

2019-15329

Herinrichting Wagenveld, Vijverweg en Passage

5 februari 2019

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van artikel 147 lid 2 van de gemeentewet te besluiten

1. in te stemmen met het eerder uitvoeren van de reguliere vervanging van riolering en verharding nabij De Passage;
2. de gevolgen van dit besluit vanaf 2021 in het investeringsprogramma op te nemen;
3. de incidentele opbrengst van de grondverkoop voor 2019 in de begroting op te nemen;
4. een budget van € 30.000 beschikbaar te stellen voor de kosten van het project;
5. de begroting hierop aan te passen.

De secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

portefeuillehouder: Dongen, J.E.T.M. van
informatie: Gerrit Jan Voerman
telefoon: 078 770 60 61
e-mail: gj.voerman@zwijndrecht.nl
bijlagen: -
ter inzage:

Toelichting

Inleiding

In dit raadsvoorstel wordt voorgesteld de investering van het opknappen en herinrichten van het openbaar gebied Wagenveld, Vijverweg en Passage naar voren te halen en toe te voegen aan het Gemeentelijke Investeringsprogramma.

De gemeente heeft eind 2017 besloten medewerking te verlenen aan de plannen Van Wingerden voor een revitalisering van het winkelcentrum De Passage. Alle door de gemeente te maken kosten worden gedekt door het plan van Van Wingerden.

Voorgesteld wordt ook de openbare voorzieningen van de gemeente in en rond het te renoveren winkelcentrum Passage op te knappen. De openbare voorzieningen (met name de verharding en de riolering) zijn gedateerd en economisch afgeschreven. Vervanging is (nog) niet in het onderhoudsprogramma opgenomen. Er zijn echter argumenten om de aanpak van het openbaar gebied rondom De Passage aansluitend op de renovatie integraal op te pakken. In dat geval gaat het om het naar voren halen en uitbreiden van het Gemeentelijke Investeringsprogramma met een investeringsbedrag van € 0,8 miljoen.

Eerder genomen besluiten

(besluit college 21-11-2017). Het college besluit over de vervolgaanpak revitalisering Winkelcentrum De Passage:

1. In te stemmen met de stedenbouwkundige aspecten van het plan;
2. In te stemmen met de programmatische aspecten van het plan;
3. Kennis te nemen van de uitkomst van het onderzoek naar de financiële haalbaarheid;
4. Voorkeur uitspreken voor uitvoering van de herinrichting van de openbare ruimte door Van Wingerden;
5. Van Wingerden bijgaand voorstel te doen voor verkoop van 287 m² aan gemeentegrond aan twee zijden van het Wagenveld.

Het (vorige) college heeft er mee ingestemd de netto opbrengst van de grondverkoop in het gebied te besteden in de vorm van tijdelijke maatregelen.

Beoogd resultaat

We beogen de kosten voor de tijdelijke maatregelen te voorkomen door een op termijn noodzakelijke vervanging naar voren te halen. Hierdoor ontstaat er zowel een up to date openbaar gebied rond het gerevitaliseerde winkelcentrum als een financieel voordeel voor

de gemeente. Voor de openbare ruimte wordt uitgegaan van een inrichting op een standaard kwaliteitsniveau.

Argumenten

1.1 Van Wingerden B.V. vergoedt alle kosten die verband met de bouwplannen.

Het algemene uitgangspunt is dat de gemeente geen financiële bijdrage levert aan particuliere ontwikkelingen. Dit betekent voor de revitalisering van De Passage dat de kosten van de herinrichting en voor de begeleiding en herziening van het bestemmingsplan gedekt moeten zijn door opbrengsten uit grondverkoop en/of bijdragen van de initiatiefnemer (in geld of in natura). De kosten van het herzien van het bestemmingsplan worden door initiatiefnemer gedragen door eigen werkzaamheden (aanleveren van het concept-bestemmingsplan) en door een financiële vergoeding voor de ambtelijke begeleiding (anterieure overeenkomst). Verhaal van planschade is via de nog af te sluiten anterieure overeenkomst afgedekt.

In dit voorstel vragen wij een deel van de benodigde middelen niet voor een tijdelijke, maar voor een structurele aanpassing van de openbare ruimte in te zetten.

1.2 De overeengekomen prijs voor de te verkopen grond is marktconform.

Voor de revitalisatie van de Passage heeft Van Wingerden grond nodig van de gemeente. De waarde van de benodigde gronden is door Ooms Drechtsteden Bedrijfshuisvesting getaxeerd. Deze grond met een bestemming voor openbare ruimte had een grondwaarde van € 0, maar krijgt door realisatie van de plannen van Van Wingerden en door herziening van het bestemmingsplan een hogere waarde.

1.3 De netto opbrengst van de grondverkoop wordt in het gebied te besteed.

Het (vorige) college heeft ingestemd met de toezegging de netto opbrengst van de grondverkoop in het gebied te besteden. Deze netto besteding betreft de realisatie van tijdelijke maatregelen. Deze toezegging is medebepalend geweest voor de acceptatie van de grondprijs door de initiatiefnemer.

Wij stellen voor de genoemde netto opbrengst te benutten voor structurele maatregelen en een integrale aanpak.

1.4 De gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte.

De gemeente is en blijft verantwoordelijk voor de aanleg en de vervanging van de openbare voorzieningen. Gezien de leeftijd van de riolering (50 jaar oud) en de staat van de verharding verwachten wij dat deze openbare voorzieningen binnen een termijn van 10 jaar aan vervanging toe zijn.

1.5 Een eerdere algehele herinrichting van het gebied rond de Passage heeft voordelen.

- De hele Schildersbuurt is opgenomen in het Investeringsprogramma met uitzondering van de Passage, omdat de bestrating er hier nog relatief goed bij lag. Uit recente inspectie van het riool blijkt dat de afstroming niet optimaal is en dat de kwaliteit van de

bestrating matig is, maar dat vervanging nog niet direct nodig is. Het riool en de bestrating zijn binnen 10 jaar wel aan de beurt om vervangen te worden.

- Eerder is ook besloten om het Wagenveld niet grootschalig herin te richten, omdat dit financieel niet in verhouding stond tot de opbrengsten van het voorgenomen bouwplan. Gekozen is voor een kleinschalige aanpassing, waardoor alleen het gedeelte van het Wagenveld, waar nog geen parkeervakken aanwezig waren, zou worden heringericht. In combinatie met behoud van de huidige structuur is de parkeercapaciteit op orde, maar de indeling en uitstraling van het parkeerterrein laat wel te wensen over. Voor het bouwproject moet riolering worden omgelegd, waardoor een groot deel van de aansluitende buitenruimte moet worden aangeheeld.
- Naast ophoging bij de nieuwe parkeerplaatsen moet een substantieel deel van het Wagenveld op hoogte worden gebracht om een goede aansluiting te maken bij het project Schildersbuurt. Dit zorgt voor een gefragmenteerde aanpak, wat de kwaliteit en uitstraling van de buitenruimte niet ten goede komt.
- Na afronding van de herinrichting Schildersbuurt, reconstructie van de Koninginneweg en de oplevering van nieuwbouwprojecten aan weerszijden van de Passage, de Koningshof en de Nicolaas Maesstraat, ligt de Passage er als enige gebied nog 'oud' bij. Er zouden dan niet veel later opnieuw werkzaamheden in deze buurt plaatsvinden.
- Door de werkzaamheden zoveel als mogelijk te bundelen blijft de overlast voor de omwonende beperkt

1.6 Door uitsluitend het IP-project wordt in basis geen extra kwaliteit toegevoegd.

De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. De noodzakelijke vervanging op termijn, wordt eerder uitgevoerd op basis van het elders ook gehanteerde basisniveau. Waar mogelijk voegen we in het ontwerp in deze versteende omgeving (duurzaam) groen toe. Wanneer de eigenaren / winkeliers extra kwaliteit willen toevoegen, verwachten wij dat zij daarvoor een financiële bijdrage leveren. De gemeente zal het initiatief nemen voor overleg.

1.7 Eerdere uitvoering van het IP-project is voor de gemeente financieel voordeliger wanneer de netto opbrengst uit de grondverkoop hiervoor wordt ingezet.

Als de gemeente eerder investeert, betekent het dat er eerder kapitaalslasten op de begroting komen. Het is echter financieel voordeliger om de netto opbrengst uit de grondverkoop (waarvan is besloten die in te zetten voor het binnengebied van de Passage) en de kosten voor de tijdelijk voorzieningen) te investeren in de vervroegde vervanging van de openbare voorzieningen. Dit bedrag wordt dan niet besteed aan tijdelijke maatregelen die binnen een periode van 10 jaar weer verwijderd moeten worden.

Hiermee wordt afgeweken van het beleid om pas te vervangen als dat echt noodzakelijk is. In deze situatie zijn er opbrengsten die kunnen worden ingezet, waardoor er voor de gemeente een financieel voordelige constructie ontstaat en die bovendien geen precedent schept ten opzichte van wensen in andere gebieden om investeringen vervroegd uit te voeren.

3.1 Voorgesteld wordt een budget van €30.000 beschikbaar te stellen voor de kosten van het project Revitalisering Passage.

De kosten worden gedekt uit de opbrengst van de grondverkoop aan Van Wingerden. Om vooruitlopend op de ontvangst van deze bedragen werkzaamheden te kunnen uitvoeren voor begeleiding en grondverkoop, wordt gevraagd een budget van € 30.000 beschikbaar te stellen.

(Extern) draagvlak

De verwachting is dat het naar voren halen van de investering kan rekenen op veel draagvlak.

Duurzaamheid

Zoals u gewend bent wordt het thema duurzaamheid op de drie thema's circulair, energie en klimaat nader uitgewerkt tijdens de voorbereiding. Hier komen we bij de definitieve kredietaanvraag voor de uitvoering bij u op terug.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Het IP-project wordt uitgevoerd in aansluiting op het project Schildersbuurt indien dat mogelijk en wenselijk is. De projectgroep Schildersbuurt zal deze ontwikkeling dan als onderdeel toevoegen aan hun project.

Communicatie/publicatie

Wij gaan om tafel met eigenaren / winkeliers om het plan te bespreken. De gemeente zal de openbare ruimte inrichten op basisniveau. Wanneer de eigenaren / winkeliers extra kwaliteit willen toevoegen, verwachten wij dat zij daarvoor een financiële bijdrage leveren. De gemeente zal het initiatief nemen voor overleg. Ook de bewoners van de Passage zullen in de ontwerpfase worden betrokken.

Personeel/organisatie/SCD

De aanpak van de openbare ruimte Wagenveld, Vijverweg en Passage wordt opgenomen in het Gemeentelijke Investeringsprogramma en eventueel toegevoegd aan het IP-project Schildersbuurt.

Financiën

De totale kapitaallasten voor deze investering bedragen in het eerste jaar ongeveer €41.000.

Een besluit om mee te werken aan het naar voren halen van de investering heeft gevolgen voor de begroting. Omdat het om een op termijn noodzakelijke vervanging gaat, blijven de extra kosten beperkt tot de rente over de investering. Doordat bij deze aanpak extra kosten voor tijdelijke inrichting en voor het opknappen van het binnen gebied van de Passage worden voorkomen, is deze oplossing voor de gemeente voordeliger dan bij uitvoering in twee fasen.

Voor begeleiding en de grondverkoop van het project is een budget nodig van €30.000. Deze uitgave wordt gedekt uit de opbrengst van de grondverkoop.