERVOLG / PLANNING

Indien uw Raad instemt met het voorstel om een investeringskrediet groot € 1.838.000,00 excl. BTW ter beschikking te stellen ten behoeve van het project "Herinrichting Schilterstraat te Simpelveld"; zal de opdracht voor de civiele werkzaamheden definitief gegund worden aan de firma BESIX Infra Nederland BV. BESIX zal vervolgens in week 41 starten met het bouwrijp maken van het plangebied. Naar verwachting duurt deze fase 26 weken waarna de bouwkundig aannemer van Krijtland Wonen zal starten met de bouw van de woningen. Medio 2025 zal BESIX vervolgens het plangebied woonrijp maken. Deze fase zal naar verwachting ongeveer 12 weken in beslag nemen.

BIJLAGEN

1	5901	Het stedenbouwkundig ontwerp "Herinrichting Schilterstraat te Simpelveld".
---	------	--

BESLISPUNT

Op basis van het voorgaande wordt uw Raad verzocht;

1. In te stemmen met het voorstel om een investeringskrediet groot € 1.838.000,00 excl. BTW ter beschikking te stellen ten behoeve van het project "Herinrichting Schilterstraat te Simpelveld".

Het college van burgemeester en wethouders in Simpelveld,

De Interim secretaris,

De burgemeester,

Mw. H.F. van Breugel

Mw. S.C.J. Scheepers



AANBIEDING AAN DE GEMEENTERAAD

Aan de raad wordt voorgesteld om:

1. In te stemmen met het voorstel om een investeringskrediet groot € 1.838.000,00 excl. BTW ter beschikking te stellen ten behoeve van het project "Herinrichting Schilterstraat te Simpelveld".

Simpelveld, 28 september 2023

De griffier,

De voorzitter,

Dhr. bc. F.G. Simons

Mw. S.C.J. Scheepers

