

2019-15572

**Vorbereidingen Noordoevers**

9 juli 2019

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor te besluiten tot:

1. Het activeren van €200.000,- als voorbereidingskosten van de nog op te stellen grondexploitatie Noordoevers om te komen tot een nota van uitgangspunten.

De secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

.

De griffier,

De voorzitter,

portefeuillehouder: Huizinga, J. ; Jansen, T.  
informatie: Manon Trompetter  
telefoon: 078 770 37 24  
e-mail: m.trompetter@zwijndrecht.nl  
bijlagen:  
ter inzage:

## Toelichting

### Inleiding

In het raadsprogramma Krachtig Zwijndrecht 2018 – 2022 staat geschreven dat u zich sterk maakt voor het tot ontwikkeling komen van Noordoevers binnen de huidige raadsperiode. Noordoevers kan door mogelijkheden om (dure) woningen te realiseren een bijdrage leveren aan de uitvoering van het raadsprogramma en de regionale groeiagenda. Er is een plan voor dit project opgesteld om te komen tot de realisatie van woningen op deze plek. Met deze nota vragen we u middelen beschikbaar te stellen om dit projectplan uit te voeren. We maken dan een nota van uitgangspunten voor Noordoevers.

Een aandachtspunt binnen het project Noordoevers is dat het complex van voetbalvereniging VVGZ gelegen is in het plangebied. De komende periode wordt samen met het bestuur van de vereniging onderzocht welke kansen er zijn om het complex te verplaatsen. Momenteel wordt door een projectmanager samen met het bestuur gewerkt aan een plan van aanpak met o.a. een programma van eisen voor de nieuwe accommodatie en geografische wensen voor een nieuwe locatie.

### Eerder genomen besluiten (met datum en nummer)

2019-15445    Beëindigen samenwerking project Noordoevers    26 april 2019

### Beoogd resultaat

Het realiseren van een aanzienlijk aantal woningen in het duurdere segment in een parkachtige omgeving. Dit draagt bij aan het herstellen van het evenwicht in de bevolkingssamenstelling.

### Argumenten (30 secondenregel)

#### *1.1 Met het projectplan werken we aan een Krachtig Zwijndrecht*

In het raadsprogramma 2018 – 2022 Krachtig Zwijndrecht geeft de gemeenteraad aan te willen werken aan een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Noordoevers kan hieraan bijdragen door de mogelijkheid (dure) woningen te realiseren. De gemeenteraad wil Noordoevers binnen de huidige raadsperiode ontwikkelen.

#### *1.2 Er is een collectieve verwachting van dit traject*

Door in te stemmen met deze aanpak is er een collectief vertrekpunt binnen de gehele organisatie. Uniformiteit is gewaarborgd. Het bestuur is op de hoogte van het plan van aanpak en is akkoord met de dekking van de kosten.

### Kantttekeningen/risico's

#### *1.1 Er is een risico dat het bedrag ten laste van het jaarresultaat komt*

Als de grondexploitatie niet tijdig wordt vastgesteld worden de kosten die we nu als voorbereidingskosten activeren afgeboekt ten laste van het jaarresultaat. Na maximaal vijf jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie. Dit risico dekken we deels af door een bedrag te reserveren binnen de reserves van het grondbedrijf.

#### *1.2 Het is nog niet duidelijk of er voor dit project een sluitende grondexploitatie mogelijk is*

Op basis van de taxatie die de basis is voor het besluit om de samenwerking te beëindigen, lijkt een sluitende grondexploitatie mogelijk, maar de conclusie is pas echt te onderbouwen als de nu voorgestelde activiteiten zijn uitgewerkt. De kans is dus aanwezig dat er ook rekening gehouden moet worden met een nog te dekken verlies uit de grondexploitatie.

#### *1.3 Het aantal mogelijke locaties voor VVGZ in Zwijndrecht is beperkt*

We hebben in Zwijndrecht beperkte ruimte. Het is dus niet gemakkelijk een nieuwe plek te vinden voor voetbalvereniging VVGZ.

### (Extern) draagvlak

- Uit de eerste onderzoeksresultaten van het leefstijlenonderzoek van Spring Co lijkt er vraag te zijn naar woningen in het duurdere segment in de regio.
- Het bestuur van VVGZ wil liever niet verhuizen. Zij heeft een brief geschreven aan de gemeenteraad dat ze een serieuze gesprekspartner wil zijn in het hele traject. Er is apart een projectmanager aan de slag met het onderzoek naar een eventuele verhuizing van VVGZ (dus een andere projectmanager dan die van project Noordoever). Op deze manier wordt op een zorgvuldige manier aandacht geschonken aan het verplaatsen van de vereniging.

### Duurzaamheid

In het plan van aanpak is aandacht voor duurzaamheid. Een zo duurzaam mogelijk gebouwde buurt past bij de huidige karakteristieken van het plangebied en bij het beoogde zich onderscheidende woonmilieu. Ook draagt het bij aan de kwaliteitseisen die in de groeiagenda worden gesteld. Er wordt een ambitieweb en duurzaamheidsplan opgesteld dat een belangrijk structurerend element zal vormen voor de ruimtelijke inrichting. Onderstaande onderwerpen komen onder andere in dat plan terug:

- De te realiseren woningen bij Noordoever worden niet meer op het aardgasnetwerk aangesloten, maar op een andere (groene) manier van energie/warmte voorzien;
- Er wordt gestreefd naar minimaal energie neutrale woningen;
- We hechten grote waarde aan duurzaam en/of circulair bouwen. Hierbij kan een minimale GPR-score worden toegepast en minimaal een materialenpaspoort worden voorgeschreven.

In samenhang met het duurzaamheidsplan wordt een groenstructuurplan opgesteld. Groen is van belang om doelstellingen te halen op thema's als identiteit, leefbaarheid, gezondheid, klimaat en biodiversiteit. Het plangebied is gezien de ligging en bestaande omgevingsfactoren bij uitstek geschikt om met groen meerwaarde te creëren op al deze thema's. Groen draagt bij aan een passend woonmilieu voor gewenste doelgroepen. Groen nodigt uit tot ontmoeten en tot bewegen en sporten en stimuleert daarmee een gezonde levensstijl. Daarnaast is voldoende groen noodzakelijk in het opnemen van regenwater tijdens de steeds vaker optredende piekmomenten. Ook brengt groen verkoeling in de steeds warmer wordende zomers, daarmee voorkomt het hittestress.

### Aanpak/uitvoering/evaluatie

Het projectresultaat wordt in een aantal stappen bereikt. De eerste stap is het opstellen van een nota van uitgangspunten. Deze nota bestaat op hoofdlijnen uit de volgende onderdelen:

- Leefstijlonderzoek
- Ruimtelijk vlekkenplan
- Bodemsituatiekaart
- Verkeer- en vervoersplan
- Groenstructuurplan
- Duurzaamheidsplan
- Globale financiële verkenning

Daarnaast wordt een omgevingsanalyse gemaakt, waarin duidelijk wordt met welke stakeholders en belangen rekening gehouden moet worden. Voor de watersportvereniging wordt een locatiestudie uitgevoerd en ook voor voetbalvereniging VVGZ. Voor de voetbalvereniging is een andere projectmanager aangetrokken. De eerste klus van deze projectmanager is te komen tot een plan van aanpak, samen met het bestuur van VVGZ.

Dit najaar komen we bij u terug met een uitwerking van de nota van uitgangspunten.

### Communicatie/publicatie

Onderdeel van de nota van uitgangspunten die later wordt opgeleverd is een communicatieplan. Er zijn veel verschillende stakeholders en iedere stakeholder is op een verschillende manier en op een verschillend moment relevant. Door de communicatieadviseur wordt in de gaten gehouden dat er op de juiste momenten wordt gecommuniceerd.

### Personeel/organisatie/SCD

Het opstellen van de nota van uitgangspunten wordt gedaan in een projectteam met interne collega's. De projectmanager wordt ingehuurd vanuit Integraal Project Management (IPM). Daarnaast wordt gebruik gemaakt van diensten van Communicatie en het IBD. Voor het

onderzoek met voetbalvereniging VVGZ wordt ook een projectmanager ingehuurd vanuit IPM.

### Financiën

Voor het opstellen van een nota van uitgangspunten voor project Noordoevers is een krediet nodig van €200.000,-. Dat is als volgt opgebouwd:

|                                                                          |                    |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Intern Zwijndrecht                                                       | € 50.000,-         |
| Communicatie                                                             | € 15.000,-         |
| Inhuur IPM                                                               | € 50.000,-         |
| IBD                                                                      | € 10.000,-         |
| OZHZ                                                                     | € 10.000,-         |
| Extern advies<br>(Leefstijlonderzoek, Landschap, Rekenbureau,<br>overig) | € 55.000,-         |
| Onvoorzien                                                               | € 10.000,-         |
|                                                                          |                    |
| <b>Totaal</b>                                                            | <b>€ 200.000,-</b> |

De kosten van de nota van uitgangspunten komen, samen met de overige voorbereidingskosten, ten laste van een nog vast te stellen grondexploitatie Noordoevers waarvan de nota één van de bouwstenen is. Op basis van de nota van uitgangspunten kan de projectlocatie ruimtelijk/stedenbouwkundig verder uitgewerkt worden waarna, vermoedelijk in 2021, een grondexploitatie opgesteld en vastgesteld kan worden. Tot dat moment worden de kosten als voorbereidingskosten voor de toekomstige ontwikkeling geactiveerd als immateriële vaste activa. De rentelasten daarvan komen ten laste van de exploitatie.

De voorbereidingskosten voor een grondexploitatie mogen maximaal vijf jaar geactiveerd blijven. Na maximaal vijf jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie. Zo niet, dan worden deze kosten afgeboekt ten laste van het jaarresultaat.

Op 28 mei 2019 heeft de raad een bedrag van € 478.466,- beschikbaar gesteld voor de beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst Noordoevers. Ook dit bedrag is als 'voorbereidingskosten' geactiveerd. Tezamen met de voorliggende kredietaanvraag wordt een bedrag van € 678.466,- geactiveerd in afwachting van een grondexploitatie die uiterlijk in 2024 door de raad vastgesteld moet worden.

Voor de inhuur van een projectmanager voor de verkenning van een verplaatsing van VVGZ is €12.480,- nodig. Voor communicatie is hier €4.000,- voor nodig. Hierbij gaat het, in dit stadium, om kosten in het kader van beleidsontwikkeling waarvan het nog onzeker is of die sowieso, dan wel tijdig, tot een grondexploitatie leiden. Daarom stellen wij voor om deze kosten (€16.480,-) niet te activeren maar ten laste te brengen van het budget Taskforce Gebiedsontwikkeling.