

Raadsvoorstel en -besluit

2021-0075498

Grondexploitatie locatie Heer Janstraat

Aan de leden van de raad,

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

1. De grondexploitatie Heer Janstraat vast te stellen.
2. Aanvullend op het eerder gevoteerde voorbereidingskrediet een uitvoeringskrediet van € 335.000,- beschikbaar te stellen voor de in de grondexploitatie geraamde uitgaven.

De secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Toelichting

Inleiding

In 2020 is met uw besluit, 2020-15213, een voorbereidingskrediet van € 525.000 beschikbaar gesteld voor de verwerving van een perceel aan de Heer Janstraat te Heerjansdam en het verder uitwerken van de woningbouwontwikkeling op deze locatie. De afgelopen periode hebben wij gewerkt aan een verdere planuitwerking en -optimalisatie, de benodigde (milieu-)onderzoeken uitgevoerd en gewerkt aan een ontwerp-bestemmingsplan. Daarnaast zijn er verschillende contactmomenten geweest met omwonenden en dorpsraad. Op 18 december 2020 heeft de gemeente een gedeelte van het perceel gekocht van de voormalig eigenaar Woningbouwvereniging Heerjansdam.

De gemeente zal een deel van het totale perceel uitgeven aan een nog te selecteren ontwikkelaar/bouwer. Hierbij zal de gemeente de gronden bouwrijp maken en leveren. In de grond/realisatieovereenkomst nemen we een kettingbeding op zodat voor 10 starterswoningen het anti-speculatiebeding aan de woningkopers wordt opgelegd. We bereiken hiermee dat kopers de woningen daadwerkelijk zelf gaan bewonen. Dit anti-speculatiebeding geldt maximaal voor een periode van 5 jaar. Een gedeelte van het perceel blijft gemeente eigendom. Hier leggen we groenstroken, bomen en openbare parkeerplaatsen aan.

Na vaststelling van Grex en ontwerpbestemmingsplan wordt een meervoudig onderhandse aanbesteding opgestart waarbij we één bouwer/ontwikkelaar selecteren. Bij de selectie maken we gebruik van een bouwenvelop, aanbestedingsleidraad en selectiecriteria. Naast een grondbod gebruiken we kwalitatieve criteria op het gebied van stedenbouw, klimaatadaptatie, circulariteit en biodiversiteit bij de selectie.

De omwonenden informeerden we op 29 juni 2021 over de voorgenomen plannen. Bewoners worden via een website geïnformeerd over de ontwikkeling. Er blijkt veel interesse voor de nieuw te bouwen woningen. We houden, vanzelfsprekend met instemming van de betrokkene, een contactenlijst aan.

Volgens de huidige planning zal op z'n vroegst medio 2022 worden aangevangen met de bouw van de woningen.

Eerdere besluitvorming

Verwerving perceel Heer Janstraat , 2020-16028

Beoogd effect

Uitvoering van het project Heer Janstraat conform eerdere besluitvorming.

Argumenten

- Realisatie van locatie Heer Janstraat draagt bij aan een evenwichtige bevolkingssamenstelling in Zwijndrecht. Hierbij houden we rekening met de door uw raad vastgestelde "Woningbouwstrategie 2019-2031 en het "Woonplan Zwijndrecht 2020-2030. Evenwichtig en Toekomstbestendig". Bij de realisatie van deze locatie geven we uitvoering aan de motie Eerste bewoner, Eerste verkoopprijs van 14 mei 2019. 10 woningen komen beschikbaar voor jonge mensen en gezinnen die in Zwijndrecht blijven of komen wonen. In de motie wordt een maximaal bedrag van € 225.000,- genoemd. Gezien de bouwkostenontwikkeling en stijgende woningprijzen en kwaliteitseisen (klimaat, woningoppervlakte etc.) is dit maximum opgehoogd naar € 250.000,-.

- Het voorbereidingskrediet was gevoteerd voor de planuitwerking van de woningbouwontwikkeling en de verwerving van het perceel van de woningbouwvereniging Heerjansdam. De werkzaamheden zijn uitgevoerd en 18 december 2020 is het perceel overgedragen. Voor het vervolg ligt er nog geen budgettair kader, vandaar de aanvraag tot het vaststellen van de grondexploitatie.
- De exploitatiebegroting geeft aan dat alle kosten gedragen kunnen worden door de te realiseren opbrengsten uit de grondverkoop. Met andere woorden het plan is financieel haalbaar. Met de vaststelling van de grondexploitatie Heer Janstraat is er een financieel kader voor de herontwikkeling van dit plangebied en gaan we over tot aanbesteding zodat een nog te selecteren bouwer/ontwikkelaar het project kan uitvoeren.
- Omdat deze grondexploitatie binnen de gestelde termijn vastgesteld wordt, worden de betreffende reeds geactiveerde voorbereidingskosten (als onderdeel van het voorbereidingskrediet) opgenomen in de grondexploitatie.

Kanttekeningen

In de vertrouwelijke bijlage geven wij een nadere toelichting op de exploitatiebegroting en de daarmee samenhangende risico's en de effecten daarvan. Op basis van onze analyse concluderen wij dat het risicoprofiel van dit project gemiddeld is en dat er voldoende zekerheid is dat alle kosten gedragen kunnen worden door de te realiseren grondopbrengst.

Er is nog geen bouwer/ontwikkelaar geselecteerd en geen definitieve gronduitgifte/realisatieovereenkomst gesloten.

Binnen de huidige planontwikkeling trachten we zoveel mogelijk bomen te behouden en/of te herplanten. In overleg met de dorpsraad wordt de kroningsboom op een nieuwe locatie geplaatst. De bestaande wilgen worden gekapt en vervangen door andere bomen op openbaar terrein. Met voldoende openbaar groen kan beter invulling gegeven aan klimaatadaptieve maatregelen.

Extern draagvlak

Het raadsprogramma heeft onder meer als doelstelling te komen tot een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling voor Zwijndrecht. Het project Heer Janstraat levert hieraan een bijdrage met een mix van diverse woningbouw-typologieën van goedkope tot middeldure grondgebonden woningen. De grondexploitatie is gebaseerd op een stedenbouwkundig plan en de bestemmingsplankaart (zie vertrouwelijke bijlage).

Met omwonenden en dorpsraad is op diverse momenten informatie uitgewisseld.

Enkele omwonenden hebben zienswijzen ingediend bij het ontwerp-bestemingsplan, deze zijn mogelijk deels gegrond. Mede daarom laten we in september zowel een parkeeronderzoek als een bezonning studie uitvoeren.

Bewoners en garage-eigenaren maken zich zorgen over overlast door bouwwerkzaamheden en routes van het bouwverkeer. Met de geselecteerde ontwikkelaar/bouwer worden goede afspraken vastgelegd.

Duurzaamheid

- GPR score

Grondexploitatie locatie Heer Janstraat

Bij de verkoop van de gronden maakt de gemeente gebruik van het landelijk bekende GPR-gebouw systeem. Het systeem toetst een bouwplan op het gebied van energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het bouwplan moet voldoen aan de volgende duurzaamheidsprestaties op de verschillende thema's, berekend met de GPR-gebouw (in 2021 op basis van nieuwste versie):

Energie & Milieu = DPG = 8,5, Gezondheid = 8, Gebruikskwaliteit = 8,5, Toekomstwaarde = 7,5

- Klimaatadaptieve maatregelen

Voor omgeving:

- Infiltratie van hemelwater in openbaar groen;
- Biodiversiteit door variatie in bomen/struiken/bloemrijke gazons.

Voor woning niveau:

- Toetsen aan het programma van eisen van het convenant klimaatadaptief bouwen;
- Klimop/geveltuintjes;
- Groene tuinen;
- Regenwaterafkoppeling (+ waterberging of hergebruik);
- Opvangen water op daken;
- Nestmogelijkheden integreren in woningen.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Na vaststelling van de grondexploitatie zal worden begonnen met de voorbereidingen van de aanbesteding. De benodigde kapvergunning wordt voorbereid en aangevraagd.

Parallel aan bovenstaande werkzaamheden loopt de bestemmingsplan procedure. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt de locatie bouwrijp gemaakt. Nadat voldoende woningen zijn verkocht start de geselecteerde bouwer met de bouw van de woningen.

Communicatie/publicatie/participatie

De omwonenden zijn schriftelijk en mondeling geïnformeerd over de planontwikkeling en de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. Ook zijn de stukken elektronisch ter beschikking gesteld (via www.ruimtelijkeplannen.nl).

Communicatie over de voorgenomen bouwwerkzaamheden vindt eveneens plaats via de gemeentelijke (project-)website.

Personeel/organisatie/SCD

Voor het project is een integraal projectteam samengesteld. In dit projectteam zijn de afdelingen RO en Realisatie vertegenwoordigd. Daarnaast is er op een aantal cruciale vlakken externe capaciteit en expertise ingehuurd (IBD en iPM).

In de aansturing zijn betrokken:

Grondexploitatie locatie Heer Janstraat

- Bestuurlijk opdrachtgever: Jos Huizinga, portefeuillehouder RO en projecten
- Ambtelijk opdrachtgever: Rob Kisters, Afdelingshoofd Realisatie

Financiën

Grondexploitatie

De te ontwikkelen gronden in het projectgebied zijn in eigendom van de gemeente Zwijndrecht. Dit betekent dat voor het tot stand brengen van de gewenste gebiedsontwikkeling een grondexploitatie geopend kan worden. De te realiseren kosten en opbrengsten die samenhangen met de beoogde ontwikkeling van de grondgebonden woningen zijn in een grondexploitatie geraamd. Ook de reeds geactiveerde verwervingskosten en voorbereidingskosten die betrekking hebben op dit project worden met het vaststellen van de grondexploitatie hierin opgenomen.

In de vertrouwelijke bijlage geven wij u een beschrijving van de algemene uitgangspunten en een korte toelichting op de verschillende onderdelen in de grondexploitatie en de risico's c.q. gevoeligheden. Alle gemeentelijke kosten worden gedekt door de opbrengsten uit de grondverkoop.

Kredietaanvraag.

Aanvullend op het in juni 2020 gevoteerde krediet voor de verwervings- en voorbereidingskosten is er nog een uitvoeringskrediet van € 335.000,- benodigd.

Voor een specificatie van de geraamde kosten wordt u verwezen naar de vertrouwelijke bijlage.