

Nota van uitgangspunten Noordoever

2020-15983

7 april 2020

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor:

1. De nota van uitgangspunten voor het project Noordoever vast te stellen;
2. Een krediet € 260.000,- beschikbaar te stellen voor de uitwerking van de nota van uitgangspunten naar een masterplan en dit ten laste te brengen van de nog vast te stellen grondexploitatie Noordoever.

De 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: 1. NvU
ter inzage:

Toelichting

Inleiding

In het raadsprogramma Krachtig Zwijndrecht 2018 – 2022 staat geschreven dat de gemeenteraad 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. In 2019 is er voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor het project. Sindsdien zijn diverse onderzoeken uitgevoerd en is een start gemaakt met schetsen door bureau ZUS, gespecialiseerd in stedenbouw, architectuur en landschapsontwerp. Ook zijn gesprekken gevoerd met betrokken partijen in het gebied. Op basis hiervan zijn uitgangspunten geformuleerd voor de ontwikkeling van dit gebied. Deze zijn vastgelegd in de nota van uitgangspunten die u nu ter vaststelling ontvangt. Verder is het project Noordoevers ingebracht in de regiodeal Drechtsteden-Gorinchem.

Om verder te gaan met de ruimtelijke uitwerking en te komen tot een masterplan voor het gebied, vragen we u om extra voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

Eerder genomen besluiten (met datum en nummer)

- 2019-15445 Beëindigen samenwerking project Noordoevers 26 april 2019
- 2019-15572 Voorbereidingen Noordoevers 25 juni 2019

Beoogd resultaat

Deze nota van uitgangspunten geeft de gemeentelijke visie op de Noordoevers en een aantal kaders voor toekomstige ontwikkelingen van het gebied. Op basis van gedeelde uitgangspunten kan verder gewerkt worden aan een masterplan voor de Noordoevers, zodat we woningen in het duurdere segment kunnen gaan realiseren in een parkachtige omgeving. Dit draagt bij aan het herstellen van het evenwicht in de bevolkingssamenstelling.

Argumenten (30 secondenregel)

1.1 We hanteren met elkaar dezelfde uitgangspunten voor de ruimtelijke uitwerking

Door in te stemmen met de nota van uitgangspunten voor de Noordoevers is er een collectief vertrekpunt. Het bestuur staat achter de uitgangspunten. Vanwege het grote krachtenveld in deze omgeving is dit extra belangrijk. Op basis van gedeelde uitgangspunten kan dan verder gewerkt worden aan een masterplan en kan gesproken worden met externe partijen en samenwerkingspartners.

2.1 We kunnen verder met de uitwerking van een masterplan

Door budget beschikbaar te stellen kunnen we onderzoeken op de locatie laten uitvoeren en de inhuur van bureau ZUS voortzetten. Zo ontstaat continuïteit in het proces en kan verder gegaan worden met de ruimtelijke uitwerking en het maken van een business case.

Kantttekeningen/risico's

1.1 Wonen in een (getijden)park vraagt om uitbreiding van de scope van het project

Wanneer we gaan voor wonen in een (getijden)park is er meer nodig dan alleen ontwikkeling in Zwijndrecht. Het (getijden)park gaat over gemeentegrenzen heen. Voordat we woningen verkopen met de belofte in een (getijden)park te wonen, moet over die grotere ontwikkeling meer zekerheid zijn.

2.1 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 nu deels af door een bedrag te reserveren binnen de reserves van het grondbedrijf. Maar met de reservering van €20 miljoen voor Spoorzone en Noordoevers is hiervoor een aparte dekking beschikbaar gekomen.

2.2 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. Voor dat eventuele tekort is dekking aanwezig via de reservering van €20 miljoen voor Spoorzone en Noordoevers.

(Extern) draagvlak

De nota van uitgangspunten geeft de gemeentelijke visie. Hierover zijn verkennende gesprekken gevoerd met Rijkswaterstaat, gemeente Hendrik-Ido-Ambacht en ontwikkelaar ABB. Omwonenden en belangstellenden worden, na vaststelling, over deze nota van uitgangspunten geïnformeerd. In de uitwerking van het masterplan wordt verder betekenis gegeven aan de uitgangspunten met alle betrokkenen.

Duurzaamheid

In de nota van uitgangspunten is een hoofdstuk gewijd aan duurzaamheid, opgebouwd middels het Ambitiweb. In deze adviesnota staan we stil bij vier ambities:

- *Ambitie Energiezuinig*
Gebied Noordoever is voorlopig aangemerkt als potentieel gebied voor een laagtemperatuur warmtenet, dan wel andere oplossingen zonder een hoogtemperatuur warmtenet. Verder onderzoek is nodig om de mogelijkheden voor deze locatie verder in kaart te brengen. Er wordt gestreefd naar energieneutrale woningen, nul op de meter. De woningen moeten voldoen aan de BENG norm.
- *Ambitie circulair*
In de NvU geven we aan dat we waarde hechten aan duurzaam/circulair bouwen. We verwachten dat dit ook een meerwaarde heeft voor de verkoopbaarheid van de woningen. In de verdere planvorming werken we duurzaam/circulair bouwen verder uit.
- *Ambitie groen, biodiversiteit en klimaat*
In het integraal groenbeleid 'Groen leeft' is vastgesteld dat groen bijdraagt aan vijf thema's. De beoogde ontwikkelingen voor de Noordoever als (getijden)park bieden volop kansen voor groen en de thema's:
 - Identiteit: Wonen in een (getijden)park met veel groen is uniek en brengt een onderscheidend woonmilieu dat bijdraagt aan de identiteit van Zwijndrecht.
 - Gezondheid: Een groene natuurrijke leefomgeving nodigt mensen uit tot bewegen en brengt verkoeling in warme perioden.
 - Leefbaarheid: Een groen park draagt bij aan de verbinding tussen bewoners en bezoekers.
 - Klimaat: de Noordoever zullen klimaatbestendig worden ingericht. Dit wordt uitgewerkt in de gebouwde omgeving en de inrichting van de openbare ruimte. Er wordt zoveel mogelijk een continu landschap gecreëerd, waarin de natuurkwaliteiten zoveel mogelijk worden doorgetrokken richting de bebouwing en infrastructuur. Dit wordt nog verder uitgewerkt.
 - Biodiversiteit: In de verdere uitwerking wordt prioriteit gegeven aan ecologie/biodiversiteit en water.
- *Ambitie milieu*
Vanuit bodemkwaliteit dienen bodemverontreinigingen te worden beperkt en waar nodig moet worden gesaneerd. Daarnaast dient het bodemsysteem van grond en grondwater in balans te worden gehouden en zo min mogelijk te worden aangetast. Ook houden we rekening met de geluidszoneringen, luchtkwaliteit en milieubelasting. Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid ondersteunt ons bij de verder onderzoek hiernaar.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Op basis van de nota van uitgangspunten wordt het masterplan Noordoever opgesteld. Onder het masterplan ligt dan een businesscase. Hiervoor wordt nog een aantal onderzoeken uitgevoerd. Zo wordt onderzocht of de strooppot doorgetrokken kan worden naar de rivier.

Hiervoor zullen onder andere berekeningen gemaakt worden van de stroming van de rivier. De doorsteek mag geen negatieve invloed hebben voor de scheepvaart op de rivier.

Verder zullen er afspraken gemaakt worden met diverse betrokken partijen zoals ABB, Rijkswaterstaat en gemeente Hendrik-Ido-Ambacht.

Tenslotte wordt gekeken of er al maatregelen uitgevoerd kunnen worden om het gebied op een positieve manier neer te zetten. Hierbij kan gedacht worden aan het verbeteren van de huidige groeninrichting.

Gestreefd wordt om het masterplan Noordoevers voor het eind van dit jaar ter besluitvorming aan te bieden aan het college en gemeenteraad.

Communicatie/publicatie

Na vaststelling van de nota van uitgangspunten organiseren we een informatiebijeenkomst voor omwonenden en belangstellenden om hen te informeren over de huidige stand van zaken, de uitgangspunten en het vervolg.

Personeel/organisatie/SCD

Het opstellen van het masterplan 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, het IBD en bureau ZUS.

Financiën

Krediet;

Voor het uitwerken van de uitgangspunten tot een masterplan is een krediet benodigd van € 260.000,-. Een deel van de werkzaamheden die meegenomen zijn in het vorige krediet (25 juni 2019) zijn nog niet uitgevoerd. Deze werkzaamheden worden in de aankomende fase meegenomen.

Intern Zwijndrecht	95.000
Communicatie	10.000
Inhuur IPM	55.000
IBD (kostenraming)	10.000
OZHZ (uitwerken duurzaamheid)	10.000
Schetsontwerp	35.000
onderzoek	53.000
Overig advies	45.000
Onvoorzien	32.000
Totaal benodigd masterplanfase	345.000
gevoteerd krediet (25 juni 2019)	200.000
Besteed 31 december 2019 (afgerond)	115.000
Restant krediet	85.000
Benodigd krediet	260.000

De kosten voor het opstellen van het masterplan 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.

Dekking

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. Hiervoor is echter dekking aanwezig via de reservering van €20 miljoen voor Spoorzone en Noordoevers.

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 het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet en de voorliggende kredietaanvraag wordt een bedrag van € 938.466,- geactiveerd in afwachting van een grondexploitatie die uiterlijk in 2024 door de raad vastgesteld moet worden.

Op basis van de taxatie zou er een sluitende exploitatie mogelijk moeten zijn. Of dat inderdaad zo zal zijn is echter op dit moment niet met zekerheid te zeggen. Daarvoor is nog te weinig zicht op de uiteindelijke planvorming, de werkelijk te verwachten kosten, de mogelijke opbrengsten en de benodigde tijd. Als blijkt dat een sluitende of positieve exploitatie mogelijk is, is er dus ook een dekking voor de te maken kosten.

Als dat niet zo is dan zal er een voorziening voor het verwachte verlies getroffen moeten worden. Hiervoor is dekking aanwezig via de reservering van €20 miljoen voor Spoorzone en Noordoevers..

Regiodeal;

Zoals in de inleiding al aangegeven is, is het project Noordoevers ingebracht in de regiodeal Drechtsteden-Gorinchem. Op 14 februari jl. is door de ministerraad besloten maximaal €22,5 miljoen toe te kennen voor onze gezamenlijke aanvraag. De stuurgroep Regio Deal is verantwoordelijk voor de verdeling van deze gelden. Het project Noordoevers is zeker kansrijk, waarbij wij onder andere inzetten op het verbeteren van leefbaarheid/ruimtelijke kwaliteit aan de oevers.