Raadsvoorstel en -besluit

2024-0019248

Robert Kreukniet
Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
16/04/24
Bijlage 1_Grondexploitatie Noordoevers-Gemeentewerf College.docx

Noordoevers - grondexploitatie voormalige gemeentewerf

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van Artikel 189 van de Gemeentewet te besluiten:

1. de grondexploitatie Noordoevers-Gemeentewerf en de grondexploitatiebegroting zoals opgenomen in bijlage 1 vast te stellen;
2. een uitvoeringskrediet van € 10,2 miljoen voor dit plandeel beschikbaar te stellen, in aanvulling op eerdere verstrekte (voorbereidings)kredieten;
3. een budget van € 579.000 beschikbaar te stellen voor de verdere uitwerking van het faciliterend project Noordoevers-ABB en de grondverkoop Noordoevers-Groene Loods en de kosten te verhalen via een anterieure overeenkomst;
4. kennis te nemen van de door het college opgelegde geheimhouding voor de gemarkeerde delen van Bijlage 1_'Grondexploitatie Noordoevers-Gemeentewerf College' gedurende de looptijd van de grondexploitatie in verband met de economische en financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen conform artikel 5.1. lid 2 sub b Wet open overheid;
5. het raadsvoorstel met nr. 2024-0019248 Noordoevers - grondexploitatie voormalige gemeentewerf in te trekken;

De secretaris, De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier, De voorzitter,

Toelichting

Inleiding

Raadsprogramma

Met uw raadsprogramma krachtig Zwijndrecht 2.0 streeft uw raad naar leefbare, gedifferentieerde wijken, waarin bewoners van Zwijndrecht gezond kunnen leven en een wooncarrière kunnen maken. Daarvoor is er meer evenwicht in de bevolkingssamenstelling nodig. Een evenwichtige(r) bevolkingssamenstelling wordt bevorderd door aanpassingen in de woningvoorraad. Meer balans in de woningvoorraad wordt bereikt door gedifferentieerd woningen toe te voegen. Een gedifferentieerd woningaanbod biedt aan inwoners de mogelijkheid om plaatselijk een wooncarrière te maken. Dit bevordert de doorstroming, waardoor meer betaalbare woningen beschikbaar komen. Één van de ontwikkelingsgebieden, die een bijdrage levert aan een evenwichtiger woningvoorraad, is Noordoevers.

Deze inleiding gaat de openbare teksten van het grondexploitatieboekje bevatten en is daarom uitgebreider dan u van ons gewend bent. We starten daarom met een samenvatting, waarna we een uitgebreidere toelichting geven.

Samenvatting

Projectomschrijving

Gemeente Zwijndrecht werkt aan de ontwikkeling van de Noordoevers naar een aantrekkelijke woon-locatie. De Noordoevers heeft een oppervlakte van 9,9 hectare. In 2020 heeft de gemeente een Nota van Uitgangspunten voor het gebied vastgesteld. De gemeente beoogd op deze locatie maximaal 405 woningen. De ontwikkeling van deze locatie moet zorgen voor het aantrekken van meer kapitaalkrachtige inwoners.

De ontwikkeling van de Noordoevers in Zwijndrecht is onderdeel van een aantal ontwikkelingen langs de Noord. Naast de Noordoevers van Zwijndrecht worden ook de Noordoevers van Hendrik-Ido-Ambacht herontwikkeld. In de Nota van uitgangspunten Noordoevers Zwijndrecht (2020) zijn de programmatische uitgangspunten voor het hele Zwijndrechtse plangebied vastgelegd. Met de ontwikkeling van de Noordoevers wordt een uniek woonmilieu met circa 400 woningen voor woningzoekenden in het midden- en hogere segment gecreëerd. De natuur - landschap, ecologie en biodiversiteit - staat hierbij centraal. Het wonen in een getijdenpak wordt hierbij als conceptueel uitgangspunt genomen. Om ook de recreatieve waarde van de Noordoevers te behouden worden de waterkanten (zoveel als mogelijk) publiek toegankelijk. Inwoners moeten hierbij worden uitgenodigd om te bewegen en te sporten. Gezinnen en empty-nesters met hoog inkomen vormen de doelgroep. Het plan bestaat voor minimaal 60% uit grondgebonden woningen en maximaal 40% uit appartementen met een minimaal woonoppervlakte van 90 m²-gbo.

Hoewel het plan een ruimtelijke eenheid is, die ook in het bestemmingsplan tot uitdrukking komt, wordt de ontwikkeling van de Noordoevers financieel-administratief verdeeld in drie deelontwikkelingen, die achtereenvolgens beschreven zullen worden. Het gaat om:
- de ontwikkeling van de voormalige gemeentewerf middels actief grondbeleid;
- de aangrenzende gronden van ABB, in faciliterend grondbeleid met hierin opgenomen een grondverkoop van de voormalige groene loods;
- de intergemeentelijke ontwikkeling van het getijdenpark Noordoevers, waarvan de beoogde doortrekking van de Strooppot deel uitmaakt. Deze ontwikkeling vindt plaats op grondgebied van Hendrik-Ido-Ambacht, maar zal door financiële bijdragen van meerdere partijen, onder andere Zwijndrecht tot stand moeten komen.

Grondexploitatie Noordoevers-Gemeentewerf

Het exploitatiegebied betreft de voormalige gemeentewerf en heeft een oppervlakte van 4,3 ha. Met de realisatie van 218 woningen en 198 gebouwde parkeerplaatsen wordt dit deel van de Noordoevers een groene en duurzame buurt.
De gemeente brengt haar eigen gronden in ontwikkeling, hiervoor is een grondexploitatie opgesteld. In de grondexploitatie zijn alleen binnenplanse kosten opgenomen. Er wordt werk gemaakt van een mogelijk getijdenpark, waarvan het doortrekken van de Strooppot een onderdeel kan vormen.

Aangezien de woningbouw ook gerealiseerd kan worden als er geen getijdenpark komt, zijn de (overigens nog niet bekende) kosten voor het getijdenpark niet opgenomen als bovenwijkse voorzieningen. Hiervoor wordt een aparte bestemmingsreserve geopend. Dit voorstel voorziet daarin. De raad zal te zijner tijd in een afzonderlijk voorstel gevraagd worden te besluiten om de winst toe te voegen aan de bestemmingsreserve.

Noordoevers-ABB en Noordoevers-Groene Loods

Het noordelijk deel van het plangebied is (m.u.v. het perceel van de zogenaamde Groene Loods) is nagenoeg geheel in eigendom van een besloten vennootschap van ABB Bouwgroep. Het is integraal onderdeel van het plangebied Noordoevers. Dit geldt ook voor het plandeel Noordoevers-Groene Loods. Door de gemeente Zwijndrecht wordt de ontwikkeling Noordoevers-ABB "gefaciliteerd" in afstemming met de ontwikkeling van de voormalige gemeentewerf. Dan gaat het voornamelijk om stedenbouwkundige samenhang en fasering. Met ABB zijn/worden afspraken gemaakt over het wettelijk kostenverhaal (waaronder plankosten en kosten van ambtelijke inzet) en andere bijdragen via een anterieure overeenkomst. Om te kunnen doorwerken aan dit deel van de ontwikkeling is een budget nodig dat wordt gedekt via kostenverhaal.

Intergemeentelijk getijdenpark Noordoevers

De woningbouwontwikkeling op de Zwijndrechtse Noordoevers heeft – in overeenstemming met de Nota van Uitgangspunten Noordoevers - als stedenbouwkundig concept "wonen in een (getijden)park. Het wordt groen wonen in deze nieuwe woonwijk. In aanvulling daarop wordt in samenwerking met de gemeente H.I. Ambacht en andere stakeholders (RWS, ABB, PZH, Waterschap en Zuid-Hollands Landschap) verkend of de realisering van een getijdenpark tot de (toekomstige) mogelijkheden hoort. Het getijdenpark omvat globaal de Sophiapolder, de Galgenplaat (incl. Strooppot) en de oevers van de woningbouwontwikkeling aan de Zwijndrechtse en Ambachtse kant. De plankosten voor het Zwijndrechtse aandeel in deze verkenning worden gedekt uit een afdelingsbudget. Op het moment dat het duidelijk is dat alle samenwerkingspartners een verkend programma voor dit getijdenpark omarmen zal er een voorstel naar de raad komen voor een bijdrage aan het getijdenpark. Het gebied van het getijdenpark ligt op het grondgebied van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, waardoor de eventuele kosten voor Zwijndrecht niet geactiveerd kunnen worden.

Samenhang met Programma Getijdenlandschap

Noordoevers – Gemeentewerf is een zelfstandige gebiedsontwikkeling onder regie van Zwijndrecht. De ontwikkeling wordt ingepast in de contouren van het Programma Getijdenpark. De realisatie van het getijdenlandpark zelf is een belangrijke kwaliteit voor het woonmilieu op de Noordoevers, maar maakt geen onderdeel uit van de grondexploitatie Noordoevers – Gemeentewerf. De grondexploitatie Noordoevers – Gemeentewerf kan, met een positief eindresultaat, een bijdrage leveren aan het bekostigen van het getijdenlandschap. Dit gebeurt door de winst 'te nemen' en via een resultaatbestemming te doteren aan de Bestemmingsreserve Getijdenpark. Over het Getijdenpark worden in een later stadium nadere afspraken gemaakt tussen Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht en andere stakeholders.

De oranje en groen gemarkeerde gedeelten aan de zuidzijde vallen onder grondexploitatie Noordoevers – Gemeentewerf.

Het grijs gemarkeerde gedeelte aan de noordzijde valt onder de ontwikkeling Noordoevers – ABB. Hiervoor worden aparte afspraken gemaakt via een anterieure overeenkomst. Dit valt niet onder deze grondexploitatie.

Woningbouwprogramma

Het programma van Noordoevers – Gemeentewerf bestaat uit circa 213 woningen. De woningbouw wordt ingepast in een aantrekkelijke openbare ruimte met veel groen, een getijdengaard en natuurvriendelijke oevers.

Fasering

De gronduitgifte voor woningbouw kan naar verwachting plaatsvinden vanaf 2026 tot en met 2030.

GRONDEXPLOITATIE

Inleiding

Gemeente Zwijndrecht werkt aan de ontwikkeling van de Noordoevers naar een aantrekkelijke woonlocatie. De Noordoevers heeft een oppervlakte van 9,9 hectare. In 2020 heeft de gemeente een Nota van Uitgangspunten voor het gebied vastgesteld. De gemeente wil op de Noordoevers maximaal 405 woningen realiseren in een getijdenlandschap. Beoogd is met Noordoevers kapitaalkrachtige inwoners aan te trekken.

Op basis van de Nota van Uitgangspunten is, door stedenbouwkundig adviesbureau ZUS, een schetsontwerp en een proefverkaveling opgesteld. Daarnaast is onderzocht in welke vorm de doortrekking van de Strooppot kan worden vormgegeven.

De Noordoevers is nader onderverdeeld in twee gedeelten. Eén gedeelte, de voormalige gemeentewerf (paars) is onderdeel van de voorliggende grondexploitatie Noordoevers – Gemeentewerf. Over de ontwikkeling van het andere gedeelte, de grondposities van ABB (rood), worden aparte afspraken gemaakt via een anterieure overeenkomst.

In de periode vanaf 2023 tot op heden is de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van het gemeentelijk deel van de Noordoevers nader onderzocht. De voorliggende grondexploitatie Noordoevers – Gemeentewerf geeft de resultaten van dit onderzoek weer.

In hoofdstuk 2 zijn de plankaders van deze grondexploitatie beschreven. In hoofdstuk 3 is de exploitatieberekening weergegeven. Hierin zijn de kosten en opbrengsten van de grondexploitatie uiteengezet. In hoofdstuk 4 wordt een toelichting gegeven op de risico's. In hoofdstuk 5 zijn de bronnen en onderbouwingen van de grondexploitatie weergegeven.

Projectomschrijving en plankaders voor exploitatiebegroting

De plankaders van een grondexploitatie vormen de basis voor de grondexploitatiebegroting. De plankaders omvatten de begrenzing en een omschrijving van het plangebied, het programma, het ruimtegebruik, de fasering en de ontwikkelstrategie.

Plangebied

Het plangebied Noordoevers heeft een oppervlakte van 9,9 hectare en is gelegen aan de uiterste oostzijde van Zwijndrecht, tegen de gemeentegrens met Hendrik-Ido-Ambacht. De Noordoevers wordt ingesloten door de Ringdijk (aan de westzijde) en de Strooppot (aan de zuidzijde) en de Galgenplaat (aan de oostzijde)

De Noordoevers is een voormalig bedrijventerrein, waarop nog enkele bedrijven gevestigd zijn, maar wat grotendeels braak ligt.

De Noordoevers is, op basis van grondposities, onderverdeeld in twee gedeelten:

- Noordoevers – ABB: Het eerste gedeelte, de noordzijde, is een (grotendeels) braakliggend terrein in eigendom van ABB (5,1 hectare).
- Noordoevers – Gemeentewerf: Het tweede gedeelte, de zuidzijde, is eigendom van de gemeente Zwijndrecht (4,8 hectare). Het betreft de voormalige gemeentewerf.

De Noordoevers is, op basis van deelgebieden voor herontwikkeling, onderverdeeld in drie gedeelten. Het *Werfkwartier*, met uitzondering van de groene loods aan de noordoostelijke zijde, volledig eigendom van ABB. De Getijdengaard, blok A en blok B zijn in eigendom van ABB, blok C is in eigendom van de gemeente. De Pier is volledig in eigendom van de gemeente.

Deze grondexploitatie, Noordoevers – Gemeentewerf, betreft enkel de ontwikkeling van de grondposities van de gemeente in Noordoevers. Te weten: het gemeentelijk deel van de

Getijdengaard en de gehele Pier.

Noordoevers – ABB maakt géén deel uit van deze grondexploitatie. Over deze ontwikkeling worden aparte afspraken gemaakt met ABB via een anterieure overeenkomst.

Het exploitatiegebied in de voorliggende grondexploitatie (turquoise) heeft een oppervlakte van 4,8 hectare. Het exploitatiegebied is onderverdeeld in twee deelgebieden voor herontwikkeling: De Getijdengaard en de Pier. Het gebied is eerst gebruikt voor een betonfabriek van Schokbeton. Daarna is het gebied gebruikt als Gemeentewerf. In 2015 is de locatie ontruimd en is de bodem functioneel gesaneerd ten behoeve van een sportterrein. Het terrein ligt circa 4,0 meter boven NAP. Langs de oever van de Strooppot is sinds de jaren 70 de Watersportvereniging Zwijndrecht (WSVZ) gevestigd.

Programma

In de Nota van Uitgangspunten voor Noordoevers Zwijndrecht (2020) zijn de uitgangspunten voor het programma voor het plangebied Noordoevers vastgelegd. Het betreft één Nota van Uitgangspunten voor zowel Noordoevers – Gemeentewerf als Noordoevers – ABB. Op hoofdlijnen zijn de uitgangspunten voor Noordoevers als volgt:

- Het creëren van een uniek woonmilieu met maximaal 405 woningen voor woningzoekenden in het midden- en topsegment;
- Gezinnen en ‘empty nesters’ met hoog inkomen vormen de doelgroep. Hierbij wordt gedacht aan een creatief en innovatief woonmilieu met een Vrij-Op-Naam prijs tussen de € 300.000 en € 600.000 (p.p. 2020);
- Het plangebied kent een hoge waarde op het gebied van natuur, landschap, ecologie en biodiversiteit. Het concept is: wonen in een getijdenlandschap.
- Om ook de recreatieve waarde van de Noordoevers te behouden moeten de waterkanten publiek toegankelijk worden. Inwoners moeten hierbij worden uitgenodigd om te bewegen en te sporten.
- Het plan bestaat voor minimaal 60% uit grondgebonden woningen en maximaal 40% uit appartementen met een minimaal woonoppervlakte van 90 m²-gbo.

Op de gehele ontwikkellocatie Noordoevers (inclusief de voormalige gemeentewerf) wordt ruimte geboden aan maximaal 405 woningen. Daarbij wordt overeenkomstig de Nota van Uitgangspunten een verhouding van maximaal 40% appartementen en minimaal 60% grondgebonden woningen aangehouden. In het kavelpaspoort, dat vorig jaar voor de voormalige gemeentewerf is opgesteld, is rekening gehouden met een maximaal woningaantal van 225, verdeeld over de Getijdengaard met 50 grondgebonden woningen en de Pier met maximaal 175 woningen waarvan minimaal 33% grondgebonden woningen en maximaal 66% appartementen.

De verwachting is dat in Noordoevers – ABB maximaal 180 woningen gerealiseerd worden. Daarmee wordt voldaan aan het programma uit de Nota van Uitgangspunten met maximaal 405 woningen.

Ruimtegebruik

De totale oppervlakte van het exploitatiegebied is 4,2 ha. Daarvan wordt 1 hectare verkocht als uitgeefbaar terrein. Het overige gedeelte van het exploitatie gebied wordt gebruikt voor verharding 1,3ha en groen 2,0 ha.

Ruimtegebruik:		
uitgeefbaar	9.511	22,4%
verharding	12.612	29,7%
groen	20.280	47,8%
water		0,0%
	42.403	100,0%

Er is gekozen voor een ruimtegebruik met een groot openbaar gebied. Passend bij het concept van wonen in een getijdenlandschap.

Exploitatiebegroting

De kostenverdeling tussen verschillende ontwikkellocaties van beide gemeenten is nader te bepalen. Dit wordt opgenomen in het Programma Getijdenpark, waar de doortrekking van de Strooppot mogelijk onderdeel van uit maakt.

Onderbouwing per kostensoort

In deze paragraaf is per kostensoort een nadere toelichting opgenomen.

Verwerving

De voormalige gemeentewerf is in eigendom van de gemeente. Deze wordt ingebracht in de exploitatieberekening. De kosten zijn gerelateerd aan de beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst tussen Zwijndrecht, Dordrecht, Papendrecht en Hendrik-Ido-Ambacht (2019-15445 besluit raad 28-mei-2019).

Sloop

De gemeente maakt kosten voor het slopen en saneren van enkele opstallen. Op de grond van de gemeentewerf zijn nog diverse opstallen aanwezig die gesloopt moeten worden, namelijk van het Waterschap en de Watersportvereniging. Bouwrijp maken Het bouwrijp maken is op te delen in drie onderdelen: het grondwerk (inclusief ophogen van gesaneerde bodems), de aanleg van het hoofdriool en natuurvriendelijke oevers.

Bouwrijp maken

De belangrijkste kosten voor bouwrijp maken zijn het grondwerk, de aanleg van tijdelijke bouwwegen, het ontgraven van de vervuilde onderlaag ten behoeve van het hoofdriool, het aanbrengen van sleuven voor kabels en leidingen, en deze weer aanvullen met zand.

Woonrijp maken

De kosten voor het woonrijp maken van de ontwikkellocatie zijn volledig opgenomen in de SSK-raming van het IBD. Het woonrijp maken bestaat uit: het grondwerk ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte, het aanbrengen van straatkolken, bestrating, straatmeubilair, verlichting en openbaar groen. Daarnaast zijn een aantal bijzondere elementen, extra investeringen ten behoeve van de hoogwaardige uitstraling, apart uitgelicht. Het betreft de aanleg van het fietspad aan de westzijde van het plangebied, de aansluiting van infrastructuur op de Burgemeester Slobbelaan, het gemeentelijk deel van de Getijdengaard aan de noordzijde van het plangebied en de inrichting van de natuurvriendelijke oevers. Aan de noordzijde van Noordoevers – Gemeentewerf wordt een

getijdengaard gerealiseerd. De zuidzijde van de getijdengaard valt onder de ontwikkeling van de gemeente. De noordzijde valt onder de ontwikkeling van ABB. De gemeente en ABB richten ieder hun eigen deel in van de getijdengaard

Plankosten

De plankosten bestaan uit meerdere onderdelen: de plankosten voor intern personeel en ingehuurd personeel, de advieskosten (diverse onderzoeken), civieltechnisch advies van IBD en de kosten van Voorbereiding, Administratie en Toezicht (VAT) bij uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

Overige kosten

Tot slot zijn er enkele overige kosten die de gemeente kan verwachten, bijvoorbeeld het onderhoud van het perceel van de voormalige Gemeentewerf, middelen ten behoeve van promotie en communicatie van de ontwikkeling en diverse overige kosten.

Grondopbrengsten

Het programma wat is opgenomen in de grondexploitatie Noordoevers – Gemeentewerf bestaat uit 213 woningen. Het betreft een combinatie van 50 grondgebonden woningen, 110 appartementen en 53 stadswoningen op de begane grond op de Pier.. De 50 grondgebonden woningen bevinden zich op het noordelijk van de gemeentewerf (de Getijdengaard) en de appartementen bevinden zich in het zuidelijk deel van de gemeentewerf (de Pier). Het programma bevat geen sociale woningbouw. Op de Pier wordt een ondergrondse parkeergarage met 198 parkeerplaatsen gebouwd.

	Hoeveelheid	
Sociaal	0	eenheden
Pier - appartementen	110	eenheden
Pier grondgebonden middel	21	eenheden
Pier grondgebonden groot	32	eenheden
Getijdengaard grondgebonden middel	30	eenheden
Getijdengaard grondgebonden groot	20	eenheden
Totaal aantal woningen	**213**	

Programma Noordoevers – Gemeentewerf

Op de gehele ontwikkellocatie Noordoevers (inclusief de voormalige gemeentewerf) wordt ruimte geboden aan maximaal 405 woningen. Daarbij wordt overeenkomstig de Nota van Uitgangspunten een verhouding van maximaal 40% appartementen en minimaal 60% grondgebonden woningen aangehouden. In het kavelpaspoort, dat vorig jaar voor de voormalige gemeentewerf is opgesteld, is rekening gehouden met een maximaal woningaantal van 225, verdeeld over de Getijdengaard met 50 grondgebonden woningen en de Pier met maximaal 175 woningen waarvan minimaal 33% grondgebonden woningen en maximaal 66% appartementen.

Overige opbrengsten

Onder deze post worden eventuele overige opbrengsten begroot.

Fasering (op hoofdlijnen) en kosten en opbrengsten per jaar

Na vaststelling van het bestemmingsplan in mei 2024 kan de gemeente al starten met het slopen van opstallen en saneren van verontreinigde grond. De gemeente kan voorbereidingen treffen om de natuurvriendelijke oevers aan te leggen. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is kan de gemeente de werkzaamheden verder oppakken. Nabij de waterkeringen mag alleen gewerkt worden in het laagwaterseizoen van maart tot en met september. De aanleg van de natuurvriendelijke oevers wordt zoveel mogelijk in 2025 uitgevoerd. De aanleg van de natuurvriendelijke oevers wordt uiterlijk in 2027 afgerond met de aanplant van rietkragen en overige beplanting.

Risicoanalyse exploitatieberekening

In de risicoanalyse wordt het risicoprofiel van de grondexploitatie besproken. Bij het risicoprofiel wordt naast de verschillende risico's en kansen ook naar de kans van optreden van deze risico's en kansen gekeken. Het bruto risico is het totale verwachte bedrag dat ten laste van de grondexploitatie komt als het risico optreed en de mogelijke beheersmaatregelen niet of onvoldoende het risico hebben voorkomen of verminderd. Het treffen van een voorziening om het bruto risico te dekken zal een te groot beslag leggen op de gemeentelijke middelen. Voor het bepalen van de een minimaal noodzakelijke voorziening wordt gekeken naar de impact; dit is de som van alle gewogen risico's en kansen. Deze weging is het risico vermenigvuldigt met de kans van optreden.

Of een het noodzakelijk is een bedrag reserveren in de reserve Weerstandsvermogen grondbedrijf is afhankelijk van het verwachte plansaldo. Indien het plan een voldoende batig saldo heeft kan worden afgezien van het treffen van een voorziening. Het risicoprofiel moet worden gezien als de bandbreedte waarbinnen het plansaldo zich kan ontwikkelen.

Eerdere besluitvorming

2019-15445	Beëindiging samenwerking project Noordoevers	Raad	26-apr-19
2019-15572	Voorbereidingen Noordoevers	Raad	25-jun-19
2020-15983	Nota van Uitgangspunten Noordoevers	Raad	8-sep-20
2021-0067031	Aanvullend voorbereidingskrediet	Raad	29-jun-21
2022-0119138	Noordoevers - kredietaanvraag definitiefase	Raad	11-okt-22
2023-0129392	Noordoevers kredietaanvraag definitiefase vervolg	Raad	10-okt-23
2023-0165285	Ter inzage legging ontwerp bestemmingsplan Noordoevers	College	5-dec-23

Beoogd effect

Met de ontwikkeling van de voormalige gemeentewerf en het plandeel van ABB worden in lijn met eerdere besluitvorming circa 400 woningen gerealiseerd.

Argumenten

1.1. Met het openen van de grondexploitatie met bijbehorend uitvoeringskrediet wordt het mogelijk om het Zwijndrechtse grondeigendom van het plangebied Noordoevers tot ontwikkeling te brengen.
Met de ontwikkeling van de Noordoevers wordt een deel van het raadsprogramma uitgevoerd conform de door de raad vastgestelde Nota van uitgangspunten. Hiermee wordt invulling gegeven aan de ambitie voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Het realiseren van deze bijzondere woonlocatie biedt bewoners de mogelijkheid om door te stromen binnen eigen gemeente.

1.2. Met de vaststelling van de grondexploitatie Noordoevers-Gemeentewerf is er een financieel kader voor de ontwikkeling van dit plangebied.
Met de uitvoering van het plan voor Noordoevers-Gemeentewerf worden er circa 200 woningen gebouwd.

1.3. De grondexploitatie is een vertaling van ruimtelijke, programmatische en (pre)contractuele uitgangspunten.
De grondexploitatie is een begroting van kosten en opbrengsten van het meest waarschijnlijke ontwikkelscenario bij een aantal onzekere factoren. De opbrengsten bestaan uit de verkoop van bouwrijpe grond aan een ontwikkelaar. Deze grondopbrengsten zijn residueel bepaald op basis van een taxatie. De taxatie wijst uit dat de grondprijs marktconform is en niet leidt tot ongeoorloofde staatssteun.

1.4. In de gemeentebegroting is financieel ruimte om de werkzaamheden uit te voeren.
Er is geen dekking benodigd want het verwachte planresultaat op de grondexploitatie is positief. We verwachten bij de ontwikkeling van dit project voldoende baten om de kosten en risico’s af te kunnen dekken.

1.5. Met de vaststelling van de grondexploitatie is de cofinanciering, die is vereist voor het definitief verkrijgen van de subsidie uit de Regiodeal, geregeld.

Vanuit de Regiodeal is een bijdrage voor zaken zoals het bouwrijp maken, het herstellen van kademuren en de aanleg van natuurvriendelijke oevers toegezegd ten bedrage van €1,75 miljoen (incl. BTW) onder de voorwaarde dat de gemeente zorgt voor cofinanciering en realisatie vòòr september 2025. In de grondexploitatie is rekening gehouden met een deel van deze subsidie, aangezien de uitvoeringstermijn inmiddels krap is. Hoewel we verwachten de hele subsidie alsnog te ontvangen, is hier conservatief geraamd.

2.1 Met het uitvoeringskrediet kunnen er in de grondexploitatie kosten worden gemaakt om de ontwikkeling tot stand te laten komen.
In de grondexploitatie worden diverse kosten gemaakt om de grond bouwrijp te kunnen verkopen en vervolgens woonrijp te maken. De kosten zijn op hoofdlijnen:

Verwervingskosten		€ 1.441.000
Sloopkosten		€ 75.000
Bouwrijp maken		€ 3.379.000
Woonrijp maken		€ 3.111.000
Planontwikkelingskosten		
intern personeel	€ 289.000	
inhuur (iPM, IBD en communcatie)	€ 2.989.000	
externe advieskosten/onderzoeken	€ 345.000	
		€ 3.623.000
Overige kosten		€ 70.000
Totaal investeringskosten		**€ 11.699.000**
af: het totaal aangevoteerde voorbereidingskredieten		€ 1.458.000
Saldo, aan te vragen Uitvoeringskrediet		**€ 10.241.000**

3.1. De kosten voor het faciliterend project Noordoevers-ABB en die voor de grondverkoop van Noordoevers-Groene Loods worden gedekt uit kostenverhaal via ABB en de grondverkoop van het perceel Groene Loods.
Via de anterieure overeenkomst met ABB worden de plankosten en de kosten voor ambtelijke inzet voor het faciliterend project Noordoevers-ABB gedekt. Uit de opbrengsten van de grondverkoop van de Groene Loods worden de kosten die daarmee gepaard gaan gedekt.

4. kennis te nemen van de door het college opgelegde geheimhouding voor de gemarkeerde delen van Bijlage 1 Grondexploitatie Noordoevers-Gemeentewerf gedurende de looptijd van de grondexploitatie in verband met de economische en financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen conform artikel 5.1.2.b Wet open overheid.

4.1. Op basis van uitzonderingsgronden, opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet open overheid, wordt bepaalde informatie in documenten niet openbaar gemaakt als deze de economische of financiële belangen van de Staat, van andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen schaadt.

4.2. De grondexploitatie bevat informatie die de onderhandelingspositie van de gemeente ten aanzien van marktpartijen kan schaden. De belangen van de gemeente wegen in deze zwaarder dan

het belang van openbaarheid. Artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1. lid 2 sub b van de Wet Open Overheid zijn van toepassing.

4.3. Aangezien een groot deel van de grondexploitatie in de bijlage bestaat uit geheime informatie mag deze niet gepubliceerd worden. Alle openbare informatie van de grondexploitatie is verwerkt in het raadsvoorstel, zodat de bijlage, waarin ook de geheime informatie is verwerkt, niet gepubliceerd hoeft te worden. De geheime delen in de bijlage zijn geel gemarkeerd.

4.4. Het openbaar maken van economische en financiële gegevens uit de grondexploitatie Noordoevers - Gemeentewerf kan de economische of financiële belangen van de gemeente schaden.

5. het raadsvoorstel nr. 24.0305.1320.3508 Noordoevers - grondexploitatie voormalige gemeentewerf in te trekken.

7.1. Uw college heeft besloten tot het raadsvoorstel 24.0305.1320.3508. De gemeenteraad heeft echter besloten om dit voorstel niet te behandelen in het kader van de Wet open overheid. Er is met dit nieuwe voorstel gezocht naar een evenwicht in de openbaar te bespreken delen van de grondexploitatie en de geheime informatie. Het huidig voorstel is dan ook bedoeld als vervanging voor het eerder gedane voorstel. De raad heeft verzocht om het eerdere voorstel in te trekken.

Kanttekeningen

1.1. De grondexploitatie regelt de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voor het grondgebied Zwijndrecht.
Met het openen van de grondexploitatie wordt ook de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voor het grondgebied van gemeente Zwijndrecht onderbouwd. Het bestemmingsplan lag ter inzage en van veel partijen zijn zienswijzen binnen gekomen. Deze worden op dit moment verwerkt.

1.2. Bebouwing van het gebied Noordoevers betekent een areaaluitbreiding voor het beheer van de gemeente.
De hiermee gepaard gaande kosten worden op basis van en voorontwerp plan voor de openbare ruimte berekend en in de kadernota opgenomen, evenals de toekomstige inkomsten door OZB na realisatie van de woningen.

1.3. De *Nota van Uitgangspunten Noordoevers wordt niet geheel gevolgd.*
In het gebied zijn nu 405 woningen opgenomen. In de Nota van uitgangspunten wordt uitgegaan van 300-400 woningen. Deze Nota was een eerste globale verkenning. In de later opgestelde

proefverkaveling konden meer woningen worden gerealiseerd. De uitvoering van het getijdepark is met deze besluiten nog niet mogelijk gemaakt.

Als de planvorming voor het getijdepark verder is gevorderd en er zicht zou zijn op een positief resultaat wordt aan uw gemeenteraad voorgelegd om een bestemmingsreserve Getijdenpark Noordoevers te openen, zodat een deel van de eventuele winst van de grondexploitatie toegevoegd kan worden aan deze reserve:

1.4. De bestemmingsreserve Getijdenpark Noordoevers is nodig om een Zwijndrechtse bijdrage aan het getijdenpark te kunnen waarmaken.
Er wordt gewerkt aan het tot stand brengen van een samenwerking van Zwijndrecht en Hendrik Ido Ambacht met Provincie Zuid-Holland, Smart Delta Drechtsteden, Rijkswaterstaat, Waterschap Hollandse Delta, Stichting Zuid-Hollands Landschap en ABB. Deze samenwerking heeft tot doel te verkennen of de realisatie van een getijdenpark Noordoevers mogelijk is. Blijkt dat in 2024 het geval te zijn, dan zullen de verschillende stakeholders in meer of mindere mate gaan bijdragen aan de realisatiekosten. Voor Zwijndrecht wordt hierin voorzien door de instelling van en de (mogelijke) dotatie vanuit de grondexploitatie aan de bestemmingsreserve. Voor Zwijndrecht zou de bijdrage kunnen worden gebruikt voor het dekken van de kosten voor de doortrekking van de Strooppot.

1.5. *Met het getijdenpark Noordoevers geven we invulling aan de Nota van Uitgangspunten.*
In de Nota van uitgangspunten is opgenomen, dat wonen in het plan Noordoevers betekent wonen in een (getijden)park. Met het instellen van een bestemmingsreserve wordt het financieel mogelijk gemaakt om in een later stadium vanuit Zwijndrecht daaraan een bijdrage te leveren.

1.6. Na het realiseren van een positief resultaat van de Grex zal er een separaat raadsbesluit worden opgesteld om te doteren zoals in 3.1 beschreven.

1.7. Met het openen van een Bestemmingsreserve kan de bijdrage aan het Getijdenpark transparant worden bijgehouden.
De Gemeente Zwijndrecht moet kunnen aantonen dat de bijdrage die de gemeente verlangt van de ontwikkelaar wordt besteed aan het Getijdenpark. Door een bestemmingsreserve hiervoor te openen wordt dit transparant en inzichtelijk weergegeven en is het gemakkelijker aan te tonen dat er bijvoorbeeld geen onverschuldigde betaling door de ontwikkelaar van het plandeel van de Noordoevers, dat niet in eigendom van de gemeente is, wordt gedaan.

1.8. Geld kan maar een keer uitgegeven worden. Het reserveren van bijdragen uit de grondexploitatie voorkomt kosten uit een ander budget.
Het gebruik van een deel van het positieve saldo van de grondexploitatie Noordoevers-Gemeentewerf voor een dotatie aan de bestemmingsreserve Getijdenpark Noordoevers betekent dat voor het gereserveerde bedrag geen dekking uit andere bronnen nodig is.

1.9. Bijdrage van de ontwikkelaar kan alleen gevraagd worden, indien er voldaan wordt aan de PTP-criteria.
De financiële bijdrage is mogelijk conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) omdat:
- de ontwikkelaar aantoonbaar Profijt heeft; de woningen worden meer waard als het Getijdenpark wordt aangelegd; dat geldt alleen als de woningen worden gerealiseerd, nadat er gestart is met het getijdenpark;
- de bijdrage is Toerekenbaar aan de ontwikkeling, er is sprake van een causaal verband: het getijdenpark wordt ontwikkeld om het wonen in een getijdenpark volgens Nota van Uitgangspunten Noordoevers mogelijk te maken; en
- de bijdrage moet Proportioneel zijn, dus in verhouding staan tot de bijdragen van andere gebruikers/ baathebbenden van het getijdenpark en de meeropbrengst van de woningen.

1.10. De winstneming van de grondexploitatie gaat via de Percentage of Completion methode (POC-methode).
Een winst in de grondexploitatie mag volgens de regelgeving pas genomen worden naar gelang de grondexploitatie gevorderd is en er na aftrek van de onzekerheden een positief saldo is. In de praktijk betekent dat als er geen kostendekking meer nodig is en deel van de winst kan worden toegevoegd aan de bestemmingsreserve . Afhankelijk van de nog te maken kosten kan dan tussendoor of pas aan het einde van de looptijd van de grondexploitatie de winst gedoteerd worden aan de

Bestemmingsreserve. Hiervoor wordt te zijner tijd een apart raadsvoorstel voorgelegd aan de gemeenteraad.

Extern draagvlak

Uitgangspunt voor de grondexploitatie is de Nota van Uitgangspunten Noordoevers Zwijndrecht, die in september 2020 door de raad is vastgesteld. De toerekening van kosten is integraal bepaald door de organisatie. De grondexploitatie is afgestemd met de projectcontroller. De ontwikkeling van Noordoevers kent draagvlak bij alle primaire stakeholders, zoals Rijkswaterstaat, de provincie Zuid-Holland, het Waterschap Hollandse Delta, de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid, Oasen en de gemeente Hendrik Ido Ambacht. Ook met ABB als eigenaar van het andere deelgebied binnen het Zwijndrechtse deel van de Noordoevers is er goed contact.

Duurzaamheid

Zwijndrecht heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal, klimaatbestendig en circulair te zijn. Dit hebben we vastgelegd in het Programma Duurzaamheid.
Deze gemeentelijke ambitie maakt integraal onderdeel uit van de woningbouwontwikkeling Noordoevers. Dit is geborgd in het Bestemmingsplan "verbrede reikwijdte Noordoevers" via een Beleidsregel Duurzaamheid. Deze beleidsregel geeft kaders voor onder andere duurzaam bouwen, energie en warmte, klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit.
Op deze manier zetten we in op het ontwikkelen van een klimaatadaptief, natuurinclusief en energieneutraal woningbouwplan voor de Noordoevers, waarbij wonen in een groene en gezonde leefomgeving centraal staat. De ontwikkeling van de Noordoevers draagt daarmee bij aan het behalen van de gestelde lange termijn ambities.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Na het vaststellen van de grondexploitatie kan het stedenbouwkundig plan verder worden uitgewerkt, nadat een ontwikkelaar is geselecteerd. Met deze ontwikkelaar moet eerst een koop- / samenwerkingsovereenkomst (incl. anterieure afspraken) over de afname van de grond en de fasering van de bouw gesloten worden.
De grondexploitatie wordt jaarlijks twee keer herzien: één keer bij de begroting waarbij deze samen met de MPG ter informatie naar college en raad wordt verstuurd en één keer in het kader van de jaarrekening.

Communicatie/publicatie/participatie

Dit besluit ziet op het openen van de Grondexploitatie Noordoevers-Gemeentewerf. Een volgende stap in deze ontwikkeling. De communicatie en participatie voeren we uit conform het eerder uitgewerkte communicatieplan. Als onderdeel daarvan onderhouden we direct contact met de eerder genoemde (directe) betrokkenen en partners bij de ontwikkeling. Daarnaast zijn er informatiebijeenkomsten en een nieuwsbrief om omwonenden en geïnteresseerden geïnformeerd te houden.

Personeel/organisatie/SGD

Er wordt na vaststelling van de grondexploitatie verder gewerkt met het zelfde projectteam. Met de kosten van ambtelijke inzet is in de grondexploitatie rekening gehouden.

Financiën

Voor de voorbereiding van het project de Noordoevers is in totaal door de raad een bedrag van € 1.458.000 aan voorbereidingskredieten beschikbaar gesteld. Van dit bedrag is €1.123.000 reeds besteed. Met het openen van de grondexploitatie wordt hiervan €1.019.000 als boekwaarde van het voorbereidingskrediet ingebracht in de grondexploitatie Noordoevers. Het overige gedeelte ten

bedrage van €103.000 wordt ingebracht als boekwaarde bij het faciliterende project Noordoevers-ABB. Met dit raadsvoorstel worden er een drietal projecten geopend. Onderstaand wordt dit uiteengezet.

Grondexploitatie Noordoevers-Gemeentewerf
Met het openen van de grondexploitatie en het beschikbaar stellen van het uitvoeringskrediet is er een financieel kader om de grondexploitatie uit te voeren. Gezien het positieve resultaat in de grondexploitatie zijn er geen middelen nodig ter dekking van de kosten.

Faciliterende Project Noordoevers-ABB
Voor de ontwikkeling van het project Noordoevers-ABB is een bedrag nodig van € 579.000. Dit bedrag is onderbouwd op basis van de Plankostenscanregeling die door het Ministerie van Binnenlandse Zaken is opgesteld. Deze kosten worden op basis van een anterieure overeenkomst verhaald bij ABB Bouwgroep.

Bestemmingsreserve Getijdenpark Noordoevers
Er wordt een bestemmingsreserve Getijdenparken geopend. De bestemmingsreserve wordt gevuld door de eventuele winst die de grondexploitatie van het project Noordoevers-Gemeentewerf oplevert. Daarnaast zal met ABB Bouwgroep anterieur worden afgesproken dat zij, indien de start van het Getijdenpark eerder is dan de realisatie van de woningbouw in het project Noordoevers-ABB, bijdraagt aan de Bestemmingsreserve Getijdenpark Noordoevers.