

2019-15649

Spoorzone Masterplan Stationskwartier

24 september 2019

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van artikel 2.1 Wro te besluiten tot het vaststellen van het Masterplan Stationskwartier als basis voor de uitvoeringsparagraaf voor de Structuurvisie 2020 en de toekomstige Omgevingsvisie.

De secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

portefeuillehouder: Huizinga, J.
informatie: Miriam Bode
telefoon: 078 770 35 82
e-mail: mbode@zwijndrecht.nl
bijlagen: Masterplan Stationskwartier
ter inzage:

Toelichting

Inleiding

In de groeiagenda van de Drechtsteden is Spoorzone een van de icoonprojecten. In de spoorzone, gelegen tussen Zwijndrecht en Dordrecht-Amstelwijk willen wij de verstedelijkingsopgaaf vormgeven, kwalitatief hoogwaardige woonomgevingen en werklocaties toevoegen en de infrastructuur verbeteren. Onze doelstelling is om, conform het raadsprogramma, evenwicht te brengen in de bevolkingsopbouw, de leefkwaliteit van Zwijndrecht te verbeteren en de verdichting naast een openbaar vervoersknooppunt vorm te geven. Samen met Dordrecht en Provincie Zuid-Holland is gewerkt aan een document om deze ambitie ruimtelijk te vertalen, het Ambitiedocument. Parallel is, in lijn met de bestuursopdracht 2018-15020, gewerkt aan de verdere stedenbouwkundige uitwerking van de "Noord-Variant" in Zwijndrecht.

Zoals u weet hebben wij het stationskwartier ingedeeld in drie deelgebieden: Indische buurt, Maasterras en Stationsplein/lint Koninginneweg. Voor het gebied zijn al eerder vergaande plannen ontwikkeld. In de vigerende structuurvisies (Structuurvisie 2020 en Structuurvisie Maasterras) is de transformatie van de gebieden voorzien.

Voorliggende plannen leiden enerzijds tot een afname van goedkope sociale huurwoningen, en levert anderzijds een bijdragen aan onze woningbouwambitie, het bouwen van vrije sectorwoningen in het hoge segment.

In juni jl. hebben wij, conform bestuursopdracht 2019-15454, een intentieovereenkomst gesloten met WK10. Hierin hebben wij afgesproken de ruimtelijk-functionele uitwerking van het Stationskwartier vast te leggen in een Masterplan en een Samenwerkingsovereenkomst te sluiten voor realisatie van het Stationskwartier.

De bewoners van het Stationskwartier zijn inmiddels via twee bewonersavonden in juli jl. geïnformeerd over de planvorming en het voornemen tot sloop van de 154 sociale woningen in het Maasterras (Dr. Boutenstraat) en de Indische buurt.

Het Masterplan Stationskwartier, dat wij samen met WK10 hebben ontwikkeld, geeft een ruimtelijk-functioneel kader voor de verdere uitwerking door ontwikkelende partijen en dient na vaststelling als onderlegger en toetsingskader voor initiatieven en de op te stellen bestemmingsplannen. Wij verwachten de bijbehorende samenwerkingsovereenkomst medio oktober bij u aan te leveren.

Met deze nota vragen wij u om het Masterplan vast te stellen als basis voor de uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie 2020.

Eerder genomen besluiten (met datum en nummer)

SZ masterplan krediet-2018-15020
SZ ambitie-2019-15424
SZ LOI WK10-2019-15454 20-06-2019

Beoogd resultaat

Het bieden van een toetsingkader voor initiatieven en onderbouwing voor de ruimtelijke procedures. Tevens onderbouwing voor het kostenverhaal volgens de Wro.

Argumenten (30 secondenregel)

Om te besluiten tot het vaststellen van het Masterplan Stationskwartier als basis voor de uitvoeringsparagraaf voor de Structuurvisie 2020 en de toekomstige Omgevingsvisie.

1. Het masterplan geeft, binnen de kaders van de vigerende structuurvisies (Structuurvisie Maasterras en Structuurvisie 2020), een richtlijn voor de ontwikkeling van het gebied.
2. Het masterplan wordt de onderlegger voor de op te stellen bestemmingsplannen;
3. In de huidige Structuurvisie is het kostenverhaal via de Wet Ruimtelijke Ordening onvoldoende geregeld.
4. Door vaststelling van het masterplan als uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie volgens de WRO wordt een wettelijke basis voor het kostenverhaal volgens de WRO gelegd.
5. De omgevingsvisie gaat de huidige structuurvisie vervangen;
6. De gemeenteraad is bevoegd om de Omgevingsvisie vast te stellen;
7. Bij het opstellen van de plannen voor het Stationskwartier is intensieve afstemming met het traject omgevingsvisie gezocht;
8. De uitwerking van het Masterplan voldoet aan de wens om een dynamische ontwikkeling van Zwijndrecht vorm te geven, maar wel in een vorm die voldoet aan het groene karakter;
9. Door het opnemen van de kaders uit het Masterplan in de omgevingsvisie wordt de uitvoering van de plannen ook voor de volgende jaren geborgd.
10. De gemeenteraad is bevoegd om het Masterplan vast te stellen als uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie.
11. Het masterplan geeft, binnen de kaders van de vigerende structuurvisies, een richtlijn voor de ontwikkeling van het gebied.
12. Bij het opstellen van de plannen voor het Stationskwartier is intensieve afstemming met het traject omgevingsvisie gezocht.

Kantttekeningen/risico's

De vaststelling van het Masterplan vormt een opmaat voor uitvoering van het programma Spoorzone. De volgende punten vormen een risico.

- Externe veiligheid:
 - In de huidige plannen stijgt het groepsrisico. In een eerste berekening gingen wij uit van stijging 4,99 naar 7,4. In een gedetailleerdere berekening is een maximale optimalisatie naar 6,8 mogelijk. In het masterplan stellen wij een maximum van 7,4 voor het groepsrisico voor, waarbij voor de eerste 200 m op diverse plekken ivm. veiligheid verscherpte eisen gesteld worden aan bebouwing en inrichting van het gebied. De manier waarop dit wordt vormgegeven moet in het vervolg verder worden uitgewerkt.
- Haalbaarheid van de plannen:
 - In de huidige grondexploitaties hebben wij een tekort van ca. 4 miljoen op het hele gebied. Dit is ongeveer een derde van de kosten, die wij moeten maken voor de aanpassingen van de infrastructuur. Hierbij is 1 miljoen voor de verplaatsing van de rotonde aan de Dr. Doumaweg. Mochten wij dit niet doorzetten is het tekort dus 3 miljoen. Van de Provincie vragen wij zo'n 5 miljoen aan bijdrage gezien de overige onzekerheden in het plan. Het is essentieel vanuit de provincie subsidie te ontvangen voor aanpassing van de hoofdinfrastructuur. In de bovenlokale stuurgroep Spoorzone moeten hier bindende afspraken over worden gemaakt. Ivm. de langdurige coalitievorming is nog geen zekerheid op de bijdrage vanuit de Provincie. De tekorten moeten eventueel (tijdelijk) gedekt worden uit de reservering voor de Spoorzone.

(Extern) draagvlak

De planvorming is besproken met externe partijen, onder andere het waterschap, Rijkswaterstaat en NS. Bewoners zijn via bewonersavonden geïnformeerd over de plannen. In de verdere uitwerking zal rekening gehouden worden met de input van deze partijen. Bewoners en gebruikers van de verschillende projectgebieden worden betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen in hun buurt.

Duurzaamheid

De ontwikkeling van het Stationskwartier draagt op verschillende wijze bij aan duurzaamheid, denk aan verdichting in het aantal woningen rondom een verkeersknooppunt, vermindering van wegen en aanleg van groen. De energietransitie is één van de hoofdpijlers in de duurzaamheidsambities van Zwijndrecht. In het Stationskwartier richten we ons op bijna energie neutrale gebouwen (BENG), in combinatie met gebruik van het restwarmtenet. Het streven is om het Stationskwartier een innovatief gebied te laten zijn waarin een hoge mate van duurzaamheid mede de kwaliteit bepaalt.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Na overeenstemming over de samenwerkingsovereenkomst met WK10 gaat een adviesnota hierover naar het college.

Na vaststelling in het college kan een samenwerkingsovereenkomst met WK10 worden gesloten.

In de tussenliggende tijd vindt besluitvorming over het Masterplan in de gemeenteraad plaats.

Zodra de totale doorrekening van het programma is herzien en de bouwenveloppen gereed zijn worden voorbereidingskredieten voor diverse projecten en de programmaorganisatie aangevraagd bij de gemeenteraad. Hierbij zal ook budget gevraagd worden voor het opstellen van bestemmingplannen voor de Indische buurt en Maasterras West.

Op basis van de concept bouwenveloppen vindt een marktconsultatie plaats.

Communicatie/publicatie

Met vaststelling van het Masterplan zullen wij het stuk publiceren, bewoners hebben de planvorming in twee bijeenkomsten voor de zomer gezien. Via een speciaal voor de Spoorzoen ingericht e-mailadres kunnen zij desgewenst reageren. In oktober verwachten wij samen met Woonkracht10 een communicatieplan opgesteld te hebben.

Personeel/organisatie/SCD

Huidige programmaorganisatie.

Financiën

Huidige programmaorganisatie wordt gedekt door voorbereidingsbudget Masterplan Spoorzone en gedeeltelijk door budget Taskforce gebiedsontwikkeling. De haalbaarheid van de plannen hangt met name af van de inschrijving van ontwikkelaars voor de diverse projectlocaties. In de samenwerkingsovereenkomst met Woonkracht10 maken wij afspraken over go/nogo momenten voor beide partijen.

Voor de uitvoering van de diverse projecten zullen wij te zijner tijd voorbereidingsbudgetten aanvragen.