

Zaaknummer: 0000917624
Onderwerp: Derde voorbereidingskrediet Oostrand NZS
Datum raadsvergadering: 10 december 2024

Portefeuillehouder: N. Langedijk
Programma: 8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

In lijn met het op 20 juni 2023 door de raad vastgestelde Ontwikkelplan Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude (NZS) wordt gewerkt aan de gebiedsontwikkeling Oostrand NZS. Om verder te kunnen met de gebiedsontwikkeling, is een derde voorbereidingskrediet nodig. Met dit voorbereidingskrediet werkt de gemeente in flink tempo door aan de plannen en onderzoeken om over niet al te lange tijd meer woningen voor Noord- en Zuid-Scharwoude te bouwen.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit een derde voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 870.000,- voor het project Oostrand NZS, waarvan € 340.000,- wordt gedekt door bijdrage derden en subsidies.

Inleiding

In maart 2021 heeft de gemeenteraad opdracht gegeven een ontwikkelplan voor de Oostrand NZS op te stellen. Hiervoor is een eerste voorbereidingskrediet van € 150.000,- ter beschikking gesteld. In juni 2023 is dit ontwikkelplan aan de raad gepresenteerd. Vervolgens heeft de raad op 20 juni 2023 besloten de ruimtelijke en programmatische koers van het ontwikkelplan als uitgangspunt te nemen voor de haalbaarheidsfase als volgende stap in het proces van gebiedsontwikkeling voor de Oostrand NZS.

Voor deze haalbaarheidsfase is een tweede voorbereidingskrediet van € 250.000,- gevoteerd. In deze fase is gewerkt aan het stedenbouwkundig plan, de subsidie aanvraag Woningbouwimpuls (WBI), onderzoek naar de haalbaarheid van buurtparkeerhubs, contractvorming met de grondeigenaren / ontwikkelende partijen en een eerste grondexploitatie.

Het resultaat hiervan is dat de WBI-subsidieaanvraag is gehonoreerd en aan de gemeente beschikbaar is gesteld. Met de grondeigenaren / ontwikkelende partijen zijn intentie-overeenkomsten afgesloten. Er ligt een concept stedenbouwkundig plan, inclusief twee buurtparkeerhubs. Dit plan is doorgerekend met als conclusie dat het een haalbaar plan is. De gemeenteraad is in een beeldvormende sessie meegenomen in het concept stedenbouwkundig plan en de analyse van de buurtparkeerhubs.

Eén van de WBI-vereisten is dat uiterlijk in april 2027 gestart moet zijn met de woningbouw. Om hieraan te voldoen is het noodzakelijk om tempo te behouden. Dit doen we onder andere door op parallelle sporen aan diverse producten gelijktijdig te werken. In de komende fase wordt het stedenbouwkundig plan afgerond, de vereiste onderzoeken voor het omgevingsplan uitgevoerd, de ontwikkelstrategie bepaald, de grondexploitatie verfijnd en de contracten met grondeigenaren

/ ontwikkelaars uitgewerkt. De provincie heeft een subsidie flexibele schil ad ca € 170.000 toegezegd en met de ontwikkelaars is een voorschot op de plankosten overeengekomen van ook ca € 170.000.

Voor deze fase - die wordt afgesloten met de opening van de grondexploitatie - is een aanvullend voorbereidingskrediet nodig. De raad wordt derhalve gevraagd een aanvullend voorbereidingskrediet van € 870.000,- ter beschikking te stellen. De raad wordt derhalve gevraagd een aanvullend voorbereidingskrediet van € 870.000,- ter beschikking te stellen', welk wordt geactiveerd onder immateriële vaste activa. Hiervan vloeit direct de bijdrage derden en de subsidie, totaal € 340.000, terug. Materieel betreft het dus een bedrag van € 530.000. Dit bedrag wordt te zijner tijd – evenals de eerdere gemaakte voorbereidingskosten - overgeheveld naar de grondexploitatie.

Beoogd effect

Het in flink tempo, binnen 10 jaar, realiseren van een toekomstbestendige woonwijk met 580 woningen met een hoog aandeel (70%) betaalbaar programma (tot € 390.000,-), waaronder 30% (174) sociale huur – in het plangebied van het project Oostrand NZS. Deze woningaantallen zorgen er ook voor dat het voorzieningenniveau op peil kan blijven.

Kader

- Coalitieakkoord Thuis in Dijk en Waard (2023-2026)
- Ontwikkelplan Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude (20 juni 2023)
- Strategische omgevingsvisie Dijk en Waard (22 oktober 2024)
- De geheimhouding is geregeld conform Gemeentewet artikel 87 e.v. en Woo Artikel 5.1 lid 2b

Argumenten per beslispunt

De gemeenteraad besluit een derde voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 870.000,- voor het project Oostrand NZS, waarvan € 340.000,- wordt gedekt door bijdrage derden en subsidies.

1. Met het voorbereidingskrediet wordt de gebiedsontwikkeling van de Oostrand NZS vervolgd.

Het voorbereidingskrediet wordt gebruikt voor de in 2024 en 1^e helft 2025 verwachte kosten, tot aan de vaststelling van de eerste grondexploitatie. Deze kosten betreffen (zie ook geheime bijlage 1):

- Het afronden van het stedenbouwkundig plan en het opstellen van het beeldkwaliteitsplan;
- Het verfijnen van en definitief opstellen van de eerste grondexploitatie;
- Het bepalen van de ontwikkelstrategie en het uitwerken van de contracten met grondeigenaren / ontwikkelaars;
- Het opstarten van de ontwerpfase, zoals: inrichtingsplan, rioleringsplan, het omgevingsplan;
- Het uitvoeren van de benodigde onderzoeken ten behoeve van het omgevingsplan;
- Interne uren;

2. Derden leveren ook een bijdrage aan de voorbereidingskosten

Met de ontwikkelaars is een voorschot afgesproken van circa € 170.000,-. Daarnaast heeft de provincie de subsidieaanvraag flexibele schil geaccordeerd voor ook een bedrag van circa € 170.000,-.

Kanttekeningen en risico's

1. Indien het voorbereidingskrediet niet beschikbaar wordt gesteld, kan de gebiedsontwikkeling niet worden voortgezet. Dit betekent dat de 580 geplande woningen in de Oostrand NZS niet gerealiseerd worden, de WBI-subsidie vervalt en de toekomst van de Oostrand NZS moet worden herzien.
2. Als het project niet doorgaat, en er geen grondexploitatie wordt geopend, worden alle voorbereidingskosten, inclusief de eerste twee voorbereidingskredieten, afgeboekt ten laste van de algemene middelen.
3. Als de gemeenteraad de keuze van het college voor het toepassen van buurtparkeerhubs niet ondersteunt, moet een nieuw ontwikkelplan en stedenbouwkundig plan worden uitgewerkt. Een plan zonder buurtparkeerhubs leidt tot substantieel minder woningen met een lager aandeel betaalbaar. De WBI-subsidie vervalt.

Alternatieven

Niet ter beschikkingstellen van een derde voorbereidingskrediet betekent dat de gebiedsontwikkeling wordt stopgezet.

Samenwerking en participatie

In het kader van dit voorstel heeft de gemeente samengewerkt met de ontwikkelende partijen in het gebied en de provincie.

Voor dit specifieke voorstel heeft geen participatie met (toekomstige) bewoners en gebruikers plaatsgevonden, omdat het een kwestie betreft die slechts de raad aangaat. In een volgende fase worden (toekomstige) bewoners en gebruikers opnieuw uitgenodigd om hun wensen en ideeën te delen.

Financiën

De in 2024 en 2025 verwachte kosten tot aan de opening van de eerste grondexploitatie zijn weergegeven in bijlage 1. De voorbereidingskosten worden geactiveerd onder immateriële vaste activa. Op het moment dat de grondexploitatie wordt geopend kunnen de (eerdere) voorbereidingskosten worden overgeheveld naar de grondexploitatie.

Het voorschot van € 170.000,- van de ontwikkelaars is voorlopig gebaseerd naar rato van hun eigendom in m²'s. Deze wordt op een later moment verwerkt in het kostenverhaal.

Communicatie

Over dit voorstel vindt geen actieve communicatie plaats.

Uitvoering

Na beschikbaarstelling van het voorbereidingskrediet wordt samen met de ontwikkelende partijen het stedenbouwkundig plan afgerond en het beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hiervoor wordt ook samengewerkt met maatschappelijke partners en de partijen die al in het gebied functioneren. Het concept stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan wordt op een bijeenkomst nader toegelicht aan omwonenden.

Bijlagen, onderdeel van het besluit

1. Kostenopbouw voorbereidingskrediet. **(GEHEIM)**

Bijlagen ter informatie

2. Presentatie raad: stand van zaken Oostrand NZS, d.d. 5 november 2024