

Raadsvoorstel

Commissievergadering	: Ruimte
Titel	: Stedenbouwkundige visie en herontwikkeling Rikkingahof
Portefeuillehouder/Teamleider	: J. Nijboer / E. Verhagen / W. Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	: 0085236583

Datum collegevergadering

8 april 2025

Voorgesteld besluit

1. De voorgestelde stedenbouwkundige visie voor de herontwikkeling van Rikkingahof vast te stellen.
En voor de uitvoering daarvan:
2. Investeringskrediet van € 2.200.000 excl. btw voor de herinrichting van de openbare ruimte beschikbaar stellen;
3. De grondexploitatie Rikkingahof in Oosterwolde vast te stellen.
4. De looptijd van de grondexploitatie vast te stellen op 10 jaar.
5. De volledige revenuen vanuit de Grondexploitatie 'Rikkingahof' in te zetten als dekking voor een deel van de investering via de kapitaalreserve.
6. Bovenstaande punten betrekken bij de integrale afweging bij de Kaderbrief 2026-2029.

Openbaar

Ja, actief + persbericht.

Inleiding

Sinds de sluiting van de oudbouw van Rikkingahof bestaat de wens om het gebouw en het gebied te herontwikkelen. In 2022 zijn Actium, Lianté en gemeente Ooststellingwerf gestart met de verkenning van de mogelijkheden voor een herinrichting van Rikkingahof. Uitgangspunten hierbij zijn een diverse buurt waar (complexe) zorg geleverd wordt maar ook jonge gezinnen een mooie woning kunnen vinden. Hierbij wordt uitgegaan van het principe van de bloeizone waarin inwoners naar elkaar omkijken en elkaar ondersteunen. En waar de buitenruimte uitnodigt tot ontmoeten en bewegen en zo bijdraagt aan het welzijn van bewoners.

Het is noodzakelijk dat inwoners van Oosterwolde zo lang mogelijk op een prettige manier thuis kunnen blijven wonen in een prettige buurt waarbij mensen omzien naar elkaar. Of een buurt als woonomgeving geschikt is om zelfstandig te kunnen blijven wonen, wordt bepaald door een drietal factoren:

- Fysieke, bijvoorbeeld de inrichting van de gebouwde omgeving en openbare ruimte
- Functionele, zoals de aanwezigheid en nabijheid van primaire en secundaire voorzieningen, en
- Sociale factoren, bijvoorbeeld de contacten in de buurt.

Voor de fysieke omgeving doelen we op een duurzame, klimaatadaptieve en natuurinclusieve wijk. Dit vraagt om een zorgvuldige fysieke inrichting en plan. Verder ontstaat er vanuit het vernieuwde woonzorg- en welzijnsconcept idealiter een compacte samenleving waar mensen omzien naar elkaar en er ruimte is voor ontmoeting voor de buurten aan de noordzijde van Oosterwolde. Deze ontwikkeling is vooral belangrijk omdat de (ouderen)zorg in de gemeente Ooststellingwerf onder druk staat. Door vergrijzing, de toename in (complexe) zorgvragen en bevolkingskrimp is het de vraag of er in de toekomst nog voldoende, toegankelijke en bereikbare (ouderen)zorg in de gemeente beschikbaar is. Omzien naar elkaar en investeren in welzijn kan het plezier/ de kwaliteit in het leven vergroten en zorgvragen verminderen. Welbevinden blijft beter op peil als de informele en formele zorg goed op elkaar zijn afgestemd.

Gedurende het project hebben we een aantal kenmerken voor zo'n buurt met elkaar benoemd:

- Zorg meer en meer naar mantelzorg en vrijwilligers (zorgakkoord 2022)
- Belang van langer zelfstandig wonen voor ouderen
- Sturen op vitale mix van zelfredzame en kwetsbare bewoners
- Mensen hebben wat te bieden aan elkaar
- Dus diversiteit in typologie

- Plekken voor (spontane) ontmoeting: buitenruimte en gezamenlijke ruimte
- Gemeenschappelijke voorzieningen: niet specifiek, lage drempels, kleine schaal

Met het plan voor het gebied Rikkingahof, willen we zo optimaal mogelijk bijdragen aan het realiseren van deze gewenste kenmerken van de buurt.

Nadat een eerste verkenning in 2024 niet haalbaar was gebleken, is in een goede samenwerking met woningcorporatie Actium en zorgorganisatie Lianté en de gemeente Ooststellingwerf gekomen tot een herontwikkeling van de stedenbouwkundige visie voor het gebied Rikkingahof. Daarbij worden 37 wooneenheden gesloopt en 74 woningen nieuwgebouwd. Daarnaast worden 59 zelfstandige appartementen gerenoveerd en wordt het aantal zorgappartementen uitgebreid van 31 naar 52 eenheden en is er ruimte voor ontmoeting. Ook komen er 4 kavels voor koopwoningen, waarmee de totale toevoeging op 62 woningen uitkomt. De Raad heeft op 18 maart 2025 kennis kunnen nemen van de plannen in een themabijeenkomst. Partijen doen grote (financiële) inspanningen om de ontwikkeling haalbaar te maken. Van de gemeente wordt gevraagd om de kosten van de aanleg van de openbare ruimte voor haar rekening te nemen.

Argumenten

1.1. *Er is sprake van een integrale aanpak van het hele gebied met inbreng van de betrokken partijen.*

De herontwikkeling biedt plaats aan diverse doelgroepen zoals ouderen, gezinnen en starters, die in meer of mindere mate een beroep zullen doen op de aanwezige (zorg)voorzieningen. De openbare ruimte wordt zodanig aangepast dat deze past bij de leefsituatie van de (toekomstige) bewoners. De direct betrokken bewoners zijn persoonlijk geïnformeerd.

1.2. *De herontwikkeling draagt bij aan de opgave op het gebied van wonen en zorg.*

Vanuit de dubbele vergrijzing ligt er een opgave om te voorzien in zelfstandige woonvormen in de nabije omgeving van (zorg)voorzieningen. De herontwikkeling van Rikkingahof past helemaal in dat plaatje.

1.3. *Het plangebied wordt toekomstbestendig en klimaatrobust gemaakt.*

Na de herontwikkeling van de wijk kan deze weer jaren vooruit. Er wordt rekening gehouden met duurzaamheidsaspecten, zoals het klimaatbestendig ontwerpen van het gebied met het aanbrengen van wadi's. De natuurlijke groene aankleding en het toevoegen van bomen gaat bovendien hittestress tegen.

1.4. *De stedenbouwkundige visie is reeds besproken met de bewoners van het gebied.*

Er heeft al overleg plaatsgevonden met bewoners en omwonenden. Dit zal in het verdere proces nog een vervolg krijgen. De hoofdkeuzes ten aanzien van sloop, nieuwbouw en renovatie liggen vast. Participatie kan wel leiden tot enige bijstelling ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte, echter binnen het vastgestelde budget.

2.1. *Actium doet grote investeringen in de sloop, nieuwbouw en renovatie van de woningen in het projectgebied.*

Vanuit de gemeente wordt een bijpassende bijdrage gevraagd om deze verliesgevende herontwikkeling mogelijk te maken. Actium zal de grond geschikt maken voor herontwikkeling door de bestaande bebouwing voor een deel te slopen, de grond vrij te maken van obstakels en draagt de grond bestemd voor openbare ruimte om niet over aan de gemeente. De gemeente zorgt vervolgens voor de herontwikkeling van de openbare ruimte. Er is een goede ervaring met elkaar opgedaan bij de herontwikkeling van het Haerenkwartier.

2.2. *Zonder dit project zouden er in de toekomst ook kosten moeten worden gemaakt voor de openbare ruimte.*

De wegen en het groen wordt vernieuwd, evenals de riolering. Daarmee kan het gebied er weer langjarig tegen en hoeven de komende jaren minder kosten voor vervanging te worden gemaakt. Iets wat anders op den duur toch wel weer aan de orde zou zijn geweest.

2.3. *Het gevraagde budget is op basis van een kostenraming van het schetsontwerp.*

De herontwikkeling en uitwerkingen worden gerealiseerd binnen het projectbudget. In het projectbudget is rekening gehouden met plankosten en een post onvoorzien.

3.1. *De kosten die direct te maken hebben met de 4 koopkavels worden meegenomen in een grondexploitatie.*

De opbrengst van deze grondexploitatie draagt bij aan de dekking van de totale herontwikkelingskosten voor het gebied.

3.2. De waardebepaling is gedaan door een onafhankelijk deskundige.

De opbrengstwaarde van de kavels en de aanlegkosten van de openbare ruimte zijn bepaald door onafhankelijke deskundigen.

4.1. Tien jaar is een gangbare termijn.

De verwachting is dat de grondexploitatie binnen deze termijn kan worden afgerond.

5.1. De netto opbrengst uit de grondexploitatie mag niet in mindering worden gebracht op de investering.

De netto opbrengst wordt gestort in de kapitaalreserve. Hieruit wordt vervolgens gedurende de looptijd van de investering (15 jaar) jaarlijks een bedrag van € 33.333 ingezet als dekking van een deel van de kapitaalslasten.

6.1. Door de definitieve besluitvorming te laten plaatsvinden bij de kaderbrief, kan er een integrale afweging worden gemaakt in relatie tot andere opgaves.

Hiermee wordt voldaan aan de afspraak om nieuw beleid integraal af te wegen bij de kaderbrief.

Kanttekeningen

1.1. Er moet nog bestuurlijke instemming plaatsvinden bij de samenwerkingspartners.

De Raden van Commissarissen van Actium en Lianté moeten eveneens instemmen met hun aandeel in het plan. Daarbij moet het College Sanering Zorginstellingen instemmen met de verkoop van het oude gebouw van Lianté aan Actium onder de marktwaarde. Dit zijn nog externe onzekerheden ten aanzien van het definitief doorgaan van het plan. Deze besluiten worden binnenkort verwacht. Met het voorliggende besluit kan de gemeente duidelijkheid verschaffen omtrent haar bijdrage in de herontwikkeling.

1.2. De herontwikkeling levert een areaaluitbreiding op van de door de gemeente te onderhouden openbare ruimte.

Dit wordt financieel verwerkt in de onderhoudsbudgetten.

2.1 De onderhoudsbudgetten voor wegen en groen dienen op termijn ook te worden verhoogd.

De herontwikkeling van het gebied betekent areaaluitbreiding. In de huidige situatie is een groot deel van Rikkingahof in eigendom en beheer van respectievelijk Actium en Lianté. Na de herinrichting wordt de gemeente eigenaar van alle openbare ruimte en daarmee verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. Dit zal naar verwachting in 2029 aan de orde zijn. Zodra bekend is welke bedragen voor deze uitbreiding benodigd zijn, komen we hiervoor bij u terug. Naast deze lastenverhoging is er overigens door de uitbreiding van het aantal wooneenheden ook sprake van extra inkomsten vanuit de OZB en via het gemeentefonds.

Financiële toelichting

Op basis van een globale raming (zie vertrouwelijke bijlage Rikkingahof kostenraming) stellen we het projectbudget taakstellend vast op €2.200.000,-. De herinrichting moet binnen dit budget worden gerealiseerd.

Dekking en financiering

De herinrichting is een woningbouwproject. De kosten voor de herinrichting zijn niet in de begroting opgenomen. Het gemeentelijke deel van het project (herinrichting openbare ruimte) zal naar verwachting starten in 2027 en in verschillende fases worden uitgevoerd (is afhankelijk van planning woningverbetering Actium).

Het projectbudget (€2,200 miljoen) wordt meegenomen bij de programmabegroting 2026-2030. Dan geven we ook invulling aan de dekking van het totale bedrag van €2,2 miljoen. Vanuit de riolering wordt € 325.000 bijgedragen. De financieringslasten zijn daarom gebaseerd op een bedrag van € 1.875.000 en worden nu berekend op €143.750,- (afschrijving in 15 jaar, rentelasten 1,0%). Deze komen een jaar na afronding van het project (2030) ten laste van het begrotingssaldo. De netto opbrengst vanuit de Grex van € 500.000 (na VPB) wordt via een kapitaalreserve ingezet als dekking, hetgeen € 33.333 per jaar betreft. De netto kapitaalslast bedraagt derhalve € 110.417.

Dekking van het project wordt betrokken bij de integrale afweging bij de Kaderbrief 2026-2029.

Sustainable Development Goals (SDG's)

kijk je op: <https://www.sdgnerland.nl/de-17-sdgs/>

	De SDG Goede gezondheid en welzijn gaat over gezondheid en preventie. De herontwikkeling van Rikkingahof draagt bij aan deze SDG door het creëren van een groene leef –en beweegomgeving die uitnodigt tot ontmoeten en bewegen. De omgeving is ondersteunend aan de zorg die in het gebied geleverd wordt en toegankelijk voor alle doelgroepen. Een groene omgeving werkt preventief en bevordert de mentale gezondheid.
	Deze SDG gaat over betaalbare en duurzame energie. De deels renovatie deels sloop nieuwbouw van het gebied betekent een verduurzaming van de gebouwde omgeving.
	De SDG Duurzame steden en gemeenschappen gaat over toegang tot betaalbare woningen en groene openbare ruimte. Met de herontwikkeling van Rikkingahof worden sociale huurwoningen, grotendeels geschikt voor zorg, gerealiseerd in een voor alle doelgroepen toegankelijke groene openbare ruimte.
	De SDG klimaatactie gaat over de aanpak van klimaatverandering. In de herontwikkeling van Rikkingahof wordt rekening gehouden met klimaatverandering. De openbare ruimte wordt groen en klimaat robuust ingericht door o.a. het beperken van verhardingen, aanleg van wadi's en het planten van bomen.
	Deze SDG gaat onder andere over doeltreffende publiek-private partnerschappen. Zonder de samenwerking met in dit geval woningbouwcorporatie Actium en zorgpartij Lianté is deze herontwikkeling niet mogelijk. Dit partnerschap leidt tot een beter plan waarvan iedereen profiteert.

Inwonersparticipatie

Bewoners van het gebied zijn al geïnformeerd over de plannen zoals ze er nu liggen. Het gaat om zowel de huurders van Actium als de bewoners van Lianté. Voor de verdere participatie met bewoners en omgeving wordt een participatie en communicatieplan opgesteld.

Het gaat om integrale wijkvernieuwing: je wilt sociale veranderingen door in te zetten op een mini-samenleving incl. ontmoetingsfunctie die je stimuleert. Wanneer je met bewoners en partners spreekt, gaat het dus om méér dan de inrichting van de fysieke ruimte of schetsontwerpen. Het gaat ook over gesprekken die je met elkaar voert over samenwerking, omzien naar elkaar en hoe je dat doet.

Publicatie voor bekendmaking

De gemeenteraad van Ooststellingwerf heeft besloten een bedrag van ruim € 2 miljoen beschikbaar te stellen voor de herinrichting van de openbare ruimte van Rikkingahof in Oosterwolde. De bijdrage maakt een integrale herontwikkeling van een groot gebied met voorzieningen voor wonen en zorg voor verschillende doelgroepen mogelijk. De herontwikkeling wordt door de gemeente gerealiseerd samen met woningcorporatie Actium en zorgorganisatie Lianté.

Vervolg

Na het besluit van de gemeenteraad kan er een Samenwerkingsovereenkomst worden gesloten met Actium en Lianté over de herontwikkeling.

De procedure tot het wijzigen van het omgevingsplan zal in gang worden gezet. Dit zal worden voorbereid en aangevraagd door Actium.

De daadwerkelijke uitvoering zal gefaseerd plaatsvinden en meerdere jaren in beslag nemen. Naar verwachting zal het project in 2030 geheel zijn afgerond.

Planning & communicatie

De planning van de uitvoering is in grote lijnen als volgt:

2025 – 2027: renovatie bestaande gebouwen

2028: sloop bestaande woningen en 400-flat

2028 – 2030: bouw nieuwe woningen

De werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte zullen voor het grootste deel in 2027/2028 (bouwrijp maken) en 2030 (woonrijp maken) plaatsvinden. Uiteraard zal hierover steeds weer communicatie plaatsvinden met belanghebbenden.

Evaluatie

Na afronding van het project zal een evaluatie plaatsvinden.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen

1. Stedenbouwkundige visie Rikkingahof
2. Persbericht Ruim € 2 miljoen voor buitenruimte Rikkingahof

Geheime stukken

1. Rikkingahof kostenraming openbare ruimte
2. Grondexploitatie Rikkingahof

Extern zaak ID (zaakcode) : 0085236583

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 april 2025,

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet

Besluit

1. De voorgestelde stedenbouwkundige visie voor de herontwikkeling van Rikkingahof vast te stellen.
En voor de uitvoering daarvan:
2. Investeringskrediet van € 2.200.000 excl. btw voor de herinrichting van de openbare ruimte beschikbaar stellen;
3. De grondexploitatie Rikkingahof in Oosterwolde vast te stellen.
4. De looptijd van de grondexploitatie vast te stellen op 10 jaar.
5. De volledige revenuen vanuit de Grondexploitatie 'Rikkingahof' in te zetten als dekking voor een deel van de investering via de kapitaalreserve.
6. Bovenstaande punten betrekken bij de integrale afweging bij de Kaderbrief 2026-2029

Besloten in de openbare vergadering van 20 mei 2025,

, griffier.

, voorzitter.