

Aan:
de voorzitter en de leden
van provinciale staten van Drenthe

Assen, 20 april 2004
Ons kenmerk 15/6.25/2004003623
Behandeld door de heer P.K. Munnik (0592) 36 54 09
Onderwerp: Verdeling Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing voor het jaar 2004

Geachte voorzitter/leden,

Hierbij doen wij u ter kennisneming een afschrift toekomen van het advies van de Provinciale Commissie Stedelijke Vernieuwing en Wonen van 17 maart 2004 inzake de verdeling van de middelen voor het jaar 2004.
Dit advies is door ons overgenomen en de gemeentebesturen zijn inmiddels van onze beslissing in kennis gesteld.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten van Drenthe,

, secretaris

, voorzitter

Bijlage(n):
aw/coll.

Provinciehuis
Westerbrink 1
Assen

Postbus 122
9400 AC Assen

Telefoon
(0592) 36 55 55
Telefax
(0592) 36 57 77

Aan:
het college van gedeputeerde staten van Drenthe

Assen, 17 maart 2004

Behandeld door P.K. Munnik (0592) 365 409

Onderwerp: Verdeling Investeringsbudget Stedelijke vernieuwing (ISV) ten behoeve van de projectgemeenten in Drenthe in het jaar 2004

PROVINCIALE COMMISSIE STEDELIJKE VERNIEUWING EN WONEN

Geacht college,

Inleiding.

Zoals bekend kunnen gemeenten met een geringe of eenzijdige stedelijke vernieuwingsopgave voor 1 juli van het jaar voorafgaande aan het jaar waarop de bijdrage betrekking heeft aanvragen indienen voor investeringsbudget ten behoeve van een stedelijke vernieuwingsactiviteit. De aanvraag dient vergezeld te gaan van een onderbouwing van de activiteit en bevat in ieder geval een financiële paragraaf en een vermelding van de wijze waarop belanghebbenden bij de voorbereiding en de uitvoering worden betrokken. Het jaar 2003 is de laatste gelegenheid in de eerste ISV-periode (2000 tot en met 2004) voor het indienen van aanvragen. In deze ronde hebben alle 7 projectgemeenten aanvragen ingediend voor in totaal 17 projecten. Deze aanvragen zijn behandeld in de vergadering van de commissie op 29 januari 2004.

Verdelingsverordening.

In de provinciale verdelingsordening is het begrip stedelijke vernieuwing in overeenstemming met de wettelijke definitie omschreven als:

"op stedelijk gebied gerichte inspanningen die strekken tot verbetering van de leefbaarheid en veiligheid, bevordering van een duurzame ontwikkeling en verbetering van de woon- en milieukwaliteit, versterking van het economische draagvlak, bevordering van de sociale samenhang, verbetering van de bereikbaarheid, verhoging van de kwaliteit van de openbare ruimte of anderszins strekken tot structurele verhoging van de kwaliteit van het stedelijke gebied".

Op grond van artikel 11 van de verdelingsverordening dient uw college bij het verlenen van investeringsbudget de volgende criteria in acht te nemen:

- de urgentie op basis van het beleidskader stedelijke vernieuwing;
- het aandeel van de gemeente, andere subsidiënten en private partijen (multiplier);
- het maatschappelijke rendement en de relatie met andere sectoren van beleid;
- de relatie met het provinciale omgevingsbeleid.

Het beleidskader stedelijke vernieuwing is ter uitvoering van het gestelde in artikel 7, tweede lid van de Wet stedelijke vernieuwing vastgelegd in de algemene maatregel van bestuur van 22 november 2000, Stb. 507.

In artikel 2 van dat besluit zijn de volgende landelijke doelstellingen voor stedelijke vernieuwing geformuleerd.

Deze doelstellingen betreffen:

- a. vergroting van de variatie en differentiatie van de woonmilieus;
- b. huisvesting van specifieke bevolkingsgroepen die moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting;
- c. tegengaan van onvrijwillige segregatie;
- d. verbetering van de omgevingskwaliteit;
- e. zorgvuldig, duurzaam en intensief ruimtegebruik;
- f. behoud van cultuurhistorische waarden;
- g. verbetering van de fysieke voorwaarden voor economische activiteit;
- h. verbetering van de milieukwaliteit en
- i. versterking van de sociale infrastructuur.

Omdat het beleidskader stedelijke vernieuwing voor alle gemeenten het inhoudelijke kader vormt voor de stedelijke vernieuwing is de urgentie op basis daarvan het belangrijkste criterium.

In het provinciaal beleid zijn daarnaast als prioriteiten voor stedelijke vernieuwing aangegeven:

- de herstructurering van verouderde wijken,
- de revitalisering van verouderde bedrijventerreinen,
- bodemverontreiniging.

Het verlenen van investeringsbudget kan op grond van de Wet stedelijke vernieuwing en de verdelingsverordening geheel of gedeeltelijk worden geweigerd, indien

- de aanvraag niet voldoet aan de gestelde eisen,
- de activiteit niet verenigbaar is met de landelijk doelstellingen van stedelijke vernieuwing,
- de activiteit niet verenigbaar is met provinciaal of rijksbeleid,
- de middelen in het provinciale investeringsfonds stedelijke vernieuwing ontoereikend zijn.

Tot het weigeren van het verlenen van investeringsbudget op grond van de wettelijke eisen kunt u niet overgaan dan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld de aanvraag aan te passen.

Beoordeling gemeentelijke projecten.

Algemeen.

In dit advies wordt per project een beschrijving en beoordeling gegeven. Aan de indiening van de projecten is het nodige overleg met de gemeenten voorafgegaan. Dit heeft geresulteerd in een aanzienlijk beroep op de in omvang beperkt beschikbare

middelen. Omdat de beschikbare middelen beperkt zijn zal de financiering van de projecten voor een belangrijk deel van de gemeenten zelf dan wel van betrokken ontwikkelaars/corporaties moeten komen. Projecten die vooralsnog in onvoldoende mate als obstakelvrij zijn aan te merken worden niet voor een bijdrage voorgedragen. Verder is in de verdeling meegenomen de toekenning van de door het Ministerie van VROM beschikbaar gestelde middelen voor gevelisolatie tegen rail en verkeerslawaaï. Deze middelen die eerder rechtstreeks aan gemeenten beschikbaar werden gesteld worden nu toegekend via het ISV.

Gemeente Aa & Hunze

Herontwikkeling bedrijfslocatie Schoonloo.

Het project voorziet in de sanering van een tweetal inmiddels in verval geraakte bedrijfshallen aan de zuidoostkant van het dorp Schoonloo. Hierin was een bedrijf gevestigd voor het sorteren, opslaan en leveren van aardappelen. De bedrijfsactiviteiten op deze locatie veroorzaakten overlast voor het woonmilieu en de loodsdoen in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht ernstige afbreuk aan de situatie ter plaatse. De locatie leent zich goed voor afrondende woonbebouwing waarbij de kwaliteiten van het gebied in acht worden genomen en het specifieke dorpskarakter wordt versterkt. Bovendien is, gelet op de ruimtelijke beperkingen rond het dorp, deze locatie de enige mogelijkheid voor uitbreiding ten behoeve van woningbouw. De gemeente heeft het perceel aangekocht en een plan ontwikkeld om de geldende bestemming "doeleinden van handel en bedrijf" te wijzigen in "woningbouw".

Behoudens een enkele opmerking heeft de Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen bij brief van 4 november 2003 positief over het plan geadviseerd.

Vanwege de hoogte van de verwervingskosten en de kosten van sloop en bouwrijp maken is het niet mogelijk het plan zonder bijdrage tegen gangbare kavelprijzen uitvoerbaar te maken. De exploitatie vertoont een tekort van € 165.000, -- waarin de gemeente een bijdrage vraagt van 50%.

Door het weghalen van deze ongewenste bedrijfslocatie en de daaruit voortvloeiende overlast levert het plan een positieve bijdrage aan de het woon- en leefmilieu en daarmee aan de leefbaarheid van het dorp als geheel. De resultaten van de inmiddels gehouden inspraak bevestigen ook dat de planvorming door de plaatselijke bevolking positief wordt beoordeeld.

De totale kosten van aankoop, sloop en bouwrijp maken worden door de gemeente geraamd op € 600.000,-- hetgeen resulteert in een bouwterreinprijs van € 187,50 per m². Afgezet tegen de gangbare kavelprijs en met in achtneming van de doelstelling de te bouwen woningen ten goede te laten komen aan de plaatselijke bevolking, waaronder starters, is volgens de gemeente een bijdrage in de grondkosten onontbeerlijk om het plan uitvoerbaar te maken. De commissie deelt dit standpunt en acht een overheidsbijdrage van € 165.000,-- redelijk om tot een gangbare kavelprijs van € 136,-- per m² te komen.

Vanwege het belang van dit project voor de vergroting van de variatie en differentiatie van het woonmilieu in het dorp Schoonloo en de verbetering van het woon- en leefmilieu in dit dorp adviseert de commissie voor dit project een bijdrage toe te kennen van maximaal € 82.500,-- zijnde 50% van het geraamde tekort. Aan deze toekenning ware de voorwaarde te verbinden dat definitieve vaststelling van de bijdrage zal plaatsvinden op basis van de werkelijke kosten en opbrengsten van het project.

Gemeente Borger-Odoorn.

Herontwikkeling Dubex-locatie.

Het project voorziet in een nieuwe stedenbouwkundige invulling op de zogenaamde Dubex-locatie in 2^e Exloermond. Op deze locatie was een oud bedrijfspand aanwezig dat inmiddels is gesloopt, terwijl ook de bodem is gesaneerd en geschikt gemaakt

voor woningbouw. De nieuwe invulling voorziet in de bouw van 20 sociale huurwoningen voor ouderen in de vorm van een appartementencomplex en de bouw van in eerste instantie 10 twee-onder-een-kap-woningen en naderhand nog een vrijstaande woning in de koopsfeer. Mede ingegeven door de eigendomsverhoudingen is het project een samenwerkingsvorm tussen bouwmaatschappij Vuurboom BV, de woningbouwcorporatie Woonservice en de gemeente. Een initiatiefgroep uit de bevolking is bezig met de oprichting van een dagcentrum voor ouderen gekoppeld aan meerdere multifunctionele centrumactiviteiten. Goede eigentijdse ouderenwoningen gekoppeld aan activiteiten en voorzieningen zijn op dit moment in 2^o Exloërmond niet voorhanden. Vanwege de zwakke sociaal-economische omstandigheden van de lokale bevolking heeft de gemeente met de corporatie de afspraak gemaakt de aanvangshuur zo laag mogelijk te houden. Voor de bouw van het appartementencomplex en de 10 koopwoningen is bij brief van 27 november 2003, kenmerk 47/RW/A2/2003008328 een verklaring van geen bezwaar ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening door u verstrekt.

Het project vormt de eerste fase van een integraal herstructureringsproces in 2^o Exloërmond. De resultaten van de inmiddels gehouden inspraak bevestigen ook dat de planvorming door de plaatselijke bevolking positief wordt beoordeeld.

Op de totale planuitvoering is een tekort geraamd van € 1.396.072,--. Voor de bepaling van de bijdrage uit de ISV-middelen is aansluiting gezocht bij de gemeentelijke bijdrage in de grondexploitatie

Uit de overgelegde en met de gemeente besproken gegevens blijkt dat voor een sluitende grondexploitatie ten behoeve van het project een overheidsbijdrage is vereist van € 313.617,-- waarin een ISV-bijdrage wordt gevraagd van € 150.000,--.

Vanwege de urgentie van het project op basis van het beleidskader stedelijke vernieuwing adviseert de commissie een bijdrage toe te kennen van maximaal € 150.000,-- en aan deze toekenning de voorwaarde te verbinden dat definitieve vaststelling van de bijdrage plaatsvindt op basis van de werkelijke kosten en opbrengsten van het project.

Herstructureringsproject Dwarskade/Jasmijnstraat.

Dit project is de eerste fase van een totaal herstructureringsproces in Nieuw-Buinen. Het voorziet in de sloop van 59 woningen en de herinvulling door Wooncom uit Emmen met 37 sociale huurwoningen en 24 koopwoningen, die geschikt zijn voor ouderen. Voor het project is bij besluit van 22 oktober 2002, kenmerk RW/A12/2002008145 een verklaring van geen bezwaar ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening afgegeven.

Het project voorziet in de vergroting van de variatie en differentiatie van het woonmilieu in Nieuw-Buinen en levert een belangrijke aanzet voor de aanpak van het herstructureringsproces in dit dorp en de oplossing van het tekort aan woningen voor ouderen. De gewijzigde stedenbouwkundige opzet en de herinrichting van de openbare ruimte betekent een belangrijke verbetering van het woon- en leefklimaat. De plannen zijn in een vroeg stadium aan de bevolking gepresenteerd en zijn in het kader van de inspraak positief beoordeeld.

Op de totale planuitvoering is een tekort geraamd van € 1.863.401,--. Voor de bepaling van de bijdrage uit de ISV-middelen is aansluiting gezocht bij de gemeentelijke bijdrage in de grondexploitatie. Uit de overgelegde en met de gemeente besproken gegevens blijkt dat in de grondexploitatie en de herinrichting van de openbare ruimte een gemeentelijke bijdrage is voorzien van € 450.000,--.

Vanwege de urgentie van het project op basis van het beleidskader stedelijke vernieuwing en de aanzet die hiermee wordt gemaakt voor de aanpak van het herstructureringsproces in Nieuw-Buinen adviseert de commissie een bijdrage toe te kennen van 50% van het ten last van de gemeente blijvende tekort in de grondexploitatie en

de herinrichting van de openbare ruimte met een maximum van € 225.000,--. Aan deze toekenning ware de voorwaarde te verbinden dat de definitieve vaststelling van de bijdrage plaatsvindt op basis van de werkelijke kosten en opbrengsten van het project.

Gemeente Midden-Drenthe.

Beilen-Centrum.

Voor de herinrichting van het centrum van Beilen is eerder besloten voor de duur van deze ISV-periode jaarlijks een bedrag van € 90.756,-- toe te kennen ten behoeve van het gehele project, mits voldoende informatie wordt verstrekt over de voortgang, de financiën en de geactualiseerde planning van het totale project.

In de overgelegde stukken en het voorstel aan de gemeenteraad van 20 juni 2003 is de voortgang van het project concreet omschreven, te weten het autoluw maken en het herinrichten van de openbare ruimte en de bestrating van het centrum. Voor het totale project is door de gemeenteraad een krediet beschikbaar gesteld van € 1.275.000,--. In de financiële dekking van deze kosten voorziet de gemeente voor het overgrote deel uit eigen middelen. Door de ondernemers wordt € 134.250,-- bijgedragen, terwijl ook de ISV-bijdrage voor 2003 aan dit project ten goede komt.

Vanwege de naar verwachting uit de uitvoering van dit project voortvloeiende kwaliteitsimpuls ter verbetering van de openbare ruimte en de versterking van de centrumfunctie van Beilen adviseert de commissie de voor 2003 voor de uitvoering van het Basisplan Beilen-Centrum gecontinueerde bijdrage van € 90.756,-- definitief toe te kennen en de toekenning van de bijdrage voor 2004 te continueren met eveneens een bedrag van € 90.756,--. Dit onder voorbehoud van het verstrekken van de nodige informatie over de voortgang/uitvoering, de financiën en de geactualiseerde planning van het totale project.

Herstructureringsprogramma Beilen-West.

Voor de herstructurering van de wijk Beilen-West is door de gemeenteraad op 27 februari 2003 een visiedocument vastgesteld, waarin de hoofdlijnen voor de herstructurering van deze wijk zijn aangegeven. Kern van het plan is de herinrichting in de periode 2003 t/m 2006 van de openbare ruimte in 30 straten en aanpassing van de woningen aan de eisen van deze tijd. Door de kwaliteit van het openbaar gebied, de technische en bouwkundige staat van de woningen en de sociale en verkeerskundige veiligheid te verbeteren streeft de gemeente naar optimalisering van het woonklimaat. De eerste fase van het plan voor het jaar 2003 is inmiddels in uitvoering. De ten laste van de gemeente komende uitvoeringskosten van deze fase worden geraamd op € 2.634.615, --.

Vanwege het belang van de herstructurering van de wijk Beilen-West, de omvang van de benodigde middelen, het overgrote aandeel van de gemeente daarin en de looptijd van het project, is al bij de verdeling van de middelen voor 2003 besloten voor de duur van deze ISV-periode een jaarlijkse bijdrage toe te kennen van € 150.000,--.

In verband hiermee adviseert de commissie deze bijdrage voor 2003 definitief toe te kennen en de toekenning van de bijdrage voor 2004 te continueren met eveneens een bedrag van € 150.000,--. Dit onder voorbehoud van het verstrekken van de nodige informatie over de voortgang/uitvoering, de financiën en de geactualiseerde planning van het totale project.

Naast deze meerjarentoekenning verzoekt de gemeente in aanmerking te komen voor een extra bijdrage voor de herinrichting van het centrumgebied nabij de Reigerlaan met winkelveorziening en buurthuis etc. Volgens het visiedocument is het de bedoeling de ruimten in het gebied meer open te leggen en met elkaar te verbinden tot een samenhangend geheel. Omdat bij de overgelegde stukken van dit deelproject de projectmatige uitwerking met een uitgewerkte kostenraming niet is aangetroffen adviseert

de commissie in dit stadium hieraan geen bijdrage toe te kennen. Bovendien leggen de meerjarige toekenningen voor Beilen-Centrum en Beilen-West al een aanzienlijk beslag leggen op de beschikbare middelen.

Aanvullende voorzieningen Centrumplan Smilde.

Bij de verdeling voor het jaar 2002 is ten behoeve van het centrumplan dat voorziet in de realisering van een winkelvoorziening aan de Veenhoopsweg, de opvulling van gaten in het bebouwingslint en de herinrichting van de openbare ruimte, een bijdrage toegekend van €102.101,-- en € 45.378,-- voor de overige onderdelen van het plan. Laatstgenoemd bedrag is op basis van de naderhand aangeleverde onderbouwing bij de verdeling voor 2003 definitief toegekend.

Nu het project inmiddels in uitvoering is blijkt dat er enige aanvullende voorzieningen moeten worden getroffen met betrekking tot aangrenzende tuinen, evenals enkele aanpassingen qua infrastructuur en bereikbaarheid. De gemeente vraagt hiervoor opnieuw een bijdrage.

Vanwege het feit dat voor dit project een definitieve bijdrage is toegekend en een dergelijke bijdrage als eenmalig en maximaal dient te worden beschouwd adviseert de commissie hiervoor thans geen bijdrage meer toe te kennen. Bovendien ontbreekt voor dit aanvullende plan een projectmatige uitwerking met een uitgewerkte kostenraming.

Herstructurering Molukse wijk Bovensmilde.

De Molukse wijk is een uit de jaren zeventig daterende woonwijk met weinig voorzieningen, een verouderd huurbestand met ca 140 woningen van de woningbouwvereniging Smilde, bestaande uit overwegend rijtjeswoningen, centraal groen en rijen schuurtjes en parkeervoorzieningen. In nauw overleg met Molukse organisaties is een proces van herstructurering opgestart en uitgewerkt in een visiedocument met een maatregelenplan.

Doelstelling van het project is om door verbetering van de woningen, de woonomgeving en de algemene voorzieningen zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de hedendaagse wensen van de Molukse gemeenschap en te voorzien in kwalitatieve verbetering van de woonwijk en daarmee de wijk een nieuwe toekomst te geven.

De uitvoering van het project is voorzien in fasen tot en met 2007 en de totale uitvoeringskosten worden geraamd op € 5.800.000,--. Het plan voorziet in de verkoop van een deel van de woningen, de bouw van enkele nieuwe woningen en verbetering van de overige woningen. Door het autoluw maken van de woonstraten door het verplaatsen van het parkeren naar het eigen erf achter de woningen en het aanbrengen van kinderspeelplaatsen zullen de woonstraten een vriendelijker aanzien krijgen en sterker worden betrokken op het centrale plein

Tot en met 2006 is door de gemeente een maximumbedrag van € 680.000,-- beschikbaar gesteld ten behoeve van aanpassingen in de openbare ruimte in de fasen 1 en 2. Vanwege het belang van het starten van het herstructureringsproces in de Molukse wijk adviseert de commissie voor deze eerste fase een bijdrage toe te kennen van € 150.000,--.

Herontwikkeling voormalige ACM-locatie aan de Paltz te Beilen.

In overleg tussen gemeente en ACM zijn medio 2002 de bedrijfsactiviteiten van de ACM aan de Paltz te Beilen beëindigd. Het gebouw van de voormalige Landbouwbank gelegen op een markant punt bij de spoorlijn en de entree van Beilen, dat in een slechte staat van onderhoud verkeerde, is inmiddels opgeknapt en verbouwd tot kantoorpand ten behoeve van architectenbureau Daad.

Voor het achterliggende bedrijfsterrein ter grootte van 6800 m² en een aangrenzend perceel van de gemeente van circa 4000 m², waarbij tevens de aankoop en sanering

van garage de Lange zal worden betrokken, zijn in overleg met van der Wiel Planontwikkeling te Drachten plannen ontwikkeld voor woningbouw.

In het geldende bestemmingsplan Beilen-Centrum is voor dit gebied deels een wijzigingsbevoegdheid en deels een uitwerkingsplicht ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ten behoeve van woningbouw van toepassing. Het is de bedoeling de woningen te ontwikkelen voor specifieke doelgroepen als starters en ouderen met het accent op levensloopbestendige woningen.

De uitvoering van het plan betekent een kwalitatieve impuls voor het gebied en de directe omgeving maar anderzijds levert het aanwezige spoorweglawaaï duidelijke beperkingen op voor een optimale stedenbouwkundige invulling. Hier komt bij dat de beperkingen die dit oplevert destijds bij de opstelling van het moederplan niet zijn verwerkt maar zijn doorgeschoven naar het toekomstige bouwplan. In verband hiermee zal dit aspect nog nader moeten worden onderzocht en moet worden gezien welke juridische procedure in dit geval moet worden toegepast. In dit opzicht is het project daarom niet als obstakelvrij aan te merken.

In verband met de totale kosten van aankoop, sanering en bouwrijp maken is het project ten behoeve van de doelgroep niet uitvoerbaar zonder overheidsbijdrage. Op basis van meerdere gesprekken met de gemeente en de ontwikkelaar levert de exploitatie van het project een tekort op van € 476.000,--.

Het college van burgemeester en wethouders heeft zich bereid verklaard in dit tekort voor 50% bij te dragen en verzoekt om een overeenkomstige ISV-bijdrage. Een dergelijke bijdrage resulteert in een voor deze doelgroep acceptabel geachte kavelprijs van € 114,94 per m².

Vanwege de kwalitatieve verbetering die de uitvoering van dit project oplevert voor dit gedeelte van Beilen en het beschikbaar komen van deze woningen voor de betreffende doelgroep adviseert de commissie voor dit project een bijdrage toe te kennen van maximaal € 238.000,--. Aan deze toekenning ware de voorwaarde te verbinden dat definitieve vaststelling van de bijdrage zal plaatsvinden op basis van de werkelijke kosten en opbrengsten van het project.

Reconstructie Karspelstraat-Weverstraat te Beilen.

Het project gelegen tussen de Weverstraat, de Hekstraat, de Hofstraat en de Raadhuisstraat is in de ontwikkelingsvisie voor Beilen aangemerkt als 'veranderingsgebied'. Het kerngebied wordt gevormd door de Karspelstraat-Weverstraat en is sterk verpauperd door de sloop van panden en een verouderde infrastructuur. Inmiddels is een eerste stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd. worden ontwikkelingsvarianten uitgewerkt en zal op basis daarvan een integrale herziening van het bestemmingsplan worden voorbereid ten behoeve van de feitelijke herinvulling van het gebied. Vanwege het voorbereidende stadium waarin de planontwikkeling verkeert, acht de commissie het overwegen van een bijdrage voor dit project vooralsnog prematuur.

Sanering verkeerslawaaï 2003/2004. Uit de aanvraag blijkt dat op de zgn. A.Lijst nog 17 woningen en op de Raillijst nog 49 woningen voorkomen. Aan de hand van geluidsbelasting, ligging en eerder onderzoek zijn voor de periode 2003/2004 een viertal woningen geselecteerd van de Raillijst die in aanmerking komen voor een inventariserend onderzoek. Dit betreft de panden Klatering 34 en 35 en Kanaal NZ 20 en 22 te Hooghalen. De commissie geeft u in overweging het voor de periode 2003-2004 gereserveerde bedrag van € 71.244,-- toe te kennen.

Gemeente Noordenveld.

Roden-kom/MaSterplan Roden

Voor de integrale uitvoering van het komplan (inclusief verkeersplan) van Roden is eerder besloten voor de duur van deze ISV-periode jaarlijks een bedrag van € 90.756,-- toe te kennen. Inmiddels is op 22 november 2002 door de gemeenteraad van Noordenveld het MaSterplan Roden vastgesteld, waarin als elementen zijn opgenomen de Vrijtijdsboulevard, het Komplan en het Mensinge complex. Door in planvorming deze elementen te integreren wordt beoogd een belangrijk deel van de circa 900.000 bezoekers per jaar van de Vrijbouter te bewegen Roden in te gaan voor winkelen, horeca, toerisme of een bezoek aan het oude toeristische centrum van Roden. Hiervoor is een samenhangende planvorming noodzakelijk gericht op

- transformatie van de omgeving van de Vrijbouter tot Vrijtijdsboulevard (vrijtjds winkels en –activiteiten (fietsen, caravans reisbureau etc.)
- herinrichting van de Kanaalstraat als duidelijk verbindend element naar het centrum van Roden en het Mensingecomplex in de vorm van een adequate infrastructuur met parkeren en goede verbindingen wordt geoptimaliseerd. In dit opzicht voorziet het MaSterplan in een afwijking ten opzichte van het komplan door o.a. het doortrekken van het parkeercircuit tot aan de Kanaalstraat. Dit met de bedoeling het verkeersaanbod goed te kunnen doorleiden en duidelijk te splitsen richting winkelcentrum en cultuurhistorisch centrum.
- integrale upgrading van het centrum met een breed aanbod van winkels en een beperkte versterking van de horeca om te bevorderen dat het centrum voldoende kwaliteit uitstraalt.
- ontwikkeling van het Mensingecomplex en de oude kern van Roden tot toeristische trekpleister. De totale kosten van het project zijn geraamd op € 18,2 miljoen, in de dekking waarvan inmiddels is voorzien tot een bedrag van ca. € 17,5 o.a. door een bijdrage uit Kompasmiddelen en het provinciale fonds flexibel beleid.

Als eerste fase van uitvoering voorziet het MaSterplan in de aankoop en sanering van het bedrijfscomplex van Roden Staal. Dit betreft een van de oudste bedrijven van Roden en behoort tot de categorie zware metaalindustrie. Het bedrijf is gevestigd aan de Kanaalstraat op het oudste gedeelte van het bedrijventerrein Bitseveld en grenst direct aan de woonbebouwing. Door een geleidelijke wijziging in de bedrijfsvoering is in de loop der jaren een uit milieuoogpunt ongewenste situatie ontstaan vooral betreffende het aspect geluidhinder. Het na sloop vrijkomende terrein zal worden betrokken bij de herontwikkeling van het gebied tot vrijtijdsboulevard met een oppervlakte van ca. 3 ha. De helft van het gebied zal worden ingevuld met aan de Vrijbouter gelieerde bedrijvigheid en activiteiten en voor het overige worden aangewend als openbaar gebied met een hoge verblijfskwaliteit, waarbij als belangrijke schakel een aantrekkelijk en duidelijk inrichting van de weg en de openbare ruimte wordt nagestreefd, zodat de bezoeker wordt uitgenodigd route van de Vrijbouter naar het centrum te volgen. Accentuering en uitstraling van deze route is daarbij een centraal element. Omdat een groot deel van het tekort op dit project ad € 2.195.900,-- kan worden gedekt uit de middelen die beschikbaar zijn voor de uitvoering van het MaSTERplan wordt voor een bedrag van € 300.000,-- een beroep gedaan op ISV-middelen. Het resterende tekort

van € 450.000,-- kan worden gedekt uit gemeentelijke middelen. Vanwege het belang van de uitvoering van het MaSTERplan voor de versterking van de woon- en milieukwaliteit en de versterking van het economische draagvlak van de kern Roden adviseert de commissie de gevraagde bijdrage van € 300.000,-- toe te kennen. De voor de duur van deze ISV-periode toegezegde meerjarenbijdrage van € 90.756,-- wordt voor 2004 in deze toekenning geacht te zijn begrepen in verband met de integratie van het komplan in het huidige MaSTERplan.

Herstructurering Brinkbuurt Nieuw-Roden.

De Brinkbuurt in Nieuw-Roden is het oudste sociale huurcomplex van de woningcorporatie Woonborg in Roden en bestaat uit 60 vrijstaande en twee onder een kapwoningen uit de dertiger jaren. Het betreft een wijkje met een kenmerkende stedenbouwkundige structuur met kleine woningen op grote kavels in een aantrekkelijke tuindorpachtige setting. De kwaliteit van de woningen is zowel bouwtechnisch als woontechnisch laag en gedateerd. Een beperkt deel (13 woningen aan de Beukenlaan en een dubbele woning aan de Esweg) van de woningen zal na cascoherstel worden verkocht, de rest wordt afgebroken. In het plan is handhaving van de specifieke stedenbouwkundige structuur met het tuindorpkarakter en de daarbij behorende groenstructuur nagestreefd wat aanzienlijke beperkingen oplevert voor een optimale verkaveling. In de nieuwe opzet voorziet het plan in de bouw van 41 sociale huurwoningen, 15 cascoherstelde woningen en 23 vrije sectorwoningen in de koopsfeer. Met het plan wordt beoogd de buurt een nieuwe toekomst te geven en het eenzijdige karakter van uitsluitend sociale huurwoningen met een lage huurprijs te doorbreken. Aan de afronding van de planvorming is een uitgebreide en tijdrovende inspraak en overlegprocedure met de bewoners van de wijk voorafgegaan. Op het kwalitatief hoogwaardige plan wordt een tekort geraamd van € 1.380.000,--. De corporatie Woonborg en de gemeente Noordenveld hebben inmiddels besloten de bewoners van de wijk niet langer in het onzekere te laten en zich in het uiterste geval gezamenlijk garant te stellen voor de uitvoering van het project. Uit de door de gemeente overgelegde kostenraming blijkt dat op de herinrichting van de openbare ruimte een tekort wordt geraamd van € 200.179,--. Zoals ook uit de beoordeling van de overige herstructureringsprojecten kan worden afgeleid is het vanwege de beperkte omvang van de middelen van het ISV-fonds niet mogelijk substantieel bij te dragen in de aanzienlijke tekorten op deze projecten en zal in het overgrote deel van de benodigde middelen moeten worden voorzien door de betreffende corporatie en projectontwikkelaar in samenwerking met de gemeente. In verband hiermee adviseert de commissie voor dit project een bijdrage toe te kennen van € 100.000,--, zijnde 50% van het tekort op de herinrichting van de woonomgeving.

Overige projecten.

Voor het overige geeft de gemeente aan dat een project in voorbereiding is voor de herstructurering van de omgeving Statenlaan in Roden. Het project voorziet in de sloop van 25 ouderenwoningen ten behoeve van de bouw van 12 woningen voor starters en 10 levensloopbestendige woningen en verbering van de woonomgeving. Verder heeft de gemeente een project in voorbereiding voor de invulling van de Thedemalocatie in Nietap. De commissie heeft met belangstelling kennis genomen van deze initiatieven en adviseert een en ander in dit stadium voor kennisgeving aan te nemen.

Gemeente Tynaarlo.

Herstructurering Stoffer Holtjerweg te Eelde.

Aan de Stoffer Holtjerweg zijn 28 kleinschalige vooroorlogse woningen gesloopt en vervangen door vijf appartementsgebouwen met in totaal 86 seniorenwoningen met een zorgarrangement. De Stoffer Holtjerweg vormt een belangrijke schakel tussen het centrum van Eelde en de oostelijk gelegen wijk Paalakkers. Zowel voor het centrum als voor de wijk Paalakkers zijn plannen in ontwikkeling voor de verbetering van de openbare ruimte. De bouw van de appartementgebouwen is inmiddels gerealiseerd en de aanvraag is gericht op het verkrijgen van een bijdrage in de herinrichting van de woonomgeving rond deze gebouwen. Voor de inrichting van de woonomgeving is een kwalitatief hoogwaardig plan ontwikkeld met onderlinge looprelaties tussen de woongebouwen een centrale ruimte met klinkerverharding en tuinen met verbijzonderingen in de vorm van een watertuin en een geurtuin, evenals een "jeu de boules baan". Het project is inmiddels aanbesteed en uitgevoerd. De totale projectkosten voor de inrichting van de woonomgeving zijn geraamd op € 678.400,-- (excl. .BTW). In dit bedrag is een gemeentelijke bijdrage voorzien van € 417.928,-- (incl. BTW). Rekening houdende met een bijdrage van € 50.000,-- uit ISV-middelen heeft de gemeente inmiddels in de dekking van deze bijdrage voorzien. Zowel vanwege het exclusieve karakter van het plan als het feit dat realisering van het project inmiddels heeft plaatsgevonden, adviseert de commissie voor dit project geen bijdrage toe te kennen. Bovendien is het in het dekkingsvoorstel opgenomen BTW-bedrag van € 66.728,-- voor de gemeente compensabel zodat daarmee in voldoende mate in de geraamde ISV-bijdrage van € 50.000,-- kan worden voorzien. Daarnaast is in de aanvraag van de gemeente een bedrag van € 50.000,-- opgenomen als tegemoetkoming in het aandeel van de Stichting Eelder Woningbouw. Ingevolge het gestelde in artikel 4 van de verdelingsverordening kan evenwel uitsluitend aan gemeenten investeringsbudget worden verleend.

Sanering verkeerslawaaï 2003/2004

Uit de aanvraag blijkt dat de gemeente voornemens is over te gaan tot isolatie van het perceel Ydermade 4 te De Punt. Hieromtrent is met de bewoners overeenstemming bereikt. De commissie geeft u in overweging het voor de periode 2003-2004 gereserveerde bedrag van € 24.958,-- toe te kennen.

Gemeente Westerveld.

Kwaliteitsverbeteringplan woonomgeving kern Uffelte.

Het plan behelst de geïntegreerde aanpak ter verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving van de in het begin van de 70-tiger jaren aangelegde woonwijk, waarvan de openbare ruimte zich kenmerkt door een zeer sobere uitstraling. Het voorziet tevens in een betere afstemming op de karakteristieke historische identiteit van het aansluitende gebied. Het geïntegreerde karakter van de planontwikkeling bestaat o.a. in de gelijktijdige uitvoering van een plan voor afkoppeling van het regenwater van de woningen. Gekozen is voor een aanpak waarbij de bewoners al vroegtijdig bij de planvorming zijn betrokken en hun wensen in kaart zijn gebracht. De woonomgevingverbetering is afgestemd op de plannen van de woningstichting Actium om gelijktijdig over te gaan tot woningverbetering met een meer passende aansluiting bij de openbare ruimte. Dit vindt o.a. plaats door aanpassing van blinde muren door het plaatsen

van erkers en/of ramen aan de kant van de vijver, waardoor meer zicht ontstaat op de oeverzone en de aanwezige speelplaats wat de sociale veiligheid versterkt. De herinrichting van de omgeving van de vijver, waarnaar het afgekoppelde regenwater zal worden afgevoerd, zal nadrukkelijker bij de openbare ruimte worden betrokken en worden voorzien van een natuurvriendelijke aanleg. De totale kosten van uitvoering van het plan worden geraamd op € 1.514.670,--. In deze raming is een bedrag opgenomen van € 842.400,-- voor de planuitvoering met betrekking tot het afkoppelen van regenwater. In de dekking van dit bedrag lijkt door middel van subsidies vanuit water en een substantiële bijdrage van de gemeente te kunnen worden voorzien. In de financiering van de uitvoeringskosten van het woonomgevingsverbeteringsplan ad € 672.270,-- kan als volgt worden voorzien: gemeente € 200.000, woningstichting Actium € 100.000, ISV-fonds € 200.000,-- provinciaal fonds plattelandsontwikkeling € 50.000,-- en Leader € 122.270,--. Vanwege het belang van het project voor de verbetering van het woon- en leefmilieu en de kwaliteit van de openbare ruimte en het voordeel van gelijktijdige uitvoering van zowel het waterkwaliteitsplan als het plan voor de verbetering van de woonomgeving adviseert de commissie de gevraagde bijdrage van € 200.000,-- toe te kennen.

Gemeente De Wolden.

Woningbouwproject Dijkhuizen 1 te Ruinerwold.

Het project voorziet in de bouw van een vijftal koopappartementen op het perceel Dijkhuizen 1 te Ruinerwold. Op het perceel is thans een reeds geruime tijd leegstaande boerderij aanwezig waarvan behoud en herstel door de initiatiefnemers van het project kennelijk niet mogelijk wordt geacht. Volgens de aanvraag is in het ontwerp voor woningbouw vormverwantschap nagestreefd met het voormalige gemeentehuis van Ruinerwold, alsmede een op het geheel afgestemde herinrichting van de woonomgeving. In het kader van de planologische procedure zijn tegen het bouwplan evenwel een groot aantal zienswijzen ingediend gericht op behoud van de oorspronkelijke vormgeving van de boerderij. In verband hiermee moet worden vastgesteld dat het plan in dit stadium niet obstakelvrij is en daarmee de uitvoering vooralsnog niet vast staat. Aan de gemeente is dezerzijds de suggestie gedaan in gezamenlijk overleg te bezien of en in welke vorm het project haalbaar kan worden gemaakt. In verband hiermee adviseert de commissie aan dit project geen bijdrage toe te kennen.

Sanering verkeerslawaaï 2003/2004.

Uit de aanvraag blijkt dat de gemeente voornemens is over te gaan tot isolatie van de woning Emsweg 3 te Koekange. Hieromtrent is met de bewoners overeenstemming bereikt. De commissie geeft u in overweging het voor de periode 2003-2004 gereserveerde bedrag van € 32.219,-- toe te kennen.

Advies:

Op grond van het vorenstaande ontstaat het volgende verdelingsplan:

Gemeente	Project	Bedrag in €
Aa en Hunze	saneringsplan bedrijfslocatie	82.500,--
Borger-Odoorn	herstructurering Dubex-locatie	150.000,--
Borger-Odoorn	herstructurering Dwarskade/jasmijnstraat	225.000,--.
Midden-Drenthe	meerjarenbijdrage Beilen-centrum	90.756,--
Midden-Drenthe	meerjarenbijdrage Beilen West	150.000,--
Midden-Drenthe	herstructurering Molukse wijk Bovensmilde	150.000,--
Midden-Drenthe	herontwikkeling gebied de Paltz te Beilen	238.000,--
Midden-Drenthe	sanering verkeerslawaaai	71.244,--
Noordenveld	Roden-kom MaSTERplan	300.000,--
Noordenveld	herstructurering Brinkbuurt Nieuw-Roden	100.000,--
Tynaarlo	sanering verkeerslawaaai	24.958,--
Westerveld	woonomgevingsplan Uffelte	200.000,--
De Wolden	sanering verkeerslawaaai	32.219,--

	Totaal	€. 1.814.677,--.
		=====

Het totaal van de toekenningen voor de projectgemeenten komt boven het nog beschikbare ISV-budget van € 1.133.819,--; het verschil bedraagt € 680.858,--.

Advies: het ontbrekende ISV-budget putten uit het restant van de 10% ISV (voor speciale aandachtspunten) en de rente op ISV.

Geadviseerd wordt aan de toekenning van voormelde bijdragen de volgende voorwaarden te verbinden:

- indien de activiteiten geheel of gedeeltelijk geen doorgang vinden wordt dit onmiddellijk meegedeeld.
- uiterlijk een half jaar na beëindiging van de werkzaamheden wordt de eindafrekening met accountantsverklaring aangeboden.

- gehele of gedeeltelijke terugvordering kan worden gevorderd indien blijkt dat de kosten op andere wijze geheel of gedeeltelijk kunnen worden gedekt, indien blijkt dat deze lager uitvallen dan de raming waarop de bijdrage is gebaseerd.
- Hoogachtend,

L. de Wit-Ybema

secretaris Provinciale Commissie Stedelijke Vernieuwing en Wonen