

DEFINITIEF

Zaak ID 0971194837
Aan Mathieu Spierts / Gideon Walraven Provincie Limburg
Van Ron Winckers gemeente Stein
Betreft **KLC Samenwerkingsagenda - Bijlage 2** **Voorstel van de Gemeente Stein**
Status Definitief-v5

Inleiding

In 2015 is een start gemaakt met het DOP¹ Nieuwdorp onder begeleiding van de coördinatiegroep DOP Stein. Dit proces heeft geleid tot de integrale wijkvisie 'Samen werken aan een vitaal Nieuwdorp' (DOP Nieuwdorp, 2016). De hierin genoemde opgaven zijn vervolgens samen wijkgericht opgepakt. In 2018 is als opvolging van de uitgevoerde wijkvisie gekozen voor een procesmatige, integrale aanpak van de opgaven d.m.v. een Wijkactieprogramma Nieuwdorp (verder: WAP). Hetgeen vervolgens in 2021 heeft geresulteerd in een overkoepelende samenwerkingsovereenkomst. Hierin vertegenwoordigt zijn gemeente Stein, Zaam Wonen, Buurtcentrum Nieuwdorp en Vivantes Zorggroep.

Hoofdstuk 1: Het WijkActieProgramma "Mijn Nieuwdorp"

Het WAP is als pilot benoemd binnen het gemeentelijk project implementatie Omgevingswet. In deze pilot wordt geëxperimenteerd met participatie en integraal gebiedsgericht werken. Inwoners en andere betrokken partijen krijgen de ruimte om vroegtijdig in het proces hun inbreng te leveren (o.a. via een klankbordgroep en bewonerscommissies). Het WAP kent nu vier projecten/trajecten:

1. **Aanpak van de woningvoorraad** (zowel huur- als koopwoningen) in het westelijke kwadrant tot een toekomstbestendig en duurzaam woningbezit;
2. Realiseren van een **bruisend hart** van de wijk (bundeling van commerciële, maatschappelijke en woonfuncties);
3. **Aanpak van sociale problematieken** in de wijk (investeren in kracht en zelfredzaamheid van bewoners, huishoudens, gezinnen);
4. **Duurzaamheidsaanpak** m.b.t. energetische verduurzaming en levensloopbestendigheid van woningvoorraad en aanwezige overige gebouwen.

Ter ondersteuning van het WAP-proces is er ook een plan van aanpak op gebied van **Communicatie** opgesteld.

In opdracht van het WAP heeft het stedenbouwkundig bureau Lubbers in 2019 een ruimtelijke visie opgesteld voor de gehele wijk. Onderdeel hiervan is een inventarisatie en beschrijving van de ruimtelijke ontstaansgeschiedenis van de wijk Nieuwdorp.

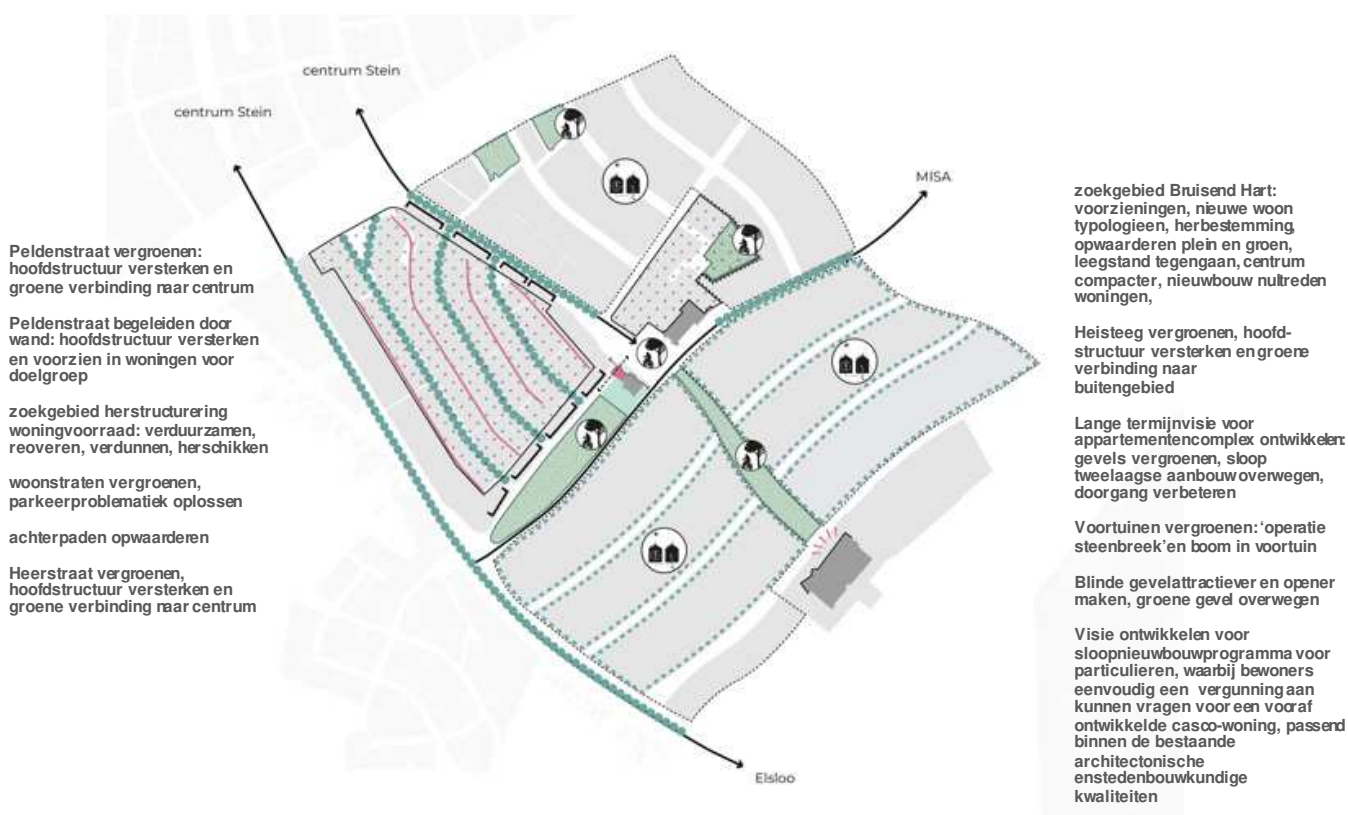
¹ DOP staat voor dorpsontwikkelingsproces waarin inwoners samen tot initiatieven voor hun dorp of wijk komen.



De visie focust op twee ruimtelijke projectgebieden zoals hiervoor genoemd:

1. Het westelijke kwadrant van deze parochiewijk met veel sociale huurwoningen van Zaam Wonen en voormalige sociale huurwoningen (Woeringenstraat, Crostolostraat, Damiatestraat en Peldenstraat). Dit gebied wordt verder aangeduid als "**kwadrant Zaam Wonen**". Hiervoor is een succesvolle aanvraag Volkshuisvestingsfonds ingediend. Aan het gebied is ook het herstructureringsgebied toegevoegd omvattende de straten Tripstraat, Loonstraat, Kuringenstraat en Baesweilerstraat. Het betreft hier enkel sociale huurwoningen van Zaam Wonen;
2. De inrichting van een "**Bruisend Hart**" in het centrum van Nieuwdorp, op de plaats van kerk en basisschool (nu in gebruik als buurtcentrum).

Deze visie ziet er als volgt uit.



Noot: Een overzicht van het stratenplan - wijk Nieuwdorp inclusief noord-richting is bijgevoegd.

De ruimtelijke visie is onverkort opgenomen in de genoemde samenwerkingsovereenkomst en vormt de basis voor de verdere ontwikkeling van de diverse deelprojecten.

Momenteel wonen in geheel Nieuwdorp (4 kwadranten samen) ca. 2.400 mensen waarvan 25% ouderen (boven de 65 jaar). De verwachting is dat er in 2035 nog ca. 2.100 mensen wonen waarvan 40% ouderen. Er is een groeiende behoefte aan levensloopgeschikte woningen.

Voor het zoekgebied herstructurering woningvoorraad ligt de focus in het “kwadrant Zaam Wonen”
De totale woningvoorraad (370) in dit zoekgebied is zeer eenzijdig en ziet er momenteel als volgt uit:

- 256 eengezinswoningen (73 particulier / 183 huur)
- 96 meergezinswoningen zonder lift (huur)
- 18 meergezinswoningen met lift (levensloopbestendig) (huur)

Totaal 370 bestaande woningen.



Noot: Vlek 1 en 2 betreft Kwadrant Zaam Wonen / Vlek 3 betreft Bruisend Hart

De woningvoorraad zal toekomstbestendig moeten worden gemaakt door het aanpassen van de aanwezige voorraad door renovatie / sloop-nieuwbouw / transformatie. Daarnaast blijft het bouwen van zorgvastgoed in de nieuwe Woningwet een kerntaak van de woningcorporaties (een zogeheten DAEB-activiteit).

Ook heeft Zaam Wonen zich voor het plangebied Bruisend Hart (vlek 3) uitgesproken de berekende vraagbehoefte (peiljaar 2040) aan geschikt Wlz-wonen (Wet langdurige zorg) voor de wijk Nieuwddorp als extramurale (geclusterde) zorgwoningen te willen realiseren en in eigendom te willen nemen waarbij zorg en/of begeleiding door Vivantes wordt geleverd. Vivantes en Zaam Wonen zullen hiertoe inhoudelijke afspraken maken wanneer het gaat over zaken als:

- samenwerkingsovereenkomst / duur van deze samenwerkingsovereenkomst / benodigde zorgruimten en het multifunctioneel gebruik van ruimten (bijvoorbeeld het buurtcentrum).

1. Herstructureringsgebied Kwadrant Zaam Wonen

Zaam Wonen werkt in dit gebied samen met gemeente, huurders, particuliere woningeigenaren aan een toekomstbestendige (sociale) woningvoorraad in een inclusieve, aantrekkelijke woonomgeving. Hiertoe zijn 2 onderzoeken in 2019/2020 uitgevoerd door adviesbureau Atrivé en stedenbouwkundig/landschapsbureau Lubbers. Gemeente Stein gaat in afstemming met Zaam Wonen aan de slag met een gebiedsgerichte aanpak m.b.t. de openbare ruimte in het kwadrant.

OVERZICHT ACTIES (SLOPEN, RENOVATIE, INPONDEN)

EINDRESULTAAT - VLEK 1 en 2



Herstructureringsprogramma vlek 1 en 2

Inponden:

18 particuliere eengezinswoningen

Slopen:

Slopen 32 eengezinswoningen (vlek 1 en 2)

Slopen 18 woningen 2 op 1 (vlek 2)

Slopen 36 appartementen (vlek 2)

Slopen 10+7 garageboxen (vlek 1 en 2)

Renoveren/verduurzamen:

55 particuliere eengezinswoningen

18 ingeponde eengezinswoningen (particulier)

151 eengezinswoningen (corporatie)

Nieuwbouw:

4 grondgebonden nultreden woningen (vlek 1)

16 grondgebonden nultreden woningen - patio 4x4 (vlek 2)

16 grondgebonden nultreden woningen - rij (vlek 2)

Aanleg infra en groen

Doelstelling van de samenwerkingspartners is om te komen tot een integrale gebiedsontwikkeling middels een integrale aanpak. Nu is de kans om het gehele gebied aan te pakken. Door deze integrale aanpak wordt niet alleen uitvoering gegeven aan de (provinciale) ambitie inzake wonen, maar wordt ook ingespeeld op ambities van andere beleidsterreinen, zoals de sociale agenda, verduurzaming en klimaat-energie.

Ten behoeve van de gewenste integrale ontwikkeling dient de nodige infrastructuur en groen gerealiseerd te worden. Gemeente neemt de uitvoering van de openbare ruimte voor haar rekening. Voor de verduurzaming van het particulier woningbezit in dit gebied wordt mede gebruik gemaakt van een bijdrage uit het volkshuisvestingsfonds.

Kosten Gemeente	
Verduurzamen particulier woningbezit	€ 1.655.000 (*)
Aanpak openbare ruimte (dekking vanuit MIP)	<u>€ 4.940.000</u>
Totaal excl. btw	€ 6.595.000
(*) Bijdrage volkshuisvestingsfonds € 1.684.535 (incl. bijdrage aanpak brandpaden)	
Kosten Zaam Wonen (totaal excl. BTW)	ca. € 23,1 miljoen
(incl. kosten aanpak brandpaden € 875.000)	
Planning	
Vergunningenprocedure	is opgestart
Start uitvoering	medio 2023
Oplevering	eind 2026

Uit bovenstaande blijkt dat de kosten voor de gemeente voor 100% zijn gedekt vanuit het MIP en de bijdrage van het volkshuisvestingsfonds.

2. Bruisend Hart

Dit project wordt verder in hoofdstuk 2 - Ontwikkeling plangebied "Bruisend Hart" nader toegelicht.

3. 360 graden Nieuwdorp: Sociale kracht en kwetsbaarheid

Het project 360 graden Nieuwdorp richt zich op verdieping van het thema sociale kracht & kwetsbaarheid. Met name de subthema's zelfredzaamheid, sociale binding (gehechtheid aan de wijk en kenmerken van netwerken) en gemeenschapsontwikkeling (gericht op sociale vraagstukken) omdat deze begrippen een indicator zijn voor rijks- en lokaal beleid zoals 'langer thuis wonen', het stimuleren van 'actief eigenaarschap' en een 'inclusieve wijk'. Dit zijn belangrijke thema's die de sociale kracht in de wijk voor een groot deel bepalen. Onlangs is besloten om deze aanpak te integreren bij de ruimtelijke projecten (Kwadrant, Bruisend Hart en Verduurzaming) en niet als zelfstandig project op te pakken in de wijk.

4. Duurzaamheidsaanpak

Het thema 'verduurzaming' wordt in de wijk Nieuwdorp uitgediept en aangepakt.

Hierbij wordt vooral ingegaan op de fysieke aanpassingen in het kader van o.a. energetische verduurzaming en levensloopbestendigheid van woningen, maar ook bv. op klimaatbestendigheid van de openbare ruimte. Hierdoor is een onderlinge samenhang en afhankelijkheid van de projectlijnen binnen het WAP Nieuwdorp.

De gemeente Stein streeft naar een klimaatbestendige leefomgeving in 2050. Derhalve wordt bij de herinrichting gehouden met de klimaatthema's hevige neerslag, hitte en droogte. Het gaat niet alleen over fysieke ingrepen maar ook over het vergroten van bewustwording.

De fysieke ingrepen bestaan o.a. uit het afkoppelen van hemelwater en vergroenen van de leefomgeving. Om extreme weeromstandigheden te kunnen opvangen passen we het gehele afwateringssysteem aan. Waar nodig vergroten we de riolen en brengen een apart infiltratiesysteem aan waarin het van de openbare ruimte en percelen afkomstige regenwater wordt opgevangen en kan infiltreren in de bodem.

In het stedenbouwkundige plan is eveneens de vergroening van de openbare ruimte opgenomen. Dit zorgt ervoor dat water kan worden vastgehouden en brengt verkoeling.

We handelen als partijen binnen het toekomstig project klimaat adaptief en dit verwachten we ook van bewoners en bedrijven. We bereiken dit met klimaatadaptief herinrichten, stimuleringsregelingen voor afkoppelen van het verhard oppervlak, communicatie over ontstening van de tuinen en andere initiatieven die we de komende jaren oppakken en uitwerken.

Hoofdstuk 2: Ontwikkeling plangebied "Bruisend Hart"

De wijk Nieuwdorp kenmerkt zich door een sterke vergrijzing en een grote behoefte aan zware verpleeghuiszorg. In plaats van traditionele verpleeghuiszorg in de wijk wordt, in het kader van scheiden wonen en zorg, ingezet op alternatieve woonvormen geschikt voor zware zorg. Het Bruisend Hart met buurttuin draagt bij aan ontmoeting tussen jong en oud, bewegen en spelen in de wijk, meer groen in de wijk en het tegengaan van vereenzaming van ouderen.

Daarnaast is het thema sociale inclusie een belangrijk thema binnen het project om verder vorm te geven aan de ambities van de gemeente Stein als meest toegankelijke gemeente van Nederland. Hiervoor wordt o.a. breed voorzien in een maatschappelijke plint.

Binnen het project is gekozen voor een vitale mix zwaardere zorg in de wijk waarbij ouderen in de wijk kunnen blijven wonen en de verschillende functies binnen het Bruisend Hart een bijdrage leveren aan de positieve gezondheid van de wijkbewoners.

De ontwikkeling van het plangebied Bruisend Hart voorziet in een nieuwbouwprogramma op huidige kerklocatie en school(plein)locatie met: een maatschappelijke plint met het buurtcentrum gelegen aan het kerkplein, 33 VPT/MPT-zorgappartementen t.p.v. de huidige kerk, 14 levensloopbestendige appartementen t.p.v. het voormalige schoolplein, 17 levensloopbestendige patiowoningen (hofjeswonen) en een buurttuin.

Van de in totaal 64 stuks te realiseren nieuwe woningen/appartementen zijn er 55 voor de sociale huur en 9 voor de midden-huur. Deze 9 betreffen de patiowoningen gelegen aan de Bergèkenstraat. Hiermee wordt invulling gegeven aan de kernpunten uit de ruimtelijke visie van 2019:

- leegstand tegengaan en bestaande voorzieningen herbestemmen voor wonen en publieksfuncties = **KLC thema: Leegstand/Sociaal-maatschappelijke opgaven;**

- nieuwbouw van nultreden woningen (zorggeschikt) = **KLC thema: Wonen**;
- centrum compacter maken = **KLC thema: Kwaliteit gebruik ruimte**;
- opwaarderen plein en groen (maatregelen warmtestress, betere waterhuishouding en groeninfiltratie) = **KLC thema: Energie en klimaat**.

En tegemoet gekomen aan de conclusies van de inwoners dat er behoefte is aan een Bruisend Hart:

- ⇒ Voor iedereen
- ⇒ Wonen met zorg
- ⇒ Spelen
- ⇒ Levendig plein
- ⇒ Ontmoeten

Het plangebied is op onderstaande prent met een rode lijn weergegeven.



Huidig grondeigendom binnen het plangebied

- Kerklocatie (eigendom kerkbestuur) ; Kerkgebouw wordt aangekocht en gesloopt
- Kerkplein (eigendom deels kerkbestuur / **deels gemeente**)
- Schoollocatie (eigendom **gemeente**) ; School en gymzaal worden gesloopt
- Schoolplein inclusief openbaar parkeren (eigendom **gemeente**)
- Groene achter terrein met tussenweg vanaf Bergenkenstraat (eigendom **gemeente**)
- Huize Nieuwdorp (aankooptraject Zaam Wonen)
- Mogelijke sloop 6 appartementen Pastoor van Heldenplein (eigendom Zaam Wonen) tbv doorsteek vanaf groenplantsoen vd Marckstraat (opheffen doodlopend eind vd Marckstraat → doortrekken straat / looproute / groen).

Om te komen tot 100% grondeigendom voor de gewenste ontwikkeling zal Zaam Wonen de kerklocatie aankopen (gesprekken met het kerkbestuur zijn lopende). Gemeente en Zaam Wonen zullen vervolgens hun grondeigendom inbrengen in de grondexploitatie.

De gemeente verkoopt hierbij de bouwrijpe grond van de schoollocatie aan Zaam Wonen (zie bijgevoegde opzet van de grondexploitatie) en ontvangt van Zaam Wonen een bijdrage voor de aanleg van de openbare ruimte ten behoeve van de kerklocatie.

Door buro Lubbers is vervolgens het scenario uitgewerkt dat aansluit op de kernpunten, de behoeften en de duurzaamheidsaanpak, en de instemming heeft van alle samenwerkingspartners.



Afb. ruimtelijke planupdate van Buro Lubbers

Maatschappelijke plint

In gemeente Stein geven best veel wijkbewoners - jong en oud - aan behoefte te hebben aan het laagdrempelig ontmoeten in een buurthuis, dus zonder verplichtingen (lidmaatschap) en op loop- of fietsafstand elkaar treffen en van daaruit activiteiten ondernemen. Dit heeft ertoe geleid dat er vanuit de DOPsgewijze aanpak in de wijken diverse huiskamers en buurtcentra zijn ontstaan die beheerd worden door inwoners. Het advies voor een toekomstig behoud van deze voorzieningen is recent voorgelegd aan, en ingestemd door, de raad (adviesdocument Laagdrempelig ontmoeten). <https://stein.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Index/5708ec7b-d8ab-4fb7-ba67-2fac705b38c5>
Zo ook voor de wijk Nieuwdorp met een buurthuis, nu gehuisvest in de voormalige school.

Stichting Buurtcentrum Nieuwdorp is één van de vier partijen van het WAP en heeft zich sterk gemaakt om de buurthuisfunctie in Nieuwdorp te behouden. Het nieuwe buurtcentrum is straks voor meer dan 50% van de week open en organiseert/faciliteert activiteiten door en voor de wijk als: inloop, spel, educatief, creatief, workshops, koken. Daarnaast biedt de maatschappelijke plint overmaatruimte (kantoor) voor informatie & advies door meerdere maatschappelijke instellingen w.o. PIW, wijkkantoor zorg etc. Met diverse partijen zijn gesprekken lopende.

Aanleg infra en groen

Doelstelling van de samenwerkingspartners is om te komen tot een integrale gebiedsontwikkeling middels een integrale aanpak. Nu is de kans om het gehele gebied aan te pakken.

Door deze integrale aanpak wordt niet alleen uitvoering gegeven aan de (provinciale) ambitie inzake wonen, maar wordt ook ingespeeld op ambities van andere beleidsterreinen, zoals de sociale agenda, verduurzaming en klimaat-energie.

- Bij de nieuwbouw van de woningen wordt al het hemelwater (dakvlakken en verhardingen) opgevangen in een infiltratiesysteem in combinatie met de aanleg van de 2 collectieve tuinen. De 2 collectieve tuinen zijn primair toe te kennen aan de betreffende woonfunctie:
 - 1x hofjestuin voor bewoners van het hofje met een gezamenlijke onderhoudsverantwoordelijkheid (ca. 675 m2, waarvan 20% bestrating);
 - 1x buitenzone als beweeg- en beleefstuin (onder begeleiding) voor de bewoners van de zorgappartementen (ca. 450 m2, waarvan 20% bestrating);
- De opwaardering van het "versteende" kerkplein voorziet in diverse groen-maatregelen ter voorkoming van verdere warmtestress in dit gebied. Tevens draagt de vergroening bij aan de bodeminfiltratie van het oppervlaktewater (ca. 1.500 m2);
- De aanleg van de buurtuin draagt op eenzelfde wijze bij aan de bodeminfiltratie van het oppervlaktewater en verkoeling door vergroening (ca. 3.000m2). De buurtuin komt voort uit overleg met de klankbordgroep en de input uit de wijkmarkt van oktober 2022. De nadere invulling zal nog plaatsvinden adv buurtparticipatie;
- Het uitgangspunt om het benodigd parkeren te clusteren rondom de bebouwingen, biedt de mogelijkheid voor het adequaat voorzien van laadpalen voor e-auto's en het stimuleren van gedeeld autogebruik. De parkeeropzet sluit aan op het nieuw op te stellen gemeentelijk beleid voor 2023.

Ten behoeve van de gewenste integrale ontwikkeling dient de nodige infrastructuur en groen gerealiseerd te worden. Gemeente neemt de uitvoering van de openbare ruimte voor haar rekening inclusief opwaardering van het kerkplein en de aanleg van de buurtuin.

Kosten gemeente		
<i>Aanpak openbare ruimte</i>		
Gebied woningbouw		€ 1.895.000
Kerkplein		€ 100.000
Buurtuin		€ 445.000
		€ 2.440.000
Aftrek opbrengsten	-/-	€ 900.000
Aftrek inbreng grondwaarde buurtuin	-/-	€ 75.000
Aftrek reservering onderhoud plein	-/-	€ 50.000
Totaal excl. btw		€ 1.415.000 TEKORT
Kosten Zaam Wonen (totaal excl. BTW)		ca. € 16,5 miljoen

Met inbreng van de baten verkoop bouwrijpe grond en bijdrage aandeel kerklocatie, zijn er niet genoeg gemeentelijke middelen voorhanden. Vandaar het verzoek aan de provincie om middels inzet van KLC-middelen het tekort deels af te dekken. Uitgaande van maximaal 50% dekking van het tekort vanuit KLC en 50% cofinanciering van de gemeente, betreft het een verzoek om bijdrage van 707.500 euro.

In het nog verder te doorlopen traject om uiteindelijk te komen tot een samenwerkingsagenda KLC zal blijken wat de mogelijkheden vanuit KLC daadwerkelijk zijn (mede gezien de vele lopende aanvragen).

BIJLAGEN m.b.t. Bruisend Hart

Planning

De volledige planning, uitgaande van 1 gelijktijdige bouwstroom, is bijgevoegd aan het voorstel.
(Voor wat betreft de planning wordt wel enig voorbehoud aangehouden ten aanzien van de huidige prijsontwikkelingen)

Plan A

In het stappenplan wordt verder uitgegaan van 1 gelijktijdige bouwstroom, waarbij op de kerklocatie de 1^e fase wordt gebouwd. Dit om een eenmalige verhuisbeweging van het buurtcentrum en de annex maatschappelijke inlooppunten (nu tijdelijk ondergebracht in de voormalige school) naar hun nieuw onderkomen op de kerklocatie mogelijk te maken.

Plan A: Uitgaande van 1 gelijktijdige bouwstroom:	<u>Mile-stones</u>
• Vaststellen haalbaarheid plan	17 jan / eind feb 2023 Stuurgroepen
• Uitvraag prijsvraag	Eind Januari 2023
• Verwerving kerk	Begin Maart 2023
• Gunning Architect Prijsvraag	Begin Maart 2023
• SO/ VO Start	Begin Maart 2023
• Vergunningsaanvraag	Juli 2023
• Start sloop gymzaal	Okt / Nov 2023 (afhankelijk vergunning/ecologie + sloopmelding)
• Start bouwvoorbereiding / Start bouw	Mrt 2024 starten
• Idealiter totaal plan	Oplevering bebouwing aug 2025 – jan 2026
• Openbare ruimte totaal plan	Jan 2026

- | | |
|--|----------------------|
| • Besluiten Gemeente | Januari - Maart 2023 |
| • Besluiten Zaam Wonen | Januari - Maart 2023 |
| • Intentie -overeenkomst (Gemeente-Zaam Wonen) | Februari/Maart 2023 |
| • Samenwerkingsagenda KLC | Maart 2023 |
| • Reservering middelen | April/Mei 2023 |

Managen risico's m.b.t. planning.

Plan B - met gefaseerde uitvoering

De (tijdige) verwerving kerklocatie is een projectrisico, ook in tijd. Hiervoor werken we met een plan B1 en B2 (zie hieronder). Plan B1 biedt ons tevens de mogelijke versnelling van de feitelijke start van de nieuwbouw. Dit, zoals door de provincie gesignaleerd als grootste aandachtspunt voor een positief besluit over deze potentiële KLC-agenda.

1. Gemeente is zelf eigenaar van schoollocatie. Deze schoollocatie kan, per direct, onafhankelijk van kerklocatie ontwikkeld worden (risico m.b.t. Didam-arrest is inmiddels onderzocht). Dat betreft zeker de nieuwe bebouwing (appartementen) die op het schoolplein gerealiseerd worden (het buurtcentrum kan dan nog gewoon blijven functioneren in de voormalige school).
2. Daarnaast wil Zaam Wonen Huize Nieuwdorp (voormalig gemeenschapshuis) kopen. Dit is plan B2 voor als de kerklocatie om welke reden dan ook later dan september 2023 of niet verworven kan worden.

Initieel is het de bedoeling om, zowel bij plan A als bij plan B1/B2, de hele projectlocatie gelijktijdig in voorbereiding te nemen. Dit betekent gelijktijdig ontwerptraject en de aanvraag van verschillende vergunningen en benodigde procedures. Aangezien de verschillende deellocaties van het project verschillend van aard zijn i.r.t projectrisico's zoals aankoop kerk voor de planning en daarnaast een verdeling van fasen wenselijk is voor bouwlogistiek en continuering van gebruikers van het buurtcentrum wordt rekening gehouden met een fasering. Deze gaat uit van drie delen (1 , 2 en 3) welke op de volgende pagina worden toegelicht. Fase 2 en Fase 3 zullen daardoor mogelijk later gestart en opgeleverd worden dan onderstaande mile-stones.

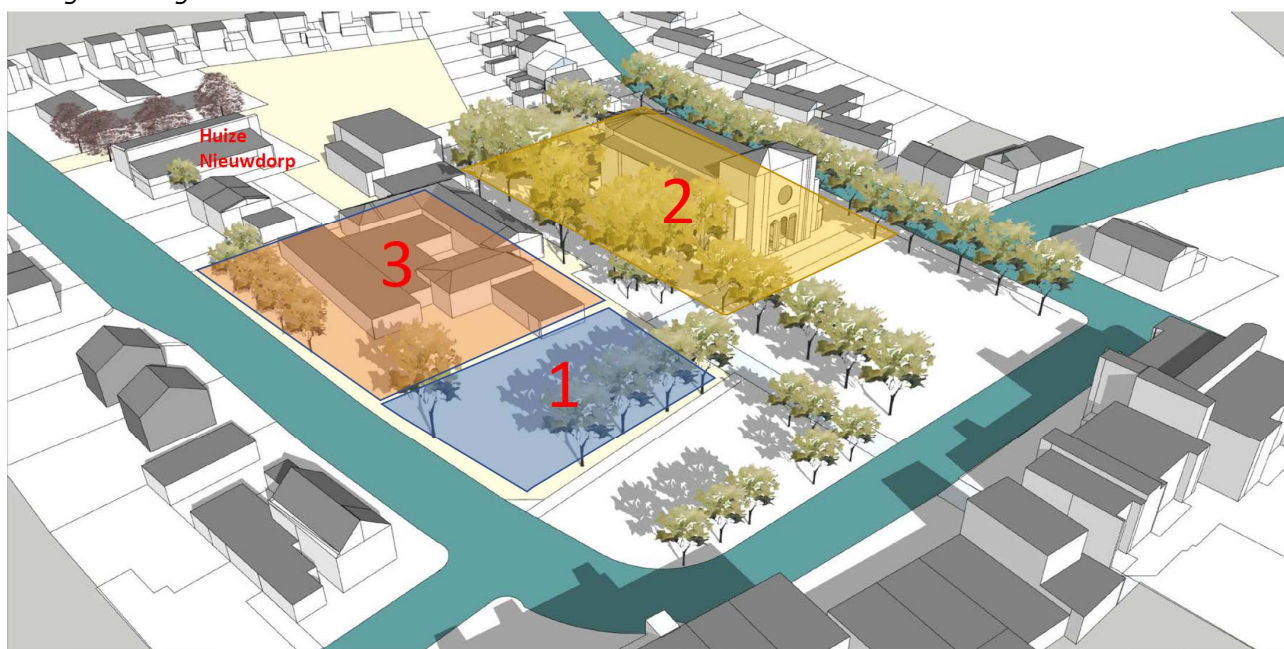
Plan A: Uitgaande van 1 gelijktijdige bouwstroom:		Mile-stones	
• Vaststellen haalbaarheid plan		17 jan / eind feb 2023	Stuurgroepen
• Uitvraag prijsvraag		Eind Januari 2023	
• Verwerving kerk		Begin Maart 2023	
• Gunning Architect Prijsvraag		Begin Maart 2023	
• SO/ VO Start		Begin Maart 2023	
• Vergunningsaanvraag		Juli 2023	
• Start sloop gymzaal		Okt / Nov 2023	(afhankelijk vergunning/ecologie + sloopmelding)
• Start bouwvoorbereiding / Start bouw		Mrt 2024	starten
• Idealiter totaal plan		Oplevering bebouwing	aug 2025 – jan 2026
• Openbare ruimte totaal plan		Jan 2026	

Plan B1: Aanpassing planning uitgaande van gefaseerde uitvoering en oplevering i.r.t. planningsrisico's waaronder kerk:			
• Oplevering:	Fase 1 opstallen	Aug 2025	
	Fase 1 openbare ruimte	Okt 2025	
• Oplevering (uiterlijk sept. 2023 verwerving kerk)	Fase 2: opstallen	Jan 2026 kerklocatie	
	Fase 2: openbare ruimte	Maart 2026 kerklocatie	
• Oplevering	Fase 3: opstallen patiow.	Jan 2027 patiowoningen schoollocatie	
	Fase 3: openbare ruimte	Maart 2027 (totaal gebied)	

Plan B2: Aanpassing planning uitgaande van gefaseerde uitvoering en oplevering i.r.t. planeringsrisico's waaronder **kerk pas na sep 2023** wordt verkregen:

• Oplevering:	Fase 1 opstellen Buurtcentrum tijdelijk verhuizen naar Huize Nieuwdorp Fase 1 openbare ruimte	Aug 2025 Okt 2025
• Oplevering	Fase 3: opstellen patiow. Fase 3: openbare ruimte	Jan 2026 patiowoningen schoollocatie Maart 2026
• Oplevering (verwerving kerk; later dan sept. 2023)	Fase 2: opstellen Fase 2: openbare ruimte	n.t.b. <u>n.t.b.</u>

Uitleg fasering



FASE 1

14 appartementen

FASE 2

33 VPT appartementen

- Buurtcentrum
- Kantoor Vivantes
- Kantoor PIW

FASE 3

17 patiowoningen

Fase 1 heeft volgens de huidige opgestelde planning potentieel de snelste aanvangstijd. Dit omdat eigendom bij gemeente Stein ligt, er momenteel geen bebouwing staat en vanuit ecologie weinig/geen ontheffing verwacht worden.

Bedoeling is dat fase 3 als laatste plaats zal vinden zodat gebruikers van het buurtcentrum zo lang als mogelijk gebruik kunnen maken van de huidige school locatie. Om vervolgens te verhuizen naar voormalige kerklocatie na realisatie fase 2. Indien Fase 2 om welke reden dan ook later plaats zal vinden (door bv: aankoopkerk, sloop, bestemmingsplan/vergunningen) Dan dient er een goede vervangende locatie voor het buurtcentrum gevonden te worden en kan Fase 3 al eerder starten.

Noot

1. De stuurgroep Mijn Nieuwdorp heeft in haar vergadering van 19 januari 2023 ingestemd met voornoemde planning en fasering van plan B.
2. Zaam Wonen heeft de gesprekken met het kerkbestuur opgestart en inmiddels een schriftelijk bod uitgebracht om de kerklocatie aan te kopen.

Stratenplan van wijk Nieuwdorp

