

Raadsvoorstel en -besluit

2021-0067031

Kredietaanvraag project Noordoevers Zwijndrecht

Aan de leden van de raad,

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

1. Een aanvullend voorbereidingskrediet van € 150.000,- beschikbaar te stellen voor omvorming van het schetsontwerp Noordoevers tot een definitief ontwerp Noordoevers en hiertoe de begroting aan te passen.

De secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Toelichting

Inleiding

Op 8 september 2020 stelde de gemeenteraad van Zwijndrecht de Nota van Uitgangspunten vast voor project Noordoevers. Hierin legde de gemeenteraad haar visie op de Noordoevers vast en borgde dit in 'uitgangspunten' waaraan het project moest voldoen. Het projectteam maakte vervolgens een eerste schetsontwerp waarin deze uitgangspunten werden verwerkt. Financiële doorrekening van het schetsontwerp vond plaats in het vierde kwartaal van 2020. Daaruit volgde dat het project financieel niet uitvoerbaar was. De kosten waren immers aanzienlijk hoger (lees: vele miljoenen) dan de opbrengsten.

Begin 2021 vond een optimalisatie van het schetsontwerp plaats. Het geoptimaliseerde schetsontwerp laat mogelijkheden zien richting een financieel break-even resultaat. Tegelijkertijd liet de financiële doorrekening ook zien dat verdere uitwerking van een aantal ontwerpkeuzes nodig is om de kosten/baten nauwkeuriger te kunnen ramen. Hiermee is de verwachting ontstaan dat gekomen kan worden tot een definitief ontwerp dat streeft naar een financieel break-even niveau. In deze periode heeft ook overleg met diverse belangrijke partners in het gebied plaatsgevonden. Daaruit volgt dat over het algemeen positief is gereageerd op het voorliggende definitieve schetsontwerp, maar dat nader onderzoek op sommige onderdelen nodig is om de uitvoerbaarheid aan te tonen en dat ook de indeling van het woningbouwprogramma mogelijk aangepast moet worden.

Voor de aanpassing van het definitieve schetsontwerp naar een definitief ontwerp, is het nodig om enkele onderzoeken uit te voeren. Deze zijn enerzijds nodig om de ruimtelijke uitvoerbaarheid van het ontwerp aan te tonen. Gedacht kan worden aan de impact van het doortrekken van de strooppot op de stroming in rivier de Noord, maar ook aan de exacte bodemkwaliteit ter plaatse van deze doortrekking. Hiermee wordt anderzijds ook het risico op kostenoverschrijding/onderschrijding beperkt, omdat de kosten/baten hierdoor nauwkeuriger ingeschat kunnen worden. Daarnaast zijn er aanpassingsmogelijkheden om meer diversiteit in het woningbouwprogramma aan te brengen en het gebied slimmer in te richten en daarmee kosten te besparen.

Afstemming met de belangrijkste partners is hierbij essentieel voor het verkrijgen van draagvlak. Ook aan participatie met bijvoorbeeld omwonenden wordt veel waarde gehecht. Voor deze en andere activiteiten is aanvullend voorbereidingskrediet nodig.

Eerdere besluitvorming

2019-15445	Beëindiging samenwerking project Noordoevers	26 april 2019
2019-15572	Vorbereidingen Noordoevers	25 juni 2019
2020-15983	Nota van Uitgangspunten Noordoevers	8 september 2020

Beoogd effect

Met de aanpassing van het definitieve schetsontwerp naar een definitief ontwerp wordt beoogd te komen tot een ruimtelijk en financieel haalbaar ontwerp dat kan rekenen op draagvlak van betrokken partners en stakeholders. Borging hiervan vindt plaats in een bestemmingsplan met bijhorend beeldkwaliteitsplan. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om in Zwijndrecht een uniek woningbouwproject in het getijdenlandschap te realiseren dat voorziet in een groot aantal woningen in het duurdere woonsegment. De toevoeging van dit duurdere segment draagt bij aan een evenwichtiger bevolkingssamenstelling in Zwijndrecht. Het biedt niet alleen mogelijkheden tot doorstroming van de huidige inwoners van Zwijndrecht, maar biedt ook kansen voor mensen uit de regio die zich altijd al hebben willen vestigen in Zwijndrecht en/of haar directe omgeving.

Argumenten

1.1 Het definitieve schetsontwerp voldoet aan de Nota van Uitgangspunten.

Het voorliggende schetsontwerp voldoet aan alle uitgangspunten die de gemeenteraad vastlegde in de op 8 september 2020 vastgestelde Nota van Uitgangspunten. Ook de verder doorgevoerde optimalisaties zullen hieraan voldoen. De bijhorende grondexploitatie laat zien dat verdere verbetering van het financiële resultaat mogelijk is binnen de kaders van deze uitgangspunten, waarmee een financieel haalbaar plan in het verschiet ligt.

1.2 De uit te voeren onderzoeken leveren een bijdrage aan toetsing van de haalbaarheid.

De huidige grondexploitatie geeft een realistisch beeld van de financiële effecten van het schetsontwerp, maar heeft op onderdelen verdere concretisering. Het uitvoeren van enkele cruciale onderzoeken biedt die concretisering en beperkt tevens de risico's. De doorlooptijd van deze onderzoeken is vaak lang, waardoor vaart gemaakt moet worden met de uitvoering.

1.3 Er is nu momentum binnen het projectteam, maar ook bij partners en stakeholders.

Een presentatie van het definitieve schetsontwerp aan belangrijke partners in dit project, zoals Rijkswaterstaat, de Provincie en het Waterschap is positief ontvangen. Bij deze partijen is er de wens om het project nu ook definitief verder te brengen. Ook de banden met buurgemeente Hendrik-Ido-Ambacht, waar ook doorgewerkt wordt aan verdere ontwikkeling van de Noordoevers, zijn aangehaald en gesprekken hierover bieden perspectief. Daarbij worden kansen gezien voor afstemming tussen de projecten en het op onderdelen gezamenlijk optrekken richting de Regio en het Rijk, bijvoorbeeld voor aanvullende subsidies. Verder staat ontwikkeling van het getijdenlandschap centraal bij veel partijen, waardoor het onderwerp de nodige aandacht heeft. Ook met Oasis en VVGZ is gesproken en is geconcludeerd dat het schetsontwerp niet conflicteert met hun belangen. Met andere stakeholders, zoals de Jachthaven en bewoners is wel al contact geweest, maar zal nader worden geparticipeerd.

1.4 Realisatie van Noordoevers draagt bij aan een evenwichtigere bevolkingssamenstelling in Zwijndrecht.

Noordoevers voorziet in woningen die behoren tot het duurdere woonsegment. Dit segment is slechts in zeer beperkte mate aanwezig in Zwijndrecht. Door de toevoeging hiervan, ontstaan doorstroommogelijkheden voor inwoners van Zwijndrecht, maar ook voor mensen die altijd al in Zwijndrecht en haar omgeving hebben willen wonen maar hiertoe nooit de mogelijkheid zagen door het ontbreken van kwalitatieve woningen in het duurdere woonsegment. De recent uitgevoerde Rigo Woningmarktanalyse bevestigt het ontbreken van dit segment en de behoefte daartoe.

1.5 Gesprekken met ABB bieden perspectief.

ABB is een belangrijke partner in dit project, omdat zij grondeigenaar zijn van een groot gedeelte van het projectgebied. Ook met ABB zijn de banden aangehaald en wordt gestudeerd op het project. Een eerste schets van ABB laat op onderdelen overeenkomsten en verschillen zien. De verschillen zijn echter niet dermate afwijkend van elkaar, waardoor het projectteam verwacht tot een ontwerp te komen waar ook ABB zich in kan vinden. In mei heeft een eerste gezamenlijke ontwerpssessie met ABB plaatsgevonden (waar ook Hendrik-Ido-Ambacht bij aanwezig was) en zijn alle plannen bij elkaar samengebracht en is gezamenlijk gestudeerd op een aangepaste versie. Hierbij was ook het ontwerp bureau aanwezig, dat het projectteam de afgelopen periode bijstond in de ontwikkeling van het schetsontwerp. Het gevraagde aanvullende voorbereidingskrediet is mede noodzakelijk om de samenwerking met het ontwerp bureau voort te zetten.

1.6 Vaststelling van het definitieve Ontwerp Noordoevers met bijhorende grondexploitatie is mogelijk voor de gemeenteraadsverkiezingen van 2022.

Het aanvullende voorbereidingskrediet is nodig voor interne plankosten, onderzoekskosten en de inhuur van gespecialiseerde externe adviesbureaus. Het project kent inmiddels een goed tempo en onafgebroken voortzetting hiervan kan ertoe resulteren dat definitieve ontwerp eind 2021 gereed is voor besluitvorming. Indien ook het bestemmingsplan gelijktijdig/parallel ontwikkeld wordt, is het mogelijk om het ontwerp bestemmingsplan voor de gemeenteraadsverkiezingen van 2022 te publiceren.

1.7 Voortzetting van het project borgt de financiële bijdrage vanuit de RegioDeal.

Een voorwaarde van de beschikbaar gestelde €1,75 miljoen vanuit de RegioDeal is dat voortgang geboekt wordt in het project en dat deze tot uitvoering wordt gebracht. Voortzetting van het project borgt dat deze bijdrage komt te vervallen.

Kantttekeningen

Ondanks de positieve vooruitzichten, blijven er risico's in het project aanwezig.

1.1 Onverwachte omstandigheden (zoals een slechtere bodemgesteldheid dan nu bekend) kunnen resulteren in aanvullende financiële kostenposten, waardoor de financiële uitvoerbaarheid onder druk kan komen te staan.

De omgevingsdienst beschikt al over veel gegevens over de bodemkwaliteit, maar gaat op enkele specifieke plekken de bodem nader onderzoeken. Hierdoor verkleint het risico op onzekerheden.

1.2 De samenwerking met ABB of met een andere partner, kan onverhoopt erin resulteren dat niet bij alle partijen draagvlak verkregen wordt.

Het projectteam voert intensief overleg met alle betrokken stakeholders, ook met ABB. Op 20 mei vond een eerste ontwerpsessie samen met ABB plaats. Op deze wijze, trekken we op onderdelen gezamenlijk op en vergroten we draagvlak. Soms leidt dat tot overeenstemming, soms niet. Een goede dialoog draagt bij aan wederzijds begrip voor elkaars standpunten. Ditzelfde doet het projectteam ook met andere stakeholders.

1.3 De personele bezetting in het project kent risico's.

De gemeente beschikt over onvoldoende capaciteit om meerdere grote projecten gelijktijdig te ontwikkelen. Het project is daarom gedeeltelijk afhankelijk van inhuur. Dit biedt een zekere mate van onzekerheid voor de continuïteit in het project. Dit is geen project specifiek risico, maar geldt gemeentebreed.

Extern draagvlak

Omwonenden zijn in een eerder stadium wel geïnformeerd dat het project Noordoevers weer is opgestart, maar er heeft nog geen navolgende participatie plaatsgevonden. Het is daarom momenteel onduidelijk hoe omwonenden (en andere belanghebbenden) over het project denken. De komende periode zal participatie via diverse methodieken plaatsvinden om dit draagvlak te peilen/verkrijgen.

Duurzaamheid

Het project zal aan alle geldende eisen t.a.v. duurzaamheid moeten voldoen. Daarbij kan gedacht worden aan woningen conform de BENG normering en warmtesystemen die functioneren op schone bronnen.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Nadat krediet beschikbaar is gesteld, zal vervolg worden gegeven aan de uitvoering van onderzoeken, het uitwerken van optimalisatiemogelijkheden, ontwerp sessies met belangrijke partners en participatie met overige stakeholders.

Communicatie/publicatie/participatie

Communicatie en participatie vinden op gebruikelijke wijze plaats. Dit betekent dat de bewoners zullen worden geïnformeerd via diverse kanalen, zoals bewonersbrief, wijkenwebsite.nl, social media en

Stadsnieuws. Waar mogelijk worden zij ook uitgenodigd om actief mee te denken over het ontwerp of bepaalde aspecten daarvan.

Personeel/organisatie/SCD

Zowel de projectmanager als de planeconoom worden extern ingehuurd omdat deze binnen de interne organisatie niet beschikbaar zijn. Ook het ontwerp bureau betreft een externe partij. Een gedeelte van het voorbereidingskrediet is bedoeld voor het aangaan van financiële verplichtingen met hen.

Financiën

De raad stelde reeds € 460.000 aan voorbereidingskrediet beschikbaar. Daarvan is momenteel ongeveer € 400.000 uitgegeven (peildatum april 2021). De resterende € 60.000 wordt gebruikt voor het uitvoeren van enkele kleinere onderzoeken en bekostiging van personeel. Voor de aanvullende onderzoeken, aanpassing naar definitief ontwerp, samenwerking met partners en stakeholders, participatie, financiële doorrekening en borging in een bestemmingsplan met bijhorend beeldkwaliteitsplan is een aanvullend voorbereidingskrediet nodig van € 150.000. Daarmee komt het totaal aan voorbereidingskrediet uit op € 610.000.

In het verleden maakte de raad ook € 478.466 vrij voor beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst Noordoevers 2019 met omliggende gemeenten. De totale proceskosten, na toekenning van het aanvullende voorbereidingskrediet, komen daarmee uit op ca. € 1,1 miljoen.