

Raadsvoorstel en -besluit

2021-0075498

Grondexploitatie van 't Hoff locatie

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van **Op grond van artikel 147, lid 2 van de Gemeentewet.** te besluiten:

1. De grondexploitatie Van 't Hofflocatie vast te stellen;
2. Een uitvoeringskrediet ter grootte van € 2.025.000,- beschikbaar te stellen;

De secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Toelichting

Inleiding

In 2019 is met uw besluit, 2019-15213, een voorbereidingskrediet van € 275.000 beschikbaar gesteld voor de uitwerking van de woningbouwontwikkeling op de Van 't Hofflocatie. De afgelopen periode hebben wij gewerkt aan een verdere planuitwerking en -optimalisatie, de benodigde (milieu-)onderzoeken uitgevoerd en gewerkt aan een ontwerp-bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Daarnaast zijn er verschillende contactmomenten geweest met omwonenden. De ontwikkeling van de Van 't Hofflocatie betreft een totaalontwikkeling waarbinnen het de bedoeling is dat ABB, als eigenaar van de voormalige boerderij, dit pand zelf tot herontwikkeling brengt. De herontwikkeling van de boerderij valt buiten de scope van de grondexploitatie. De gemeente zal voor haar eigen gronden een gronduitgifteovereenkomst sluiten met ABB. Hierbij zal de gemeente de gronden bouwrijp maken en leveren aan ABB en na de bouw van de woningen het openbaar gebied inrichten.

In 2018 is door ABB een verkenning naar een woningbouwontwikkeling op deze locatie geïnitieerd voor 46 woningen. Op basis van deze verkenning is het plan uitgewerkt naar een voorlopig ontwerp met 37 grondgebonden woningen in de koopsector. Daarnaast worden er 24 woon-zorg eenheden ontwikkeld in de voormalige boerderij van 't Hoff. Hierbij is gekozen voor een stedenbouwkundig concept van "wonen op het boerenerf". Dit concept komt voort uit een analyse van de geschiedenis van de Zwijndrechtse Waard en deze specifieke locatie. Het plan gaat uit van een herintroductie van het boerenerf, dat bestaat uit een "*steenen kamer*" met een eigentijdse vertaling van de boerderij, een "*boomgaard*" als groene tegenhanger daarvan en het "*achtererf*". De te realiseren woningen sluiten in architectonische zin aan bij het boerenerf-concept. Deze aspecten zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan(BKP). Het BKP zal met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Ook in de inrichting van de openbare ruimte wordt waar mogelijk aansluiting gezocht bij de karakteristieken van het boerenerf. Hierbij is tevens een groenplan ontwikkeld dat ruim voorziet in diverse soorten bomen en planten, biodiversiteit en spelen.

Naast de voormalige boerderij staat op deze locatie het recreatiegebouw 't Hoff. Dit gebouw is in eigendom van de gemeente en werd tot voor kort verhuurd. Het gebouw zal gesloopt moeten worden om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Voor de huurder, twirl-vereniging Accelerando, is een alternatief gevonden in een nieuw onderkomen die zij inmiddels betrokken hebben.

Om de voortgang door te zetten in 2021 is het vaststellen van de grondexploitatie en het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet noodzakelijk. Door het vaststellen van de grondexploitatie stelt u de financiële kaders vast. En met het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet kan er worden aangevangen met het bouwrijp maken van de locatie. De exploitatiebegroting geeft aan dat alle kosten gedragen kunnen worden door de te realiseren opbrengsten uit de grondverkoop. . In voorliggende raadsvoorstel wordt de aanvraag onderbouwd en voorgelegd aan uw raad. Het woningbouwplan van 't Hofflocatie is toegelicht in de raadsoriëntatieavond van 1 juni 2021.

In 2021 zal het ontwerp bestemmingsplan en BKP ter inzage worden gelegd. In de tussentijd zal de gemeente beginnen met de locatie bouwrijp te maken. De omwonenden zijn op 28 mei 2021 geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Volgens de huidige planning zal begin 2023 worden aangevangen met de bouw van de woningen.

Eerdere besluitvorming

SZ Voorbereidingskrediet, 2019-15213

Beoogd effect

Uitvoering van het project Van 't Hoff-locatie conform eerdere besluitvorming.

Argumenten

- Realisatie van de van 't Hoff locatie draagt bij aan een evenwichtige bevolkingssamenstelling in Zwijndrecht. Hierbij is rekening gehouden met de door uw raad vastgestelde "Woningbouwstrategie 2019-2031 en het "Woonplan Zwijndrecht 2020-2030. Evenwichtig en Toekomstbestendig". Op basis van deze beleidsuitgangspunten hebben wij bij de planuitwerking rekening gehouden met de invulling van de locatie als prioritaire woningbouw locatie. Het bouwplan omvat woningen die behoren tot het middeldure (29 stuks) en dure (8 stuks), woonsegment. Grondgebonden nieuwbouwwoningen binnen de gemeentegrenzen zijn schaars. Door de toevoeging hiervan, ontstaan doorstroommogelijkheden voor onze inwoners zonder de gemeente Zwijndrecht te moeten verlaten. Met de verhuisketen die zo ontstaat kunnen ook betaalbare woningen, voor bijvoorbeeld staters, in de bestaande voorraad beschikbaar komen.
- Bij de herontwikkeling van de voormalige boerderij, blijft de boerderij in zijn verschijningsvorm behouden. Hierbij worden zoveel mogelijk historische elementen behouden en hergebruikt.
- Met de ontwikkeling van deze locatie krijgt het gebied een betere uitstraling. Dit komt tot uitdrukking in de gekozen beeldkwaliteit, het groenplan en de inrichting van de openbare ruimte.
- Het voorbereidingskrediet was gevoteerd voor de planuitwerking van de woningbouwontwikkeling. De werkzaamheden zijn uitgevoerd. 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 Van 't Hofflocatie is er een financieel kader voor de herontwikkeling van dit plangebied en kan er tot uitvoering overgegaan worden.
- Omdat deze grondexploitatie binnen de gestelde termijn vastgesteld wordt, worden de betreffende reeds geactiveerde voorbereidingskosten (als onderdeel van het voorbereidingskrediet) opgenomen in de grondexploitatie.

Kanttelingen

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 op dit moment nog geen definitieve gronduitgifteovereenkomst gesloten met ABB. Wel is er een principeakkoord bereikt. Het is de planning uiterlijk voor de vaststelling van het bestemmingsplan de overeenkomst te zijn aangegaan.

Binnen de huidige planontwikkeling is getracht zoveel mogelijk bomen te behouden en/of te herplanten. Mede door achterstallig onderhoud aan het bestaande bomenbestand, zijn er zaailingen ontstaan. Gevolg hiervan is dat het aantal bomen in de loop der jaren is verveelvoudigd en er weinig diversiteit aanwezig is. Om woningbouw mogelijk te maken moet het terrein worden opgehoogd waardoor behoud van alle bomen niet mogelijk is. Dit betekent er bomen zullen worden gekapt. Er worden 198 bomen gekapt en er worden 102 nieuwe bomen binnen het plan herplant. In totaal worden er 96 bomen buiten het plangebied herplant. In het plan wordt voorzien in een nieuw gedifferentieerd bomenbestand. Door te werken met noot-en vruchtdragende boomsoorten ontstaat er

niet alleen voor de natuur, maar ook voor de bevolking een interessanter en gebruiksvriendelijker gebied.

Extern draagvlak

Het raadsprogramma heeft onder meer als doelstelling te komen tot een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling voor Zwijndrecht. Het project van 't Hoff locatie levert hieraan een bijdrage met een mix van diverse woningbouw-typologieën van middeldure tot duurdere grondgebonden woningen. Met uw raad is het stedenbouwkundig plan besproken in de oriëntatie avond van 1 juni 2021. De grondexploitatie is gebaseerd op dit stedenbouwkundig plan en de ruimtegebruikskaat (zie vertrouwelijke bijlage).

Met omwonenden is op diverse momenten informatie uitgewisseld. Ten eerste is er in december 2019 een informatieavond georganiseerd voor de wijk. Tijdens deze avond zijn reactieformulieren ingevuld, op basis waarvan getracht is zoveel mogelijk hieraan tegemoet te komen. Daarnaast is er medio 2020 wederom een (ditmaal digitale) terugkoppeling gedaan over de voortgang hieromtrent. Tot slot is er op 28 mei 2021 een derde (wederom digitale) bewonersbijeenkomst georganiseerd. Naast deze bijeenkomsten met de wijk, zijn er op diverse momenten overleggen gevoerd met een delegatie van omwonenden. Hierbij zijn concept documenten besproken en is informatie uitgewisseld omtrent de voortgang.

De meningen van de omwonenden en de vertegenwoordiging uit de wijk waren verdeeld. Een groep bewoners is niet positief over de ontwikkeling van een woningbouwontwikkeling tegenover hun woning vanwege de ruimtelijke inpassing, het beoogde programma (37 grondgebonden woningen) en de te kappen bomen. Onder de noemer Heerlijkheid 't Hoff is er een alternatief plan ingediend door omwonenden. Het college heeft gereageerd op het alternatieve plan en uw raad hiervan in kennis gesteld. Bij de uitwerking van de plannen is getracht zoveel mogelijk rekening te houden met de elementen uit het alternatieve plan en de eerder gemaakte opmerkingen tijdens de informatiebijeenkomsten. Deze hebben ertoe geleid dat:

- Het programma van 46 woningen naar 37 is bijgesteld;
- De groene randen, met name langs de Korenbloemstraat en de Lisstraat/Leeuwenbekstraat, zoveel mogelijk behouden blijven en/of groen heringericht worden;
- Er diverse elementen in het BKP zijn opgenomen die het gebruik van (achter)tuinen reguleert met het oog op een groene invulling;
- De beeldkwaliteit aansluit op het historische karakter van de locatie;
- De boerderij als beeldbepalend element herontwikkeld wordt met een maatschappelijke functie in de vorm van woon-zorg eenheden. Hierbij is tevens afstemming geweest met de Historische Vereniging over het gebruik van zoveel mogelijk historische elementen en architectuur.;
- Er extra is ingezet op bio-diversiteit en spelen als dragers van het groenplan.
- Aan de Korenbloemstraat extra groen wordt opgenomen in de huidige groenstrook, ter versterking van de groene as aan die zijde.

Duurzaamheid

- GPR score

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):

Grondexploitatie van 't Hoff locatie

Energie & Milieu = DPG = 8,5

Gezondheid = 8

Gebruikskwaliteit = 8,5

Toekomstwaarde = 7,5

- Klimaatadaptieve maatregelen

Voor omgeving:

- Wadi/ infiltratie van hemelwater;
- Biodiversiteit door variatie in bomen/struiken/bloemrijke gazons, natuurvriendelijke oevers;
- Maken van schaduw plekken tussen parkeerplaatsen of in het gras ernaast waar bewoners naar toe kunnen gaan (Hittestress);
- Creëren stroming (hoogteverschil) in watergang (betere waterkwaliteit);
- Verkorten/ verruimen duikers (betere doorstroming);
- Natte biotoop/ groene oevers (d.m.v. natuurlijke materialen).

Voor woning niveau, waarbij te denken valt aan:

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

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Na vaststelling van de grondexploitatie, zal worden begonnen met de voorbereidingen van het bouwrijp maken. Als eerste wordt een voorbelasting aangebracht om toekomstige zettingen van wegen en riolering tot een acceptabel niveau terug te brengen. De benodigde kap- en sloopvergunningen worden voorbereid en aangevraagd. Tevens zal de grondverkoopovereenkomst tussen de gemeente en ABB worden gefinaliseerd.

Grondexploitatie van 't Hoff locatie

Parallel aan bovenstaande werkzaamheden, zal het bestemmingsplan in juni in procedure worden gebracht. Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld, zal de locatie verder bouwrijp gemaakt worden inclusief sloop van het gemeentelijk opstal, waarna er zal worden begonnen met de start van de bouwwerkzaamheden van de woningen.

Communicatie/publicatie/participatie

De omwonenden worden schriftelijk geïnformeerd over de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. Van de ter inzage legging van het bestemmingsplan zal mededeling worden gedaan in de Staatscourant, in De Brug en op de website van de gemeente Zwijndrecht. Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter visie worden gelegd, gedurende deze periode kan een zienswijze worden ingediend. Ook zullen de stukken elektronisch ter beschikking worden gesteld (via de internetsite van de gemeente en via www.ruimtelijkeplannen.nl).

Communicatie over de voorgenomen bouwwerkzaamheden zullen eveneens via de gemeentelijke (project-)website bekend gemaakt worden.

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:

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

Financiën

Grondexploitatie

De gronden van de locatie zijn eigendom van de gemeente Zwijndrecht. Dit betekent dat voor het tot stand brengen van de gewenste ontwikkelingen een grondexploitatie geopend kan worden. De reeds geactiveerde voorbereidingskosten die betrekking hebben op dit project worden met het vaststellen van de grondexploitatie hierin opgenomen. De kosten en opbrengsten die samenhangen met de beoogde ontwikkeling van de grondgebonden woningen zijn in een grondexploitatie geraamd. 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 februari 2019 gevoteerde voorbereidingskrediet is er nog een uitvoeringskrediet van € 2.025.000,- benodigd.

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