

Vitale openbare ruimte in toekomstbestendige wijken

Voorstel voor aanpak revitalisering van de openbare ruimte in oudere woonwijken in Apeldoorn



Indeling notitie

1. Aanleiding
2. Schets van de opgave
3. Middelen
4. Aanpak
5. Waarde-effecten
6. Vervolg pilots en evaluatie

Definitie revitalisering

Revitalisering is een grootscheepse aanpak van alle elementen in een verouderde openbare ruimte die het reguliere onderhoud overstijgt. Het doel is de woonomgeving op te leveren naar de inrichtingseisen en - wensen van nu en (indien mogelijk) straks en in samenhang met overige sociale en fysieke doelen.

1. Aanleiding

Hoe houden we de openbare ruimte in een conditie die bij Apeldoorn past ?

In de tweede helft van de vorige eeuw heeft Apeldoorn een enorme groei doorgemaakt. Grote woongebieden zijn volgens de na-oorlogse inzichten op planmatige en industriële wijze uit de grond gerezen. Van de wederopbouw wijk Kerschoten, via de 'gestempelde' jaren '60 wijken in Orden, Zuid en Zevenhuizen kwamen we terecht bij de op menselijke maat gestoelde bloemkoolwijk De Maten in de jaren '70 en '80. In deze wijken woont pakweg 2/5 deel van de Apeldoornse bevolking.

Sinds de bouw is er veel veranderd in deze wijken. Dat geldt niet alleen voor de bevolkingssamenstelling, maar ook de wijze van samenleven, de wensen over de inrichting, de mobiliteit en de parkeerbehoefte, enz. De wijken hebben sindsdien niet stilgestaan. Er is regelmatig jaarlijks onderhoud gepleegd, het wegafval is soms vernieuwd en in sommige gevallen was een grotere ingreep nodig, zoals bijvoorbeeld het slopen van 10 hoog flats in Zevenhuizen. Maar er is meer nodig om deze wijken, waarvan de woningen technisch gezien zeker nog een halve eeuw meekunnen, vitaal te houden voor de bewoners. De openbare ruimte vervult daarin een belangrijke rol. Het doorgaan met het reguliere onderhoud alleen is niet voldoende. Om in te kunnen spelen op de behoeften en vragen van de volgende generatie bewoners zijn een bezinning op de toekomst en noodzakelijke investeringen nodig.

In de MPB2017-2020 is aangegeven dat er een begin wordt gemaakt met de revitalisering van de openbare ruimte in oudere wijken. In de Doorbraaknota (voorjaarsnota 2017, zie bijlage) is dit als één van de centrale thema's benoemd. In deze notitie doen wij het voorstel voor de aanpak van deze opgave. Een aanpak die niet in betonsteen is gegoten, maar waarvoor een ontwikkelende en lerende benadering als uitgangspunt geldt. De notitie schetst de opgave die wij zien en een mogelijke route om hieraan uitwerking te geven. Drie pilotgebieden, twee in wijk De Maten en één in een andere wijk, die in 2018 en 2019 worden uitgewerkt en aangepakt zullen ons hierin de weg wijzen. Maar ook maken wij gebruik van alle mogelijke andere inzichten die wij in de komende jaren zullen verwerven.

De gemeenteraad wordt in de MPB 2018-2021 voorgesteld een bedrag van 2,1 mln euro beschikbaar te stellen voor de pilotgebieden. Ook is voorgesteld om voor 2020 alvast rekening te houden met de implementatie van een jaarlijks investeringsbedrag om vervolg te kunnen geven aan de opgave in andere gebieden. Het gaat om grote bedragen, maar het is ook een belangrijke opgave om het wonen in Apeldoorn bij de tijd en passend bij het profiel van een comfortabele gezinstad te houden.



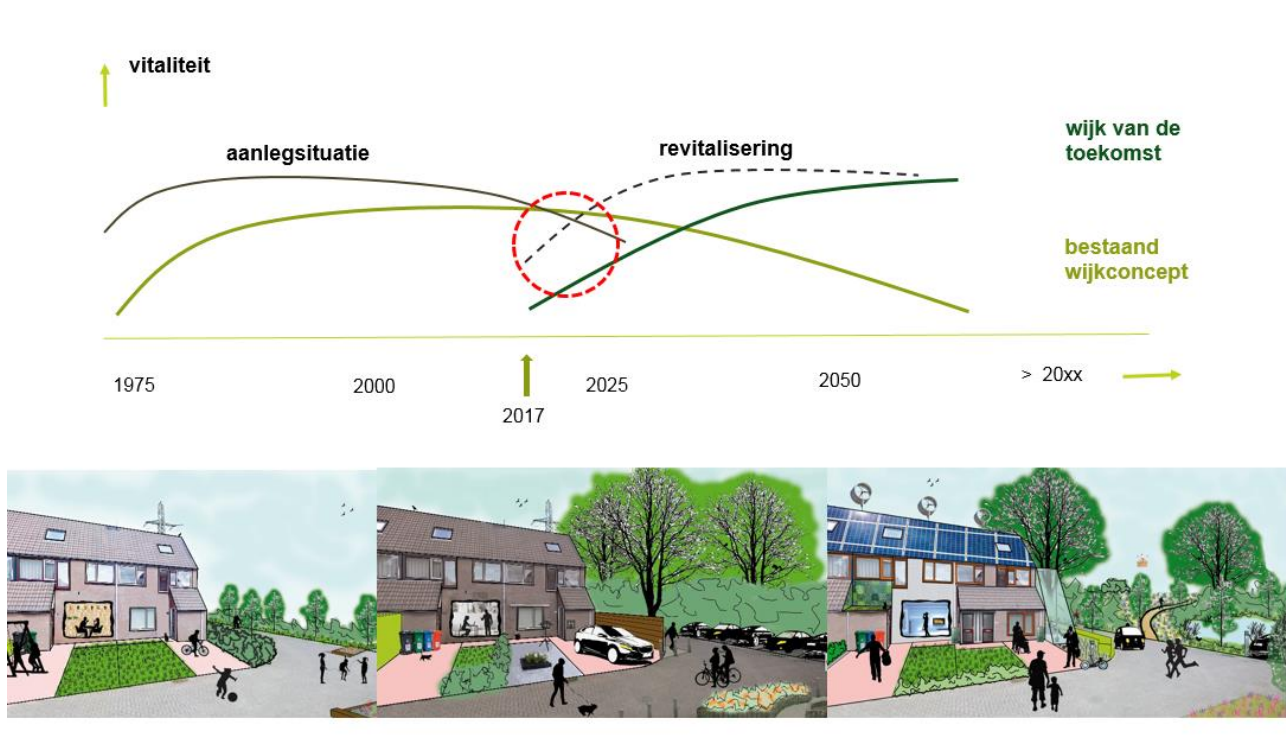
2. Schets van de opgave

De wijk van de toekomst is niet de wijk van nu, de wijk van nu is niet die van toen

Elke dag werken wij aan de openbare ruimte in de apeldoornse wijken. We onderhouden wat nodig is en vervangen zoveel mogelijk wat versleten is. Daarmee houden we de technische basiskwaliteit van de wijken redelijk op peil. Maar voor oudere wijken is dat niet voldoende. Wijken worden aangelegd vanuit de behoeften en inzichten van een bepaalde tijd en generatie. Maar die veranderen geleidelijk aan. De materialen van toen passen niet altijd meer bij nu. Zoals bijvoorbeeld de weinig duurzame betonverhardingen. Of de inrichting sluit niet meer aan bij de eisen die wij daar nu aan stellen. Dat zie je bijvoorbeeld terug in de dominantie van parkeerplekken ten koste van bomen. Maar ook weten we nu dat we rekening moeten houden met een veranderend klimaat, wat bijvoorbeeld extra ruimte voor waterberging vraagt. En wat gaat een veranderend autogebruik betekenen? Lastig om nu al concreet te kunnen maken, maar wel iets om goed over na te denken. Verder verandert de samenstelling van de bevolking waardoor andere eisen gesteld worden aan de openbare ruimte. Denk bijvoorbeeld aan verjonging en veroudering en de verandering van huishoudens. Kortom: instandhouding van het bestaande alleen is niet voldoende, na verloop van tijd vraagt de openbare ruimte in een wijk om een grotere bijstelling, zodat de wijk weer past bij nu en voorbereid is op de toekomst.

Als de meeste woningen in een wijk sterk verouderd zijn en om vervanging vragen ligt het voor de hand om een wijk op een projectmatige wijze en grootschalig te herontwikkelen. Maar voor de meeste wijken geldt dat ze nog minstens een halve eeuw grotendeels mee zullen moeten op de manier zoals we ze nu kennen. Revitalisering is er op gericht om die wijken weer gereed te maken voor de eisen van deze tijd en zo goed mogelijk voor te bereiden op de eisen die in de toekomst te verwachten zijn.

In onderstaande grafiek is deze opgave gevisualiseerd voor een wijk als De Maten.



Revitalisering richt zich met name op woongebieden en verbindingen op wijkniveau

De stedelijke opbouw kent in hoofdlijnen drie structuurniveaus. De hoofdinfrastructuur vormt het fundament van de stad. De inrichting heeft weliswaar een relatie met de aanliggende wijken, maar is gericht op verbinding, doorstroming en samenhang tussen de wijken en de gehele stad. Het gaat om de ringwegen en de grotere parken en groenstructuren. De grotere stedelijke voorzieningen zijn direct aangehaakt aan de hoofdinfrastructuur. De hoofdstructuur kent een heel eigen dynamiek en investeringsaanpak die in belangrijke mate los van de woongebieden staat.

Het tweede structuurniveau is dat van de wijken. In de wijken wordt vooral gewoond en geleefd, en op een meer kleinschalige manier ook gewerkt. Ook de nabije voorzieningen als scholen en gezondheidscentra bevinden zich in de wijken. Het tussenliggende weefsel van groen en wegen verbindt de wijken op een verfijnde wijze met de hoofdinfrastructuur. Op het wijkniveau is er meer relatie met het wonen, verblijven en werken in de wijk. De meeste wijken zijn in clusters of grotere eenheden ontwikkeld en kennen veel overeenkomsten in stijl-, tijds- en inrichtingskenmerken.

Het derde niveau is de woonbuurt of straat. Dit is de plek die mensen het meest direct en dagelijks beleven. Hier wil men zich veilig en thuis voelen. Dat betekent ook dat mensen een grote betrokkenheid en specifieke eigen wensen hebben.

De revitaliseringsaanpak richt zich met name op de woongebieden in de wijken en de verbindende structuren vanuit de woongebieden met de hoofdstructuur. Die grenzen zijn niet altijd even scherp te trekken, maar duidelijk moet zijn dat het hoofddaccent bij de directe woonomgeving ligt.

Revitalisering is geen herstructurering

Het interventieniveau van revitalisering is heel anders dan dat van een herstructurering. Herstructurering richt zich op een grootschalige en strategische aanpak van delen van de stad die vragen om een drastische herziening. Daar zijn vele partijen met diverse belangen bij betrokken. Het gaat om grote complexe investeringen. Daarom is er een lange voorbereiding mee gemoeid. Revitalisering gaat uit van wat er is en dat het gebruik in hoofdlijnen hetzelfde blijft.

Een belangrijke revitaliseringsopgave ligt in wijk De Maten. Deze wijk, ook wel aangeduid als type bloemkoolwijk, is als een geheel ontworpen en in een tijdsperiode van 10 jaar aangelegd. De wijk zit qua structuur best goed in elkaar en de bebouwing is van behoorlijke kwaliteit. Maar op veel punten vertoont de wijk slijtage en sluit de inrichting niet meer met de eisen van deze tijd. Juist nu kleinschalig en gericht ingrijpen is een manier om te voorkomen dat plekken in een negatieve spiraal terecht komen die uiteindelijk kan uitmonden in een noodzakelijke herstructurering. Voor De Maten is om die reden in 2016 een inspiratiedocument voor de openbare ruimte gemaakt "De Maten op maat".



De SEV evalueerde in 2012 de aanpak in negen wijken. Een combinatie van renovatie van de woningen, aanpakken van het groen, sociale interventies en het sturen van de bevolkings-samenstelling blijkt te werken. De woningen zijn beter te verhuren; de waarde van de woningen is gestegen en de sociale samenhang is vergroot. Juist de mix van maatregelen is een succes.

Bloemkoolwijk, niet slecht maar



Relatie met de comfortabele gezinsstad

De comfortabele gezinsstad gaat over het meer leefbaar maken van de stad. Het gaat over het breder kijken naar de wijken en het leggen van dwarsverbanden tussen het fysieke en het sociale. Een uitnodigende openbare ruimte is een belangrijk uitgangspunt voor de comfortabele gezinsstad. Het is immers een plek waar de buurtbewoners elkaar treffen en leren kennen. De openbare ruimte kan meer betekenis krijgen door meer aandacht te geven aan gezondheid, bewegen, sporten en ontmoeten. Daartoe is het nodig om met een andere perspectief naar de buitenruimte te kijken. Een uitdagende speelplek is voor kinderen interessant, maar kan ook beweegtoestellen voor ouderen hebben waardoor de generaties elkaar ontmoeten. Een hondenuitlaat-terrein is fijn voor de hondenbezitter, maar het kan ook leuk voor anderen zijn om daar naar te kijken. Een rommelige verharding hoeft voor kinderen geen probleem te zijn, maar voor ouderen kan het een belangrijke beperking in hun beweeg-vrijheid betekenen. De comfortabele gezinsstad gaat over het opgroeien in de wijk; door de ontwikkeling van het kind centraal te stellen en te kijken naar onderwijs, scholen, sport en cultuur. Door in de processen die in het kader van revitalisering gevoerd worden ook de verbinding tussen de bewoners in de wijk mee te nemen zijn er kansen om in dit proces ook de generaties en andere bevolkingsgroepen te verbinden. Revitalisering is een uitnodiging om met deze thema's aan het werk te gaan.



Om welke wijken en buurten gaat het?

Revitalisering richt zich met name op de wijken met veel seriematig gebouwde gezinswoningen, die na de oorlog zijn aangelegd om de snelle bevolkingsgroei op te vangen. Het gaat om woonbuurten uit de periode 1950 tot 1980 waar niet nog niet sprake is (geweest) van een grootschalige herstructurering of vernieuwing. De opzet van deze wijken, de woningen en de straten blijven de komende decennia in hoofdlijnen hetzelfde. De openbare ruimte vraagt om een actualisatie die zich richt op nu en toekomstbestendigheid. Onderstaand kaartbeeld laat de leeftijdsopbouw van de stadswijken met veel gezinswoningen uit de periode 1950-1990 zien. Daarnaast zijn er in de dorpen nog enkele kleinere wijken uit de na-oorlogse periode.

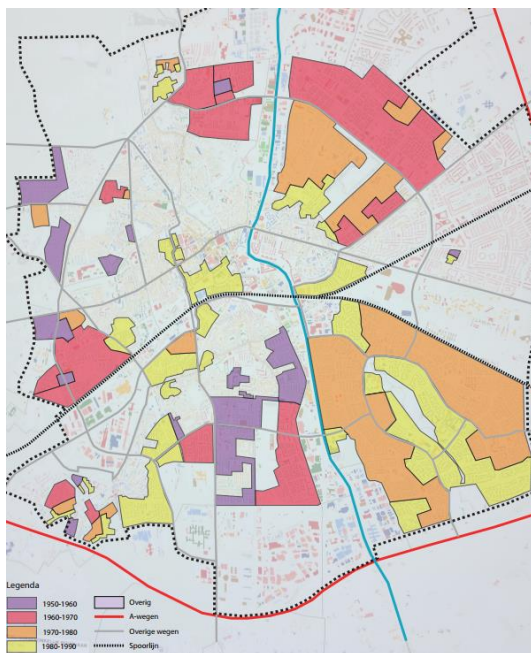


Fig. Overzicht leeftijdsopbouw na –oorlogse wijken, met in het totaal ca 24.000 woningen uit de periode 1950-1980

Het aantal woningen dat uit de bouwperiode 1950-1980 stamt is :

- NO	ca 4.950 woningen
- ZO	ca 7.900 woningen
- ZW	ca 5.400 woningen
- NW	ca 5.350 woningen
- Dorpen	<u>ca 350 woningen</u>
Totaal	ca 23.950

Het is niet zo dat alle woonbuurten uit deze tijdperiode aan een grondige revitalisering toe zijn. Zo zijn bijvoorbeeld bij herstructureringen in de afgelopen decennia delen van Zevenhuizen, Zuid en Orden drastisch vernieuwd. Het spreekt voor zich dat deze plekken niet gerevitaliseerd hoeven te worden.

Welke opgaven zien we voor de komen decennia ?

Als je integraal en met een toekomstbril naar de woonomgeving kijkt komt er een palet aan opgaven tevoorschijn die je soms ook heel slim met elkaar kunt verbinden. Het is belangrijk om daarbij verder te kijken dan alleen de openbare ruimte. Want die openbare ruimte staat in verbinding met woningen, bedrijven en de mensen die daarbij horen. Soms gaat het om kostbare maatregelen, zoals het veranderen van een stuk weg, maar het kan ook om een minder kostbare herinrichting gaan, zoals het anders vormen van een groen terrein.

Fig. Voorbeelden van aandachtspunten in wijk De Maten



Er zijn vijf belangrijke aanleidingen waarom de openbare ruimte om een grotere aanpassing vraagt.

- De openbare ruimte voldoet niet meer in technische zin
- De openbare ruimte voldoet niet meer in economische en/of duurzame zin
- De bewoners en gebruikers stellen andere eisen
- Toekomstige ontwikkelingen vragen om aanpassing
- Aanhaking bij andere projecten

De openbare ruimte voldoet niet meer in technische zin

Veel van de toegepaste materialen voldoen niet meer aan de eisen van nu. Zo zijn in de periode 1970-1980 bijvoorbeeld massaal betonklinkers geïntroduceerd als goedkoper alternatief voor de tot dan toe gangbare uit klei gebakken stenen. Het oppervlak van betonklinkers wordt in de loop van de tijd ruw en grauw van kleur. Dat is niet comfortabel en het geeft een versleten beeld. Ook raken klinkers van mindere kwaliteit breukgevoelig. Weliswaar zouden de klinkers nog een tijd mee kunnen, maar het levert een lelijk straatbeeld op dat regelmatig om reparaties vraagt.

Voor groen geldt dat veel van de gebruikte heesters en bosplantsoen aan vervanging toe zijn. Dat wordt zichtbaar door het geleidelijk aan wegvallen van bomen en struiken. Tot nu toe gebeurde vervanging nog slechts bescheiden met kleinschalige renovatiebudgetten en veelal meeliftend met de aanpak van de verharde openbare ruimte. Ook zijn in de loop van de tijd veel straatbomen weggefallen en niet meer vervangen, waardoor woonbuurten geleidelijk aan versteenden. Andersom komt het ook veel voor dat de beplanting juist uit haar voegen barst, omdat de bomen te groot worden voor de plek, of dat de groeiplaats ongeschikt is.



De openbare ruimte voldoet niet meer in economische en/of duurzame zin

Onderhoud is een belangrijke kostenfactor, met name omdat dat jaarlijks terugkomt. Het kan economisch de moeite waard zijn om de inrichting of materialen aan te passen, zodat dit tot lagere onderhoudskosten leidt. Een andere economische invalshoek is het circulaire gebruik van materialen. Hiermee wordt bedoeld dat de grondstoffen waar de materialen uit bestaan zo lang mogelijk gebruikt blijven worden. We raken ons er steeds meer van bewust dat we decennia achter ons hebben waarin we niet de meest duurzame keuzes hebben gemaakt in inrichting, gebruik en materialen. Alles wat we vanaf nu aanpakken gaan we langs de duurzame meetlat leggen op basis van principes als sluitende grondstoffen kringlopen, en meervoudig, adaptief en flexibel gebruik. Versneld investeren in meer duurzame kwaliteit kan op termijn ook financieel voordeel opleveren. Zoals bijvoorbeeld blijkt bij het gebruik van gebakken straatstenen in plaats van betonklinkers.

Niet alleen het verduurzamen van de openbare ruimte zelf, maar ook externe verduurzamings-maatregelen kunnen aanleiding zijn om aan de slag te gaan. Als bijvoorbeeld grote ingrepen worden gedaan in het gasnet of isolatie van woonhuizen kan dat een aanleiding zijn meteen de aanpalende omgeving aan te pakken.

De bewoners en gebruikers stellen andere eisen

Gedrag en samenstelling van de bewoners en gebruikers veranderen in de loop der tijd. In het begin van een nieuwe woonwijk wonen er vooral jonge gezinnen en is speelruimte voor kinderen belangrijk. Maar gaandeweg komt er meer behoefte aan mogelijkheden en comfort voor oudere bewoners. Ook veranderen het autogebruik en de daaruit voortvloeiende parkeerbehoefte, waardoor in de loop van de tijd groen is omgevormd in parkeerruimte. Een ontwikkeling die er nu aankomt is die van elektrisch rijden en autodelen wat tot ander gebruik van parkeerplaatsen leidt. Wat je ook ziet is dat in een wijk als De Maten de behoefte aan privacy tot meer afscherming van de tuin ten opzichte de openbare weg, wat rommelige situaties oplevert. Een belangrijke invalshoek is ook het gebruik van de openbare ruimte voor de gezondheid van mensen. Als plek om te bewegen of te ontspannen. Actief meedoen en anderen ontmoeten in je woonomgeving blijken ook goed voor de gezondheid en het welbevinden.



Een aspect dat in belangrijke mate een rol speelt in het gebruik van de openbare ruimte is de verandering in gezinsopbouw. De huishoudens worden kleiner en kinderen wonen, soms verdeeld over de week, bij verschillende ouders. Die ouders kiezen ook niet meer vanzelfsprekend voor de buurtschool. De kinderen onderhouden via digitale media een eigen contactennetwerk en zijn dus minder afhankelijk van een vaste speelomgeving met bekende buurtgenootjes die ze na schooltijd treffen.

Wat dit betekent voor inrichting en beheer van de openbare ruimte is lastig voorspelbaar. Zeker is dat de openbare ruimte voldoende flexibiliteit moet hebben om hierop in te spelen.

Toekomstige ontwikkelingen vragen om een aanpassing (foto wadi in oudere wijk, schaduw, zonnepanelen)

De inrichting van de openbare ruimte is voor tientallen jaren vastgelegd. Maar er zijn ontwikkelingen die vragen om daar nu reeds op te anticiperen. Een belangrijke ontwikkeling is het veranderend klimaat. Dat vraagt om maatregelen om grotere hoeveelheden neerslag te verwerken en om vergroening van stenige gebieden waar het vaker warm zal zijn. Maar ook zien we veranderingen in het vervoer ontstaan. Zoals de opkomst van het elektrisch rijden en bezorgdiensten. Een concreet voorbeeld is de opkomst van zonnepanelen op daken. Dat zal de komende jaren een hele ander beeld op daken geven, maar ook vragen om een antwoord als het gaat om schaduweffecten van groen.

Aanhaking bij andere projecten

Als zich grote projecten in de omgeving aandienen kan dat een moment zijn om naar de openbare ruimte te kijken. Grootschalige vernieuwing van woningbouw kan bijvoorbeeld een trigger zijn om aansluitend de openbare ruimte te vernieuwen. Maar ook het onder de grond brengen van een hoogspanningsleiding, de vernieuwing van de riolering of een wegdek zijn logische aanhaakmomenten.

Revitalisering kijkt niet naar één van deze aanleidingen afzonderlijk, maar zoekt de meerwaarde juist in het zoveel mogelijk combineren. Alvorens met de uitvoering aan de slag te gaan is het dan ook nodig om een goede verkenning te doen naar wat er allemaal speelt en wat er te verwachten is op de wat langere termijn.



Combineren met andere gemeentelijke ambities

De aanpak van de openbare ruimte biedt mooie kansen om verbinding te maken met andere gemeentelijke ambities. Sterker nog, als die combinatie niet gemaakt wordt betekent dat een belangrijke gemiste kans. Als de gemeente het voortouw neemt om in de buurt aan de slag te gaan kan werk met werk gemaakt worden en is er een momentum van communicatie met bewoners en betrokken partijen over wat zij willen, wat de mogelijkheden zijn en hoe daarin samengewerkt kan worden.

Combinaties waar je aan kunt denken zijn in onderstaand figuur aangegeven:

Revitalisering als hefboom voor andere doelen



3. Middelen

Revitalisering vraagt om extra middelen

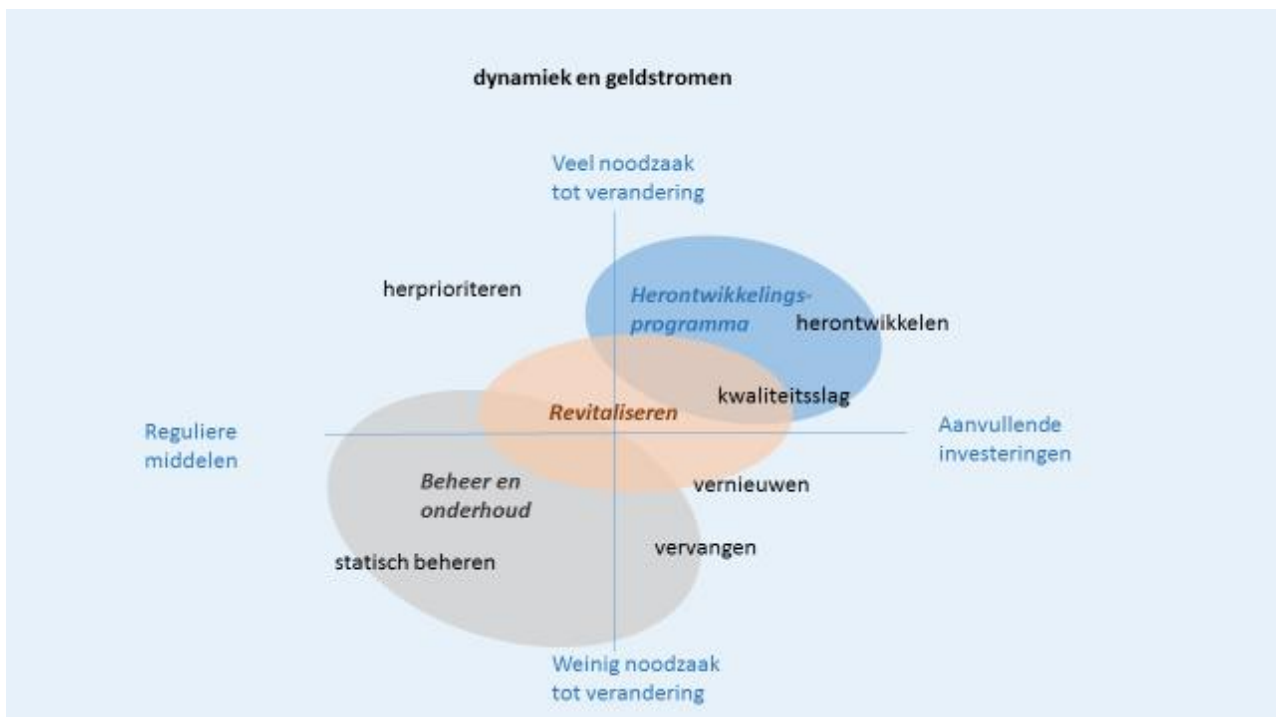
Revitalisering richt zich op een integrale herinrichting van de openbare ruimte. Dus niet door aan de slag te gaan met één specifieke aanleiding, maar door het zodanig combineren van een aantal ingrepen dat op samenhangende en toekomstgerichte wijze heringericht en uitgevoerd wordt. Dit vraagt om budgetten slim te combineren en in te zetten. Omdat reguliere budgetten zich met name richten op de technisch noodzakelijke maatregelen, dat geldt zowel bij de gemeente als voor andere partijen, zijn aanvullende investeringsmiddelen nodig. Het technische vervangingsmoment kan bijvoorbeeld veel verder weg in de tijd liggen, terwijl de eisen van nu vragen om toch nu reeds tot vervanging over te gaan. Om die reden is de gemeenteraad gevraagd om extra middelen beschikbaar te stellen om wijken te kunnen revitaliseren. Dit wel op voorwaarde dat, waar mogelijk, bestaande vervangingsmiddelen worden ingezet. De verwachting is echter dat dit slechts een beperkt deel kan zijn. Onze budgetten voorzien niet altijd in volledige vervanging en kennen veelal langere afschrijvingstermijnen. De wijken die voor revitalisering in aanmerking komen zijn een jaar of 40-50 oud. Het naar voren halen van het vervangingsmoment betekent versneld afschrijven en dus een stukje kapitaalvernietiging. Ook zien we nog een bulk aan vervangingen aankomen voor wegen en groen die buiten de revitaliseringsgebieden liggen en niet op uitstel kunnen wachten.

Tegenover het naar voren halen van vervangingsinvesteringen staat uiteraard dat de openbare ruimte daarna weer klaar is voor de toekomst en er decennialang geen grote investeringen meer nodig zijn

Er bestaat niet echt een normbedrag voor de integrale aanpak van de openbare ruimte. Er zijn wel bedragen bekend voor de vervanging van reguliere onderdelen van de openbare ruimte. Maar daarbij wordt uitgegaan van technische afschrijvingstermijnen en één-op-één vervanging. Bij een integrale aanpak gaat het er juist om dat eerder wordt vervangen dan conform de afschrijvingssystematiek, dat gedeeltelijke herinrichting plaatsheeft en dat soms nieuwe elementen worden toegevoegd. Voor wat betreft de afschrijvingssystematiek geldt verder dat deze voor een aantal onderdelen van de openbare ruimte nog niet ideaal geregeld is. Dit geldt bijvoorbeeld met name voor de elementenverharding en het groen in de woongebieden. En juist daar ligt een groot deel van de revitaliseringsopgave.

Idealerwijs is het beschikbare bedrag voor revitalisering een optelsom van al bestaande vervangingsbudgetten, bijdragen van investerende partijen en een aanvullend budget voor herinrichting en onvoorziene kosten.

In de pilots willen we een beter inzicht krijgen in welke extra kosten met revitalisering gemoeid zijn en hoe zich die verhouden tot de investeringen voor de langere termijn.



Het gaat om een grote opgave

Een belangrijk deel van de opgave ligt in wijk De Maten. De fijnmazige structuur van deze wijk, het minder duurzame materiaalgebruik en het vele groen veroorzaken beheer- en gebruiksproblemen op. (zie notitie De Maten op maat). Om een voorlopig beeld te krijgen van de investeringskosten van revitalisering is voor wijk De Maten een steekproefgewijze simulatie gemaakt van mogelijke maatregelen in woongebieden. De kosten hiervan zijn vervolgens omgerekend naar een gemiddeld bedrag per woning. Weliswaar gaat het om de aanpak van oppervlakte openbare ruimte, maar de aard en omvang hiervan verschilt per buurt nogal. Een eenheidsbedrag per woning maakt het makkelijker om met buurteenheden te rekenen en maakt het bovendien mogelijk om een vergelijking te maken met de gemiddelde woningwaarde.

Wij hebben in 2015 steekproefsgewijs onderzocht wat de herinrichting van de oudere buurten in De Maten kost. In deze verkenning komt de benodigde investering voor een volledige herinrichting van de openbare ruimte met een gemiddeld ambitieniveau uit op ongeveer 4000 euro per woning (dat komt neer op 60 tot 65 euro per m² openbare ruimte). Het jongste deel van de wijk is nog niet aan revitalisering toe. Hoewel je revitalisering als een structurele opgave kunt zien gaan we voor nu uit van een raming voor de komende 10 jaar. In die periode verwachten wij in wijk De Maten een gebied met circa 5500 woningen, aan te pakken. Er is ook een revitaliseringsopgave in andere oudere wijken. De meerkosten voor revitalisering vallen hier gemiddeld wat lager uit dan in De Maten. Dit omdat de meeste wijken een minder kwetsbare openbare ruimte hebben. Ook is er meer hoogbouw. Verder zijn in Zevenhuizen en Zuid al de nodige herstructureringen uitgevoerd. Wij verwachten hier voor de komende 10 jaar een aanpak van een gebied van ca 7.500 woningen met een gemiddelde investering van 3000 euro per woning, dat is dus iets lager dan in wijk De Maten.

Vast staat dat de reguliere budgetten voor beheer en onderhoud hiervoor bij lange na niet voldoende zijn. Zo geldt bijvoorbeeld dat vanuit het wegenherstelplan dringend wegen moeten worden aangepakt die niet in een revitaliseringsgebied liggen. Sowieso voorziet het wegenherstelplan veelal niet in herinrichting van de wegenstructuur en openbare ruimte, maar slechts in opnieuw asfalteren of bestraten op basis van de technische- en veiligheidsstaat. Een inschatting is dat we uit de bestaande onderhoudsbudgetten voor elementenverhardingen de komende 10 jaar ongeveer 2,5 ton per jaar kunnen bijdragen aan deze revitaliseringsopgave. Dat is dus in totaal 2,5 miljoen voor de eerste 10 jaar. Dit betekent dan wel dat de achterstand in het wegenonderhoud voor met name elementenverharding in de andere wijken en dorpen minder snel wordt ingelopen. Met andere woorden: we laten het meeliften met de revitaliseringsopgave in deze periode soms prevaleren op ander noodzakelijk onderhoud. Op de langere termijn is er wellicht meer dekking uit bestaande middelen mogelijk omdat we dan dichterbij de reguliere afschrijvingstermijnen komen.

Hoewel dat op dit moment nog lastig is te schatten is gaan wij ervan uit dat er cofinanciering en synergievoordeel is te vinden door slim samen te werken met andere partijen. Vooralsnog schatten we dit op 200.000 euro per jaar.

Aldus ontstaat de volgende globale rekensom voor de komende 10 jaar.

- Aanpak oudere woongebieden De Maten	5500 x 4000	= 22	mln euro
- Aanpak overige oudere woongebieden	7500 x 3000	= <u>22,5</u>	<u>mln euro</u>
Totaal investering		= 44,5	mln euro

Geschatte bijdragen:

- Uit bestaande onderhoudsbudget		= 2,5	mln euro
- Geschatte cofinancieringsbijdragen		= <u>2</u>	<u>mln euro</u>
Totaal bijdragen		= 4,5	mln euro

De totale netto-investeringsopgave voor de komende 10 jaar bedraagt aldus ca 40 mln euro. Oftewel 4 mln/jaar. De doorwerking van de maatregelen bedraagt, zoals eerder gezegd, 30 tot 40 jaar.

Zoals uit het voorgaande blijkt zijn er aannames ingebouwd en is het nodig om vanuit de pilotgebieden een betere onderbouwing te krijgen van benodigde bedragen en bijdragen. Voor de drie pilots is uitgegaan van een investeringsbedrag van ca 700.000 per pilotgebied. Totaal dus 2,1 mln euro.

4. Aanpak

Gebiedsgewijze aanpak op overzichtelijke schaal

Integrale herinrichting vraagt om een gebiedsgewijze aanpak. Daarin komen immers de belangen, de ontwerpogave en integratiekansen samen. Ook biedt het de mogelijkheid om de uitvoering en de communicatie dicht bij de bewoners te houden. De schaalgrootte van aanpak moet niet te groot en niet te klein zijn. Als het gebied heel groot is wordt de opgave zodanig omvangrijk dat het teveel plekken in korte tijd overhoop haalt. Ook ontstaat dan een grote afstand tussen bewoners en projectorganisatie. Bij een te klein gebied ontstaat er veel maatwerk en kunnen niet de efficiencyvoordelen van een groter project worden behaald. Anderzijds kan de optelsom van enkele overeenkomstige kleinere gebieden toch een volwaardig en efficiënt project opleveren. Er is dus niet een eenduidig ideaal schaalniveau te noemen. Voor de pilotgebieden wordt uitgegaan van een gebiedsgrootte van 200 a 300 woningen. Bij de evaluatie zal blijken hoe dit gaat werken.



Inspiratiekader en visie op de wijk als onderlegger voor de buurtaanpak

De aanpak van relatief kleine wijkeenheden heeft het risico in zich dat elk project teveel op zichzelf staat, te weinig naar het grotere wijkverband en de langere termijn wordt gekeken en dat te weinig gebruik wordt gemaakt van generieke inzichten. Om dat te voorkomen is het nuttig om te beschikken over een visiedocument dat het toekomstbeeld van een groter gebied, bv de wijk, schetst, generieke problemen en kansen laat zien en dat een set aan ontwerp oplossingen biedt. Het gaat om ruimtelijke relaties, maar ook om de sociale impact. Immers, mensen ontlenen hun welbevinden in belangrijke mate aan de omgeving waar ze wonen. Het visiedocument kan ook gebruikt worden om partners in de wijk op ambitieniveau te verbinden.

Als onderdeel van de visie geldt ook de blik naar de toekomst. Van de investeringen die we nu doen moeten we in de toekomst geen spijt krijgen. Integendeel, liefst doen we investeringen die ons helpen ons beter op de toekomst voor te bereiden. Zo weten we bijvoorbeeld nu al zeker dat we voldoende capaciteit voor waterberging in de wijk moeten hebben en dat de afhankelijkheid van fossiele energiebronnen moet worden beëindigd.



Gemeente Apeldoorn, mei 2016

In het document kan ook een speelveldafbakening worden meegegeven. Dit voorkomt dat er oplossingen bedacht worden die buiten het financiële bereik liggen of anderszins conflicteren met wat beoogd wordt. Het document moet echter niet te dichtgetimmerd zijn. Het is belangrijk dat nieuwe inzichten over de toekomst en de ervaringen van de pilotprojecten er een plek in krijgen.

Concreet ligt er voor De Maten een inspiratienotitie De Maten op maat. Voor het pilotgebied dat buiten de Maten valt zal de noodzaak van het hebben van een inspiratiekader aan de hand van de pilot beoordeeld worden.

Toekomstgericht kijken naar de wijken. Wat komt er op ons af ?			
invalshoek	Wat speelt nu in 2016	Wat zien we de komende 10-15 jaar ? (tot ca 2030)	Wat vermoeden we in de verdere toekomst (> 2030)
Verkeerssysteem	Heldere functionele structuur Lokale optimalisatie Groei fiets Plaatselijk P-problemen Toename pakketdiensten	Toename deel elektrisch vervoer Opkomst deelauto's Evolueren fietsgebruik Meer werken in de wijk Actieve ouderen	CO2 neutraal vervoer Zelfsturend en maatgericht vervoer
verkeersinfra	Lokale aanpassingen en kleinschalige herinrichting	Vernieuwen asfaltdekkingen Geleidelijke vervanging betonstenen buurten Herinrichting parkeerplekken	Circulaire materialen Meer integratie van verkeer met andere functies (bv energie ?)

Aan de slag in drie pilotgebieden

De revitaliseringsopgave is een grote opgave die in kleine stappen en al lerende wordt opgepakt. Om te beginnen wordt gestart met een drietal pilotgebieden, twee in De Maten en één in een andere wijk. De keuze om twee pilots in De Maten te doen is ingegeven door de grote omvang van die wijk en de veelheid van aan te pakken plekken. Voor de keuze van de pilotgebieden gelden de volgende criteria:

1^e basis criterium:

- De totale structuur van de openbare ruimte voldoet niet meer en is niet op te lossen met kleine lokale ingrepen of vervanging
- Oudere wijk > 40 jaar, in het bijzonder de seriematig gebouwde wijken van tussen 1960 en 1980
- Woongebied en verbinding met aangrenzende structuren
- Wijk is nog niet toe aan grootschalige herstructurering

2^e criteria die kansenbevorderend zijn:

- meeliften met/aansluiting bij aangrenzende grote ingrepen of opgaven (bv derden, WBC's)
- er is sprake van een grootschalige beheer- en/of onderhoudsopgave
- er is sprake van een positieve impact op sociale cohesie
- er is draagvlak voor participatie
- er wordt veel overlast ervaren als gevolg van het niet meer aansluiten van gebruik en inrichting
- het te kiezen pilotgebied levert leerwaarde voor vervolgpiloten
- benutten van kansen voor duurzaam/circulair.

Naast deze criteria zijn er randvoorwaardelijke eisen:

- de aanpak past binnen het idee van hoe we naar de ideale wijk van de toekomst kijken.
- de check op bestaande beleidslijnen.
- het bereiken van sociale en duurzame meerwaarde.

Om focus te krijgen is een voorlopige lijst van aandachtsgebieden opgesteld:

Zuid West	Componistenkwartier, Staatsliedenbuurt, omgeving Snipweg, omgeving finse school; Ugchelen: omgeving Schoolbeek
Noordoost	omgeving Aristotelesstraat, Kruizemuntstraat
De Maten	Dreven Noord, omgeving Schoutenveld/Rakkersveld, Viltmakersdonk-/Tingjetersdonk, Klinkmakersdonk, Zadelmakersdonk, Steenhouwersdonk. Smeltersdonk, Koperslagersdonk en Spinnersdonk, Tichelaarsdonk/Kloversdonk, Bierbrouwershorst
Noordwest	omgeving Pieter de Hooghlaan, Orden omgeving winkelcentrum
Dorpen	Beekbergen Papenberg, Loenen: Loenerdrift

Uiteindelijk is de volgende keuze gemaakt voor de volgende drie pilotgebieden:

Noordelijk deel Matendreven:



De Dreven is het oudste gedeelte van De Maten. Hier spelen de typische hofjesproblemen, die kenmerkend zijn voor de zgn. bloemkoolwijk. Dit uit zich in een moeilijk te beheren, besloten doolhof-inrichting van hoekjes, randjes, hekjes, hegjes en muurtjes. De elementverharding en groenvakken zijn sleets geworden, wat een verslechterd woon- en verblijfsbeeld oplevert, met het risico in een neerwaartse spiraal te raken. De speelvoorzieningen vragen extra aandacht. Er is een hoge parkeerdruk, waarbij dit rondom de school De Korf extra het geval is bij brengen en halen van kinderen.

kinderen.

Kansen liggen er in de samenwerking met WBC's, en wensen betreffende klimaatadaptie (afkoppelen hemelwater), de energie-opgave en een verbinding met de kanaalstrook. Er is een enthousiaste buurtraad actief, die graag wil meedenken met de inrichtingsvraagstukken.

Schoutenveld:



Naast de bovengenoemde typische hofjesproblemen is er in deze buurt een groot onderhoud aan de buurtontsluitingsweg gepland. Dat biedt de kans om een aantal gewenste herinrichtingen door te voeren en de verbinding met de hofjes te verbeteren. Het gaat om zaken als te grote bomen in te kleine vakken, verkeersveiligheid, inrichten 30 km. zone en parkeerdruk verplaatsen.

Kansen liggen er op gebied van klimaatadaptie (hemelwaterafkoppeling) en aanpak verwildering van schuttingen en erfafscheidingen. Bij de naastgelegen scholen De Ploeg en De Marke zijn sterke wensen voor een veilige oversteek. Er is een betrokken

buurtraad die dit proces als kans voor een betere buurt wil benutten.

Staatsliedenbuurt:



In een deel van de Staatsliedenbuurt zijn de woningen energetisch opgeknapt zonder dat de openbare ruimte is aangepakt. In een ander deel is de openbare ruimte recent aangepakt zonder dat er verder naar de buurt is gekeken. Dat zijn gemiste kansen in een buurt waar belangrijke verbeterpunten liggen. De woonstraten worden nu alleen voor parkeren benut en zijn daarvoor te krap zodat in de voortuinen geparkeerd wordt. De trottoirs zijn aan vernieuwing toe. Er zijn weinig bomen en de straten nodigen niet uit voor spelen en ontmoeting. Ook is meer sociale betrokkenheid bij de buurt wenselijk. In

een deel van de Staatsliedenbuurt is de openbare ruimte al wel aangepakt, maar zonder 'revitalisatiebril'. Wij willen deze kans wel benutten in het nog niet aangepakte deel. Hierbij wordt samenwerking gezocht met de wijkraad en de woningcorporatie.

Voor de twee gebieden Matendreef en Staatsliedenbuurt geldt dat zij deel uitmaken van een afstudeerproject van de hogeschool HAN dat in de eerste helft van 2017 heeft plaatsgehad. De resultaten hiervan geven inspiratie aan de aanpak van de gebieden.

De rol van de bewoners en gebruikers

Het spreekt voor zich dat de bewoners een grote betrokkenheid hebben bij de openbare ruimte in hun directe woonomgeving. In de aanpak van het proces om te komen tot een revitaliseringsplan krijgen zij dan ook een

prominente plaats. Als er specifieke gebruikersgroepen zijn, denk bijvoorbeeld aan een school in de buurt, dan zullen ook zij betrokken worden. Die betrokkenheid begint al heel vroeg in het proces. Van hen zullen we de informatie moeten krijgen die helpt om de buurt passend naar de eisen van deze tijd te brengen. Maar daar blijft het niet bij. Zij worden uitgenodigd om mee te denken over de toekomst van hun buurt en de maatregelen die daarbij passen. Hoewel de maatregelen in de openbare ruimte vooral van fysieke aard zijn heeft het proces een belangrijke meerwaarde als het bij kan dragen aan meer saamhorigheid en welbevinden in de buurt. Ook moedigen wij bewoners graag aan om zelf een actieve rol te pakken in de verbetering van hun buurt.

De betrokkenheid van de buurtbewoners kent natuurlijk ook grenzen. Niet alles wat de bewoners willen kan. Als formeel eigenaar van de openbare ruimte gaat de gemeente uit van een zeker basisniveau. Dat kun je zien als de afspraak naar de buurt over wat zij van de gemeente mag verwachten. Binnen dat gegeven is er ruimte voor de buurt om zelf met initiatieven te komen als het gaat om extra toevoegingen, eigen buurtkenmerken, bijzondere accenten etc. Uiteraard geldt daarbij dat de voorwaarden voor realiseerbaarheid (geld, draagvlak etc) vanuit de buurt worden geregeld.

Om te voorkomen dat initiatieven platgeslagen worden door eisen en beperkingen vanuit regelgeving en gemeente zullen wij de pilots gebruiken om te onderzoeken hoe dit op een enthousiasmerende wijze handen en voeten kan krijgen.

Een bijzondere uitkomst van het revitaliseringsproces zou kunnen zijn dat de buurt zelf blijvende verantwoordelijkheid wil nemen voor onderdelen van het beheer. Ook dat moedigt de gemeente graag aan. Het is geen doel op zich dat de bewoners de rol van de gemeente overnemen, maar wel zien wij het als een belangrijke meerwaarde als bewoners medeverantwoordelijkheid nemen voor het beheer van hun buurt. Ook dat wordt meegenomen in de aanpak van de pilots.

De rol van andere partijen in de wijk

In de wijk zijn meer partijen actief dan de bewoners en gebruikers. Woningcorporaties en andere verhuurders maken plannen voor de toekomst van hun bezit. Nuts- en mediabedrijven beheren een omvangrijk kabel- en leidingennetwerk. Zorg- en welzijnsorganisaties kennen de bewoners en de eventuele zorgpunten die er zijn rond ontmoeting en beweging. Ook is het nuttig om het Waterschap er bij te betrekken. Consumentenorganisaties als vereniging Eigen Huis en makelaarsbedrijven kunnen iets zeggen over de relatie met het eigen woningbezit. En dan zijn er partijen als de wijkagent, team Toezicht en Handhaving openbare ruimte, de brandweer enz die de veiligheidskaart van de wijk goed kennen. Het is niet productief om al deze partijen intensief bij het proces te betrekken, maar een goede 'terreinverkenning' vooraf is wel gewenst. Daarmee kan een gerichte klankbordgroep van betrokkenen georganiseerd worden.

Gedeelde waarden verbinden

De openbare ruimte is een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Maar de manier waarop de ruimte gewaardeerd en gebruikt wordt is gebaseerd op de waarden die daaraan toegekend worden. Het is een belangrijke voorwaarde voor een succesvol proces dat gezamenlijk gedragen waarden tussen bewoners en partijen al in een vroege procesfase herkend en gedeeld worden. Gezamenlijk gedragen waarden leiden tot draagvlak en bereidheid om medeverantwoordelijkheid te nemen.

Wat is het basisniveau dat van de gemeente verwacht mag worden?

De aanpak kent een grote mate van betrokkenheid van bewoners. Die moeten er immers in leven. Maar de gemeente heeft als eigenaar van de openbare ruimte wel verantwoordelijkheden om rekening mee te houden. Samengevat komt deze er op neer dat de gemeente garant staat voor een basisniveau van inrichting en onderhoud dat:

- budgettair past,
- verantwoord veilig is,
- van duurzame kwaliteit is,
- evenwichtig omgaat met de belangen van alle bewoners,
- past bij de Apeldoornse identiteit.

Budgettair

De uitvoerings- en onderhoudskosten moeten in balans zijn met de opgave en passen binnen de gemeentelijke begroting.

Verantwoord veilig

De gemeente is als eigenaar van de openbare ruimte verantwoordelijk voor een veilige inrichting. Die is nooit voor 100% te garanderen en dat moet ook niet nagestreefd worden. Dat leidt immers tot hoge kosten en ontnemt mensen hun eigen verantwoordelijkheid. Maar de gemeente dient wel te bewaken dat er een aanvaardbaar veiligheidsniveau gehanteerd wordt.

Duurzame kwaliteit

Met de investeringen die nu gedaan worden moet de openbare ruimte, afgezien van reguliere onderhoudsmaatregelen en vervangingen, weer een jaar of 30-40 verder kunnen. Dat geldt voor het gebruik, maar ook voor de betaalbaarheid van het onderhoud. Verder is het belangrijk dat materialen daarna nog bruikbaar blijven binnen de materialenkringloop.

Evenwichtig omgaan met de belangen

In een woonbuurt spelen meerdere belangen die soms kunnen conflicteren. Het revitaliseringsproces is er op gericht om de belangen zoveel mogelijk samen te brengen. Als dat niet haalbaar is zal er naar evenwichtige oplossingen gezocht moeten worden.

Passend bij de Apeldoornse identiteit

In het stadskookboek wordt het eigene van de stad en haar buurten uitgelegd. Het geeft handvatten hoe je daar in het ontwerp rekening mee kunt houden. Bij het maken van een revitalisatieplan zal gebruik gemaakt worden van de inspiratie die het stadskookboek biedt.

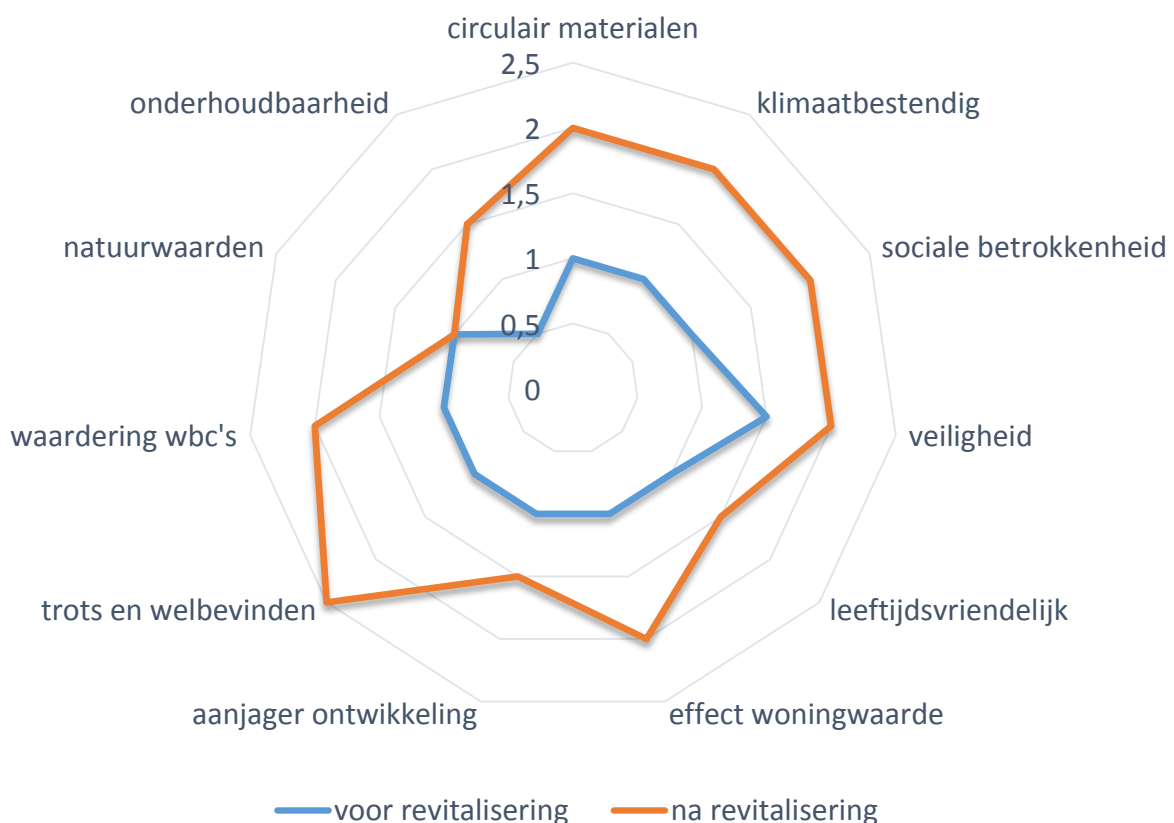
5. Waarde-effecten

Wanneer is revitalisering een succes ?

Simpelweg zou je kunnen stellen dat het succes van de investering in de openbare ruimte zichtbaar wordt in een heringerichte openbare ruimte die weer een generatie mee kan. Toch is dat niet de enige succesfactor. De nieuwe inrichting moet duurzaam, klimaatbestendig en goed beheerbaar zijn. We willen nu blije bewoners hebben, maar ook tevreden toekomstige bewoners. En het zou nog mooier zijn als die bewoners zich meer betrokken en verantwoordelijk voelen voor hun eigen leefomgeving. Een leefomgeving die bovendien gezond gedrag stimuleert en de buurtcohesie bevordert. Voor de eigenaren van de woningen vertaalt zich dit uiteindelijk in een hogere verkoopwaarde van de woning. Daar zit dus een heel rechtstreeks belang.

Er zijn dus meerdere waarde-effecten die naast elkaar spelen. Effecten die heel verschillend zijn en zich lastig onderling laten vergelijken. Toch zou het mooi zijn als die effecten naast elkaar in beeld gebracht kunnen worden. Daarmee heb je een instrument, een waardenmonitor, in handen om de waarde voor en na de investering in de buurt te vergelijken. Onderstaande figuur geeft een voorbeeld van een vergelijkingsgrafiek op basis van meerdere invalshoeken. Bedoeling is om in 2018 een bruikbaar waarde-instrument te ontwikkelen.

Fig. voorbeeld van een waarde-effectengrafiek



6. Vervolg pilots en evaluatie

Het voorstel voor de aanpak wordt na de MPB vaststelling (9 november 2017) voor inspraak vrijgegeven. Dan is immers de financiële weg vrij om met de pilots aan de slag te gaan. Gedurende het inspraaktraject, maar ook daarna zal de nodige inzet worden gedaan om andere partijen te informeren over de voorgestelde aanpak en ze te interesseren om 'aan tafel te schuiven'.

Na de inspraak, naar verwachting medio januari 2018, start de voorbereiding en de uitvoering van de drie pilots. Dit gebeurt volgens de gebruikelijke projectmatige werkwijze. Voor de realisatieperiode staat 2 jaar. De voorbereiding van de pilots zal zeker een half jaar in beslag nemen. Hoge eisen worden gesteld aan de communicatie met de bewoners en betrokken partijen. Het uitvoeringsproces wordt in de loop van 2019 afgerond. Mogelijk zal de uitvoering nog enige afronding nodig hebben tot begin 2020.

Gedurende het proces zal een begeleidingsgroepje het proces monitoren en hier leerpunten uit halen. Ook zal een waardenmonitor worden ontwikkeld die de waarde-effecten in beeld brengt.

Na de pilots volgt in 2020 een evaluatierapportage die als vertrekpunt dient voor de vervolgaanpak van de revitalisering.

Revitalisering

Een goede en toekomstbestendige openbare ruimte is een belangrijke voorwaarde voor de comfortabele gezinsstad, voor een goed economisch klimaat en draagt bij aan een duurzame samenleving. Kortom: een opgave met grote betekenis voor de strategische doelen van Apeldoorn. Revitalisering van de openbare ruimte speelt vooral in de oudere wijken die zijn aangelegd in de periode tussen 1960 en 1980. De openbare ruimte raakt hier langzamerhand verouderd. Niet zozeer vanwege achterstallig onderhoud, maar omdat de inrichting en materiaalkeuze niet meer voldoen. Dat vraagt om structurele ingrepen die verder gaan dan regulier onderhoud en vervanging, ook in financiële zin. Het gaat om vernieuwing en tegelijkertijd ook herinrichting. Zoals aanpassing van de inrichting, het groenareaal en van speel- en parkeerplekken. Dat vatten we samen onder het begrip revitalisering. De Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) evalueerde de revitaliseringsaanpak in negen wijken in het land. De combinatie van renovatie van de woningen, het aanpakken van het groen, sociale interventies en het sturen op de bevolkingssamenstelling bleek te werken. De woningen werden beter verhuurbaar, de waarde van de woningen steeg en de sociale samenhang werd vergroot. De mix van maatregelen bleek een succes.

In Apeldoorn springt, zonder de aandacht te verliezen voor de andere wijken, De "bloemkoolwijk" De Maten eruit, de grootste wijk qua inwonertal maar ook qua areaal openbare ruimte. Kenmerkend voor dit uit de jaren '70 daterende wijkconcept zijn de kleinschalige hofjes- en buurtstructuren, het vele groen, de woonerven en de onderhoudsgevoelige detaillering en materialen. We zien nu dat:

- het gebruik van de openbare ruimte verandert, bijvoorbeeld als gevolg van de veranderde demografische opbouw van de wijk en verandering in bezit en gebruik van de auto.
- de gekozen opzet van de wijk tot ongewenste neveneffecten leidt, te denken valt aan particuliere schuttingen of het particulier gebruik van openbare ruimte.
- de wijk onderhoudsintensief is, er is veel kleinschalig groen en de vele hoekjes en objecten in de openbare ruimte vergen veel aandacht.
- er nieuwe eisen zijn in bijvoorbeeld de sfeer van duurzaamheid en klimaatadaptatie.
- de kwaliteit van de gebruikte materialen snel terugloopt, zoals bijvoorbeeld de slechte betonklinkers.
- in sommige delen de sociale structuur onder druk staat, bijvoorbeeld zichtbaar door verrommeling van de openbare ruimte en overlast.

Om verdere verpaupering en daarmee samenhangende sociale problematiek te voorkomen, is ingrijpen vereist. Door aan te sluiten bij de wensen van de huidige en toekomstige bewoners kunnen we kwaliteitsverlies en uiteindelijk afglijden van wijken en buurten voorkomen. Tegelijkertijd kunnen we inspelen op kansen die zich nu voor doen, bijvoorbeeld voor wat betreft klimaatadaptatie en verduurzaming.

In de andere oudere wijken geldt dit alles in mindere mate. Ze zijn kleiner en traditioneler van opzet, maar ook hier zien we een revitaliseringsopgave. Denk bijvoorbeeld aan Orden, Zuid, De Heeze, Kerschoten en Zevenhuizen. De opgave in deze wijken is niet helemaal vergelijkbaar met De Maten, maar ook hier is behoefte om de openbare ruimte onder de loep te nemen. Ook in deze wijken is een brede, integrale aanpak nodig om te voorkomen dat de wijken qua woonkwaliteit achteruitgaan. De door de gemeenteraad aangenomen motie "Groene Blaadjes" heeft veel raakvlakken met dit onderwerp. Ook is er een relatie met het lopende proces rond "Grip op kapitaalgoederen", dat zich richt op de technische vervangingsopgave van de verschillende kapitaalgoederen in de openbare ruimte.

Hoe pakken we het aan?

We willen met deze wijken aan de slag voordat de openbare ruimte en daarmee de leefbaarheid verder wordt aangetast. Op dit moment is de technische kwaliteit van de openbare ruimte vaak nog redelijk op orde, maar de inrichting voldoet, zoals gezegd, niet meer aan de eisen van deze tijd en de gebruikerswensen. Ook treedt het eerste verval op en is het groen op veel plaatsen, ook technisch gezien, aan het einde van z'n levensduur. Dat betekent dat we nu willen ingrijpen om straks erger te voorkomen. Dat doen we zoveel mogelijk samen met bewoners en corporaties. Bijvoorbeeld door aan te sluiten bij bestaande onderhoudsplanningen en de middelen hiervoor (met name de MJOP). Ook al zullen deze middelen verre van toereikend zijn voor de totale opgave. Uiteindelijk gaat het erom dat bewoners zich blijvend thuis voelen in de wijk en ook medeverantwoordelijkheid willen en kunnen nemen voor hun leefomgeving. Revitalisering biedt dan ook een goed aanknopingspunt om sociale betrokkenheid en binding in buurten te versterken. Verder willen we bij de aanpak de blik ook op de verdere toekomst te richten. Grote opgaven in het licht van de energietransitie en klimaatbestendigheid spelen een belangrijke rol als het gaat om 'de wijk van de toekomst'.

Deze revitaliseringsopgave vraagt om een gestructureerde aanpak. Hiermee hebben we nog weinig ervaring in de wijken uit deze periode. Daarom beginnen we met een aantal pilots. De opzet van de Maten, met een repeterend patroon van hofjes en buurten, leent zich goed om met enkele pilotbuurten te starten. Het voorstel is om in 2018 twee pilots van enige omvang (300-500 woningen) te starten in de Maten en daarnaast nog eentje in een andere wijk uit dezelfde periode. De ervaring die we daarmee opdoen gebruiken we vervolgens voor een meer systematische aanpak van de overige wijkdelen, waarbij elk jaar een bepaald gebied wordt gerevitaliseerd. Op deze manier ontstaat een systematische, maar ook lerende aanpak en kunnen we in 10 tot 20 jaar het grootste deel van de oudere wijken aanpakken.

Een lerende aanpak vraagt een lerende organisatie. Mensen van verschillende disciplines moeten samen met bewoners (vertegenwoordigers) tot een buurtgerichte aanpak komen. Dat vraagt de bereidheid en de financiële en bestuurlijke ruimte om over de grenzen van de eigen discipline, maar ook van de eigen budgetten te kijken. Gezien vanuit een integrale en buurtgerichte invalshoek zullen prioriteiten soms anders liggen dan vanuit een sectorale bril. Hierbij komt ook de andere overheid / bestuursstijl om de hoek kijken. Samen met bewoners willen we werken aan de inrichting van de buurt. Daarbij moeten de wensen van de buurt een prominente plek krijgen, zonder de samenhang en de kwaliteit van de totale wijk uit het oog te verliezen. Dat vraagt een goede procesregie. Door via pilots aan de slag te gaan ontstaat bovendien meer inzicht in de daadwerkelijke kosten, de beschikbaarheid van bestaande budgetten, bijdragen die vanuit andere partijen verkregen kunnen worden en wat daar bovenop nog extra nodig is om tot een goed gezamenlijk resultaat te komen. Behalve kennis opdoen binnen de pilotomgeving willen wij ook kennis- en ervaring uitwisselen met andere gemeenten die met dergelijk opgaves bezig zijn, bijvoorbeeld als het gaat om de integratie van klimaatadaptatiemaatregelen.

Wat kost het?

Het gaat om veel geld maar door deze revitaliserings-opgave nu aan te pakken, nemen we een voorschot op wat er sowieso zit aan te komen en voorkomen dat de betrokken wijken in een negatieve spiraal terechtkomen met alle sociale problematiek en daarmee samenhangende kosten van dien. Daarmee kunnen deze wijken, als het gaat om de openbare ruimte, er straks weer 30 tot 40 jaar tegen. Over dit soort termijnen kunnen deze investeringen worden afgeschreven. Revitalisering biedt bovendien goede mogelijkheden tot verbinding met andere op toekomstbestendigheid gerichte ingrepen zoals duurzaamheid. Te denken valt aan het participeren in projecten van woningcorporaties en Nutsbedrijven of het versneld realiseren van een klimaatbestendige inrichting van de openbare ruimte door werk met werk te maken. Er

zijn ook kansen om te besparen of om meerwaarde te ontwikkelen, door bijvoorbeeld tot een meer onderhoudsefficiënte inrichting te komen. Een andere insteek is dat de revitaliseringopgave aangegrepen wordt om tot meer buurtcohesie te komen. Buurtcohesie is een belangrijke indicator voor sociaal en fysiek gezondere buurten en dat levert indirect maatschappelijke besparingen op. Daarnaast ervaren woningeigenaren het voordeel van behoud en mogelijk zelfs verbetering van de vastgoedwaarde en zetten dergelijke processen eigenaren en bewoners aan om ook zelf te investeren in bijvoorbeeld de verduurzaming van hun vastgoed.

De plannen zijn inhoudelijk en financieel ambitieus. Via deze Voorjaarsnota willen wij met u in gesprek treden over deze kwestie. Wat het college betreft spreken we het volgende af:

- We geven prioriteit aan de revitalisering van de openbare ruimte van de oudere wijken en in het bijzonder de Maten.
- We pakken dit samen met bewoners en corporaties aan.
- We starten met drie pilots om daarmee te komen tot een lerende en gestructureerde aanpak.

We zullen ten behoeve van de MPB 2018-2021 met een uitgewerkt plan van aanpak komen. Daarin zullen wij een nadere onderbouwing opnemen van de benodigde investeringen, de locatie, procesaanpak en omvang van de pilots en een voorstel voor evaluatie op basis van de pilotervaringen. Ook komen we met een uitwerking voor een zogenaamde waardemonitor die de maatschappelijke waarde van een dergelijke investering duidt.

