

2018-15213

**Woningbouwontwikkeling Van 't Hoff locatie
13 november 2018**

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van artikel 147, lid 2 en artikel 169, lid 4 te besluiten tot:

Het beschikbaar stellen van een krediet ter grootte van €275.000,00 voor de sloop van het recreatiegebouw 't Hoff op de Van 't Hoff locatie en het verder uitwerken van de woningbouwplannen op de genoemde locatie.

De a.i. gemeentesecretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

.

De griffier,

De voorzitter,

portefeuillehouder: Huizinga, J.
informatie: Martin Hoogendoorn
telefoon: 078 770 36 93
e-mail: mhoogendoorn@zwijndrecht.nl
bijlagen: Kaart plangebied en **VERTROUWELIJK**
voorbereidingskrediet
ter inzage:

Toelichting

Inleiding

De Van 't Hoff locatie is gelegen in de wijk Kort Ambacht. De locatie wordt begrensd door de Burgemeester Van 't Hoffweg, Lindtsebenedendijk, Korenbloemstraat en de Leeuwenbekstraat. De gemeente is grotendeels eigenaar van deze locatie. Ontwikkelaar ABB is eigenaar van de voormalige boerderij op deze locatie.

ABB heeft op eigen initiatief een verkenning uitgevoerd naar een woningbouwontwikkeling op deze locatie. Na overleg met de is ABB verder gegaan met het onderzoeken van de ontwikkel mogelijkheden voor woningbouw op deze locatie. Uitgangspunten waren woningen in het duurdere segment. Het onderzoek van ABB in dit stadium is vooral gericht geweest op de geluidbelasting (industrielawaai en wegverkeerslawaaai) van de locatie. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een inrichtingsmodel voor woningbouw dat voldoet aan de gestelde geluideisen. Dit is ook de reden voor het verder uitwerken (haalbaarheid en uitvoerbaarheid) van de woningbouwplannen op deze locatie.

In de plannen zijn nu 46 grondgebonden woningen opgenomen, waarvan 6 koop 2-1 kapwoningen, 28 koop rijwoningen en 12 vrije sector (midden)huur woningen. Dit programma, met woningen in het midden en dure segment en 12 woningen in de vrije sector huur, past binnen het woonbeleid. Met deze ontwikkeling worden mensen met midden en hoger inkomens aangetrokken. Al jaren zien we een vertrekoverschot van deze doelgroep wat leidt tot een onevenwichtige bevolkingsopbouw

ABB heeft in samenspraak met de gemeente gekozen voor een stedenbouwkundig concept van "wonen op het boerenerf". Dit concept komt voort uit een analyse van de geschiedenis van de Zwijndrechtse Waard en deze specifieke locatie. Het plan gaat uit van een herintroductie van het boerenerf, dat bestaat uit een "*steenen kamer*" met een eigentijdse vertaling van de boerderij, een "*boomgaard*" als groene tegenhanger daarvan en het "*achtererf*". De te realiseren woningen sluiten in architectonische zin aan bij het boerenerf-concept. Ook in de inrichting van de openbare ruimte wordt waar mogelijk aansluiting gezocht bij de karakteristieken van het boerenerf. Op deze wijze onderscheidt deze ontwikkeling zich van het "gangbare" in Zwijndrecht.

Naast de voormalige boerderij staat op deze locatie het recreatiegebouw 't Hoff. Dit gebouw is in eigendom van de gemeente en wordt verhuurd. Het gebouw zal gesloopt moeten worden om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Eind 2017 is de verhuur aan de huurder(s) per 1-1-2019 opgezegd. Naar de gebruikers toe is gecommuniceerd dat zij tot september 2019 gebruik mogen maken van het recreatiegebouw. Voor de huurder(s) wordt gezocht naar een nieuw onderkomen.

Voor de sloop van het recreatiegebouw en het verder uitwerken van de woningbouwplannen is een krediet nodig van €275.000,00

Eerder genomen besluiten (met datum en nummer)

Geen

Beoogd resultaat

Het verkrijgen van een krediet voor de sloop van het recreatiegebouw 't Hoff en het verder uitwerken van de woningbouwplannen.

Argumenten (30 secondenregel)

1. Het beschikbaar stellen van een krediet ter grootte van €275.000,00 voor de sloop van het recreatiegebouw 't Hoff op de Van 't Hoff locatie en het verder uitwerken van de woningbouwplannen op de genoemde locatie.
 - 1.1. Om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken dient het recreatiegebouw 't Hoff gesloopt te worden. Voor het slopen van het recreatiegebouw worden kosten gemaakt.
 - 1.2. Gezien de woningbehoefte woningbouwontwikkeling op deze locatie wenselijk is en dat voor de voorbereiding hiervan kosten gemaakt zullen worden.
 - 1.3. De gemeenteraad bevoegd is hiervoor een krediet te voteren.

Kantttekeningen/risico's

Er is een risico dat de onderhandelingen met ABB geen positief resultaat oplevert. De gemeente zal dan zelfstandig op haar grondgebied een woningbouwplan ontwikkelen. Er is overigens thans geen reden om van een dergelijk scenario uit te gaan

(Extern) draagvlak

De afdeling RO en ontwikkelaar ABB hebben de woningontwikkeling geïnitieerd. De plannen worden nu door de afdeling Realisatie samen met ABB en de afdeling RO verder uitgewerkt.

Duurzaamheid

De gemeente Zwijndrecht wil in 2050 energieneutraal zijn. Voor de gebouwde omgeving geldt dat we dit al in 2035 willen bereiken. Dat betekent dat we nieuwe woningen willen toevoegen die klaar zijn voor de toekomst.

Nieuwbouw woningen moeten daarom worden gerealiseerd zonder aardgas aansluiting en zo energieneutraal mogelijk. Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energie neutrale gebouwen (BENG) zijn.

Dit betekent dat de energiebehoefte voor verwarming, tapwater en verlichting van de woning laag is en duurzaam wordt opgewekt. Vooruitlopend op de wettelijke verplichting om te bouwen volgens de BENG eisen geeft de gemeente deze ambities mee. Voor zover mogelijk binnen de publiekrechtelijk kaders.

Door de afschaffing van de aansluitplicht in juni van dit jaar worden deze woningen verwarmd met een duurzame energiebron. Door de installatie van zonnepanelen moet de woning (zoveel mogelijk) in het eigen elektriciteitsverbruik voorzien.

Klimaatproblematiek wordt niet alleen veroorzaakt door direct energiegebruik, maar ook door de productie van grondstoffen. De gemeente Zwijndrecht streeft daarom naar duurzaam gebruik van materialen.

Duurzaamheid betekent ook langer zelfstandig kunnen wonen. De woningen en inrichting van de buitenruimte moeten hier invulling aan geven. Om het plan hierop in te richten, maken we zoals aangegeven gebruik van het GPR gebouw Systeem. Daarnaast dient de klankbordgroep bouwen en wonen te adviseren over onder andere de toegankelijkheid van de woningen en buitenruimte.

Uiteraard is duurzaamheid ook bij de uitwerking van de openbare ruimte van groot belang. Hierbij wordt gekeken naar klimaatadaptatie, energie en circulariteit van materialen.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Het project wordt in een drie stappen tot ontwikkeling gebracht.

De eerste stap is de verdere uitwerking van de plannen tot een definitief stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitsplan en een concept bestemmingsplan. Ten behoeve van het opstellen van genoemde plannen zullen diverse onderzoeken, zoals bodemonderzoek en archeologisch onderzoek, uitgevoerd worden. Ook worden in deze fase de bewoners/bedrijven betrokken bij de planvorming.

Daarnaast stellen we een grondexploitatie op en starten we de onderhandelingen met ABB. Indien deze onderhandelingen tot overeenstemming leiden zal dit vastgelegd worden in een overeenkomst. Gestreefd wordt om deze eerste stap af te ronden met de vaststelling van de grondexploitatie als financieel kader en het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet door de raad in het derde kwartaal van 2019.

De tweede stap is het gereed maken van de plannen voor uitvoering, zoals opstellen van een inrichtingsplan voor de openbare ruimte en het opstellen van bestekken.

De derde stap is de realisatie van de plannen. Het bouwrijp maken van de locatie in opdracht van de gemeente. Het realiseren van de woningen door de ontwikkelaar. Aansluitend het aanleggen van de openbare ruimte in opdracht van de gemeente.

Communicatie/publicatie

De omwonenden worden van dit besluit, het verder uitwerken van de woningbouwontwikkeling op deze locatie op hoogte gesteld middels bijgaande brief. Via de website en andere media worden de omwonenden betrokken bij de verdere ontwikkeling van de plannen.

Personeel/organisatie/SCD

Bij het opzetten van dit project zijn diverse afdelingen/partijen betrokken. De afdeling Realisatie treedt op als opdrachtgever. Verder zijn betrokken de afdeling RO, team Inkoop en team Communicatie, het IBD, OZHZ en IPM.

Financiën

Uit een eerste globale financiële verkenning lijkt een neutrale grondexploitatie haalbaar, waardoor deze kosten dan gedekt ook worden.
Het krediet van €275.000,00 wordt geactiveerd totdat de grondexploitatie is vastgesteld.