

Raadsvoorstel en -besluit

2022-0180597

Robert Kreukniet
Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
25/11/22

Vorbereidingskrediet Planetenbuurt

Aan de leden van de raad,

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

1. Akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van € 82.125,00 als voorbereidingskrediet Planetenbuurt;
2. Een bedrag van € 82.125,00 te dekken door inkomsten uit de nog af te sluiten Samenwerkingsovereenkomst met Trivire;

De secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Toelichting

Inleiding

Sinds vorig jaar oktober 2021 is het masterplan Diztrikt van toepassing voor de Planetenbuurt. Dit masterplan legt de kaders voor de ontwikkeling van Diztrikt Noord vast waar de Planetenbuurt onderdeel van uitmaakt. Met wooncorporatie Trivire is begin 2022 een Letter of Intent (LOI) afgesloten om de herontwikkeling van de Planetenbuurt vorm te geven, volgens het uitgekozen mixscenario (noordelijke deel: sloop nieuwbouw / zuidelijk deel: hoogwaardige renovatie). Wooncorporatie Trivire is inmiddels gestart met de voorbereiding van de ontwikkeling van deze locatie en verzoekt de gemeente om de benodigde procedures voor te bereiden.

Voor de voorbereiding van dit plan door de gemeente moeten kosten gemaakt worden en is een voorbereidingskrediet noodzakelijk. Het betreft hier een faciliterend project, waarbij wettelijk bepaald is dat de gemeente kosten moet verhalen op de initiatiefnemer. Uitgangspunt is dat de door de gemeente gemaakte en te maken kosten door de ontwikkelaar vergoed worden.

Eerdere besluitvorming

- Masterplan Diztrikt Noord - Raadsbesluit 21 december 2021 / 2021-2021-0148025
- Diztrikt Noord Haalbaarheidsfase Planetenbuurt - Raadsbesluit 21 december 2021 / 2021-2021-0139006
- Brief aan de raad Participatie Noord - Stukkenlijst 17 september 2021 / 2021-2021-0117902
- Brief aan de raad Vertrouwelijk - Stukkenlijst 29 oktober 2021 / 2021-2021-0139015
- Diztrikt Noord Korte termijn - 2021-2021-0164960

Eerdere besluitvorming

Presentatie Gemeenteraad: Diztrikt Noord
Masterplan Diztrikt Noord - Raadsvoorstel
Diztrikt Noord Korte termijn - Raadsvoorstel
Brief aan de raad participatie Noord - Brief aan de raad

Beoogd effect

Uitvoering van de herstructurering Planetenbuurt conform eerdere besluitvorming en onderzoeken in het kader van de woningbouwopgave en de verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

Argumenten

- 1.1 Om de uitwerking van dit woningbouwproject mogelijk te maken moet de gemeente tijd en geld investeren. Voordat dit geld uitgegeven kan worden is dekking door middel van een voorbereidingskrediet noodzakelijk. De kosten worden verhaald op de ontwikkelaar door hiervoor een samenwerkingsovereenkomst (SOK) te sluiten.
- 1.2 Budget is nodig om de werkzaamheden te kunnen uitvoeren vooruitlopend op de nog te maken afspraken over kostenverhaal in 2023.
- 1.3 Conform de BBV-regels is het, onder voorwaarden, mogelijk voorbereidingskosten die gemaakt worden voor de ontwikkeling van een gebied te activeren en binnen vijf jaar alsnog onder te brengen in kostenverhaalafspraken.

Kanttelingen

De voorbereidingskosten zoals voorgesteld in dit besluit, zijn gebaseerd op een offerte ten aanzien van het bestemmingsplan en een inschatting urenraming tot en met eind 2023.

- Over de voortgang en inzet van de middelen wordt gerapporteerd binnen de P&C cyclus.
- Vanwege beperkte ruimte voor kostenverhaal bij derden, kunnen mogelijk niet alle kosten verhaald worden.

Extern draagvlak

In gesprekken met de woningcorporaties is al langer gebleken dat de woningen van Trivire in de Planetenbuurt in een slechte onderhoudstoestand verkeren en mede hierdoor de leefbaarheid van de buurt onder druk staat. Er is veel draagvlak voor de aanpak van de Planetenbuurt. In de interviews, die in het kader van het Masterplan voor Diztrikt Noord zijn gevoerd, bleek dat de woningen verouderd zijn en zowel bewoners, als omwonenden hier graag verbetering op zouden willen zien. Ook willen zij graag duidelijkheid over de aanpak op de korte termijn. Trivire houdt bewoners en omwonenden op de hoogte met een nieuwsbrief en wil in december meer vertellen over de plannen.

In september 2022 is door Trivire een wijkkantoor geopend in de Plantenbuurt waar bewoners terecht kunnen met vragen over de bouwplannen.

Duurzaamheid

1. Energie: Voor de wijk Noord willen wij het energieverbruik terugdringen en zo veel mogelijk duurzame energie opwekken. Bij nieuwbouw zetten we in op goed geïsoleerde, en zo mogelijk, energieleverende gebouwen. Voor de woningen geldt dat ze minimaal voldoen aan de BENG eis. De gemeente schrijft voor dat de woningen individueel worden aangesloten op het warmtenet. In samenwerking met HVC zal er dus gekeken moeten worden naar een mogelijk tracé van kabels en leidingen. Ook het zuidelijk deel van de Planetenbuurt, dat hoogwaardig gerenoveerd zal worden, moet aangesloten worden op dit warmtenet.

2. Klimaatadaptief en Milieu: We hebben de ambitie om van Noord een toekomstbestendige duurzame wijk te maken. Het programma duurzaamheid met de Zwijndrechtse aanpak van de landelijke duurzaamheidsambities staat hierbij centraal. We leggen de focus op het vergroenen en het klimaatbestendig inrichten van de wijk. Uitgangspunt is wonen in het groen. We leggen de focus op het versterken van de groen/blauwe structuur. Slechts het behouden van deze structuren is niet voldoende. Groen is een belangrijke element voor de leefbaarheid in de wijk, een voorwaarde hiervoor is wel dat het groen goed te onderhouden is en uitnodigt om te ontmoeten en te spelen.

- De gemeente heeft het convenant klimaatadaptief bouwen ondertekend. Nieuwbouwontwikkelingen moeten bijdrage aan een klimaatadaptieve stad. Voor nieuwbouw en transformatie betekent dit dat er maatregelen getroffen moeten worden om hittestress in de buitenruimte en oververhitting van binnenruimtes te voorkomen. Er moet voldoende water opgevangen worden in en om gebouwen, ook als waterbuffer voor droge periodes. Ter uitvoering van de visie is het Convenant klimaatadaptief bouwen vertaald naar prestatie-eisen
- Neerslag
Het te ontwikkelen gebied verwerkt neerslag binnen de eigen plangrenzen. De minimale eis is:
 - Bij een bui van 30 mm per uur en piekintensiteit van 140 liter/ seconde/ hectare is er geen water op straat.
 - Bij een bui van 50 mm per uur en piekintensiteit van 200 liter/ seconde/ hectare is er geen water schade/ water in het gebouw.

- Bodemdaling

Bij nieuwe ontwikkelingen dient aandacht te zijn voor bodemdaling. Hierbij wordt aandacht besteed aan:

- Overgang onderheide constructies (gebouwen) en buitenruimte
- Wijze waarop bomen in de Zwijndrechtse ondergrond meekunnen in relatie tot bodemdaling

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Het plan van aanpak bestaat uit de volgende stappen:

1. Opstellen randvoorwaardenkaart
2. Opstellen samenwerkingsovereenkomst
3. Bestemmingsplan Verbrede Reikwijdte
 1. Toetsen stedenbouwkundig plan inclusief verkeerskundige aspecten
 2. Toetsen onderzoeken en rapportages archeologie, bodem en andere beleidsvelden
 3. Begeleiding bij het opstellen van het bestemmingsplan
 4. Uitvoeren bestemmingsplanprocedure
 5. Communicatie met omwonenden
4. Kosten voor aanpassingen openbaar gebied in beeld brengen
5. Subsidiescan en subsidieaanvraag voorbereiden
6. Communicatie en participatieplan opstellen

De volgende planning wordt gehanteerd:

jaar	2023										
maand	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov
Communicatie en participatieplan	C										
Vaststellen SOK			C								
Bestemmingsplan procedure start					C						
Bestemmingsplan vaststellen									C	R	
Bestemmingsplan onherroepelijk											R

Communicatie/publicatie/participatie

Dit besluit is gericht op de interne, financiële kaders voor de ontwikkeling van de Planetenbuurt. Communicatie valt buiten de scope van dit voorstel (maar uiteraard binnen scope van het project Planetenbuurt).

Personeel/organisatie/SCD

Dit besluit is gericht op de interne, financiële kaders voor de ontwikkeling van de Planetenbuurt. Personeel en organisatie zijn buiten scope van dit voorstel, behalve m.b.t. de financiële dekking van de inzet van personeel.

Financiën

Opbrengst

Aangezien de gemeente geen grondpositie heeft, is er geen opbrengst behalve een exploitatiebijdrage. Binnen een nog te sluiten samenwerkingsovereenkomst (SOK) wordt via deze exploitatiebijdrage het voorbereidingskrediet verhaald op de initiatiefnemer, die voordeel heeft van de opgenomen ontwikkelmogelijkheden. Het plangebied van Gemiva grenst aan het plangebied van Trivire. Dit deelgebied is meegenomen in dit bestemmingsplan, zodat de ontwikkelingen elkaar niet

Vorbereidingskrediet Planetenbuurt

kunnen belemmeren. Mochten er aanvullende werkzaamheden nodig zijn voor het deel van Gemiva, dan zullen kostenverhaalafspraken worden gemaakt bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Het voorbereidingskrediet is als volgt opgebouwd:

Onderwerp	Uren	Totaal
Offerte opstellen ontwerpbestemmingsplan (inclusief onderzoeken)		€ 32.185,00
Offerte Procesbegeleiding bestemmingsplan extern		€ 14.000,00
Projectmanager	300	€ 27.300,00
Planeconoom	40	€ 4.640,00
Beheer Realisatie	40	€ 4.000,00
Totaal		€ 82.125,00