

Raadsvoorstel en -besluit

2021-0148025

Masterplan DiZtrikt Noord

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van artikel 147 Gemw, lid 2 te besluiten:

1. het masterplan DiZtrkt Noord vast te stellen.

De secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Toelichting

Inleiding

Met uw raadsprogramma heeft u ingezet op een kwaliteitssprong in Zwijndrecht. We hebben de ambitie om de aantrekkingskracht van de gemeente te vergroten door het toevoegen van (kwalitatief hoogwaardige) woningen zodat onze inwoners wooncarrière in Zwijndrecht kunnen maken en er door doorstroom ruimte ontstaat op onze woningmarkt. Daarbij werken we aan krachtige gemixte wijken waar het prettig wonen en leven is. In uw raadsprogramma heeft u daarbij specifiek aandacht voor de leefbaarheid in de wijk Noord.

Wij zien de afgelopen jaren dat het leven in sommige buurten van de wijk Noord niet gemakkelijk is. Hoewel ons wijkteam, allerlei organisaties en vrijwilligers er hard aan werken om bewoners aan een goed zelfredzaam leven te helpen, is de situatie van enkele woongebieden onvoldoende. Met de gebiedsagenda hebben wij een intensief participatieproces met bewoners, ondernemers en gebruikers van Noord doorlopen. De ideeën die zij hebben over een verbetering van hun leefomgeving vinden hun vertaling in dit masterplan DiZtrikt Noord. Het masterplan is opgebouwd aan de hand van zes met elkaar samenhangende ambities die tot doel hebben de leefomgeving te verbeteren en verduurzamen. Het Masterplan wordt de basis om de ruimtelijke ontwikkeling van de wijk in de komende 10 - 15 jaar vorm te geven.

DiZtrikt Noord wordt in samenhang met het Stationskwartier en Walburg opgepakt en de komende 15 jaar getransformeerd tot het nieuwe levendige centrumgebied van de stad dat Zwijndrecht nieuw elan geeft. Centraal gelegen in de omgeving van het station met alle faciliteiten binnen handbereik. In alle drie de gebieden komen nieuwe woningen, recreatieplekken en voorzieningen. Het creëren van nieuwe banen in de (nabije) buurt staat ook hoog op de agenda. DiZtrikt biedt in de toekomst alle ingrediënten om er heerlijk te wonen, te werken en te recreëren.

Evenwicht

In diverse onderzoeken is in de afgelopen jaren duidelijk geworden dat Zwijndrecht een zwakke sociaaleconomische status heeft en een woningaanbod dat geen kansen biedt om deze problematiek het hoofd te bieden. Daarom zijn wij in 2018 gestart aan de samenwerking met Dordrecht en Provincie Zuid-Holland in de Spoorzone. Delen van de wijk Noord zijn vanaf het begin in deze spoorzoneontwikkeling meegenomen, omdat hier kansen liggen om een verbetering door gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. De wijk Noord kent een groot bestand aan, met name ook kleine, sociale huurwoningen, grote complexen van verouderde woningbouw en daarnaast ook een aantal zwakkere verenigingen van eigenaren. Mede hierdoor is de woningvoorraad uit balans en ontstaat een scheve verhouding tussen draagkrachtige en minder draagkrachtige bewoners. Dit scheve evenwicht leidt tot druk op de leefbaarheid in de wijk. Daarnaast voldoen de winkelcentra niet meer aan de huidige kwaliteitseisen, waardoor er ongewenste uitwassen in de bezetting van winkelpanden ontstaan.

Leefbaarheid

Met name de druk op de leefbaarheid is tijdens de participatie in de wijk duidelijk naar voren gekomen. Met de fysieke ingrepen, die wij voorstellen in het masterplan kan op de korte termijn maar een deel van deze problematiek worden opgelost. Parallel hieraan zal nog steeds, zeker de komende jaren, ingezet moeten worden op de sociaal-maatschappelijke begeleiding in de wijk. De ingrepen kunnen echter wel leiden tot een prettigere leefomgeving, en bieden kansen om de problematiek op termijn te verbeteren.

Kwaliteit

Kwalitatieve verbetering van de verblijfsruimte en vermindering van de verkeersruimte kunnen de leefbaarheid van het gebied sterk bevorderen en dragen bij aan de aantrekkelijkheid voor bewoners om in eigen buurt te vertoeven. Daarnaast kan deze ook helpen om de klimaatbestendigheid in de wijk te verbeteren. Ondanks de groene uitstraling zijn grote delen van Noord sterk verhard en hierdoor gevoelig voor wateroverlast en hittestress. De uitvoering van het retail- en horecabeleid moet bijdragen aan de toekomstbestendigheid van de winkelcentra in de wijk, die hierdoor ook een eigen profiel kunnen krijgen.

Momentum

Dit is het moment om te handelen. De woningmarkt is oververhit en provincie en rijk jagen de woningbouwversnelling aan, tegelijkertijd lijkt de investeringsruimte voor corporaties door verlaging van de verhuurdersheffing weer groter te worden. Op dit moment is Noord juist voor woningzoekenden uit de grotere regio en Rotterdam interessant, gezien de lage huurprijzen. Daarnaast is een doorstroming in de wijk nagenoeg onmogelijk. De transformatie van het aanbod in Noord is dan ook een eerste stap om bewoners van Noord de mogelijkheid te geven een wooncarrière te maken binnen de eigen wijk en het evenwicht met andere regiogemeenten in het aanbod van sociale huurwoningen te herstellen.

Masterplan

Het masterplan DiZtrikt Noord geeft een ruimtelijk-functioneel kader voor de diverse ontwikkelingen in de komende 10 - 15 jaar. Deze ontwikkelingen hoeven niet allemaal tegelijkertijd uitgevoerd te worden, maar kunnen, binnen het streven naar een samenhangend eindbeeld, apart van elkaar worden vorm gegeven.

Eerdere besluitvorming

SZ masterplan krediet-2018-15020

Eerdere besluitvorming

Brief aan de raad participatie Noord - Brief aan de raad

Diztrikt Noord projectplan initiatieffase - Adviesnota

Gebiedsagenda Noord - Adviesnota

Beoogd effect

Het ter beschikking stellen van een ruimtelijk-functioneel kader voor de doorontwikkeling van de wijk Noord.

Argumenten

1. De gemeenteraad is bevoegd om ontwikkelkaders vast te stellen.
2. De ontwikkelingen in Noord dragen bij aan een evenwichtige bevolkingssamenstelling, zoals beoogd in het raadsprogramma;
3. De afspraken met corporaties, zoals beoogd in het raadsprogramma, worden met dit masterplan gefaciliteerd;
4. Fysieke aspecten, die in de participatie zijn opgehaald kunnen worden gerealiseerd ten bate van een betere leefomgeving voor bewoners;
5. De doorontwikkeling van de wijk Noord biedt de kans om een integrale kwaliteitsslag te maken in Zwijndrecht;
6. Met dit masterplan krijgen veel sectorale beleidsambities een ruimtelijke vertaling en kunnen worden uitgevoerd;
7. Vermindering van automobiliteit en verbetering van de aantrekkelijkheid voor langzaam verkeer;
8. Uitvoering van het retail- en horecabeleid in de wijk Noord;

9. Bijdrage aan de verduurzaming van Zwijndrecht door eigentijdse woningbouw en klimaatbestendige inrichting.

Kanttekeningen

Tijd en samenhang

De doorontwikkeling van Noord gaat, anders dan het Stationskwartier, niet in een samenhangende gebiedsontwikkeling plaatsvinden. Hiervoor is het gebied te groot en de eigendomsverhouding te versnipperd. Dit betekent dat de diverse ontwikkelingen onafhankelijk van elkaar in de komende 10 - 15 jaar gaan plaats vinden. Het masterplan vormt hierbij dan het samenhangend kader.

Geld

Wij pogen om zoveel mogelijk werk met werk te maken. Wij voorzien echter, dat dit niet altijd gaat lukken. In de afgelopen 10 jaar hebben in de wijk investeringen in de buitenruimte plaatsgevonden, die (niet meer) voldoen aan de duurzaamheidseisen van deze tijd, maar nog niet zijn afgeschreven. Daarnaast zal ook voor de transformatie van gebieden budget nodig zijn. Aangezien het gebied al vrij dicht bebouwd is, wordt hier niet naar (sterke) verdichting gezocht. Dit betekent dat hier ook minder opbrengend vermogen door de ontwikkeling zal worden gegenereerd. De diverse ontwikkelingen worden apart aan uw raad voorgelegd, als hier budgetten of kredieten benodigd zijn. Mochten ingrepen uit lopende budgetten kunnen plaatsvinden, dan zullen wij u hierover informeren.

Extern draagvlak

Voor de ontwikkeling van het masterplan heeft participatie plaats gevonden. Het masterplan is ontstaan op basis van diverse vastgestelde beleidsstukken, een door corporaties en gemeente in samenspraak met stakeholders in de wijk opgestelde wijkvisie en door doelgerichte gesprekken in het kader van de gebiedsagenda. In september hebben er straatgesprekken (ca. 100 interviews) en een thema-avond (36 deelnemers) plaatsgevonden, daarnaast hebben wij veel respons ontvangen op de digitale enquête (170 formulieren). Deze inbreng is, zover mogelijk, verwerkt in het masterplan. De uitkomsten van het participatietraject en de verwerking in het masterplan zijn tijdens een bewonersavond op 13 oktober aan bewoners teruggekoppeld.

Duidelijk is dat bewoners op dit moment veel leefbaarheidsproblemen ervaren die niet alleen met ruimtelijke maatregelen kunnen worden opgelost. De aanpak hiervan wordt verder in de organisatie besproken. Bij de professionele partijen, die uitgenodigd waren tijdens de thema-bijeenkomst was veel draagvlak voor de voorgestelde ingrepen.

Duurzaamheid

Het masterplan biedt kansen om grote ingrepen te doen op het vlak van duurzaamheid. De aanpak van de gestapelde woningen in de Planetenbuurt leidt tot grote duurzaamheidswinsten. Daarnaast biedt de "Goed wonen subsidie", die in het kader van het woonbeleid aan u wordt voorgelegd, goede kansen om het particuliere eigendom in de wijk te verduurzamen. Tijdens de participatie was hiervoor veel interesse door bewoners. De in het masterplan voorgestelde maatregelen op het vlak van groen, water en mobiliteit bieden kansen om energieverbruik, wateroverlast en hittestress in de wijk verder te verminderen.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

De aanpak van het masterplan zal geleidelijk gaan. Ieder investeringsgebied zal, aan de hand van een bestuursopdracht, apart ter besluitvorming aan u worden voorgelegd. Op dit moment zijn wij in

gesprek over de aanpak van de Planetenbuurt en de Passage. Daarnaast werken wij aan een uitvoeringsprogramma voor ingrepen in de openbare ruimte die op de korte termijn in twee tijdvakken (<1 jaar, 1-3 jaar), die aan het college worden voorgelegd.

Communicatie/publicatie/participatie

Voor dit masterplan heeft brede participatie plaatsgevonden. In juni 2020 heeft gemeente de gebiedsagenda opgesteld. Dit was een eerste opzet van de thema's in het masterplan. Deze gebiedsagenda is besproken met diverse stakeholders in de wijk. De aandachtspunten uit de gesprekken zijn verwerkt in de gebiedsagenda. In september heeft de bredere participatie plaats gevonden. De data en de plek, waar zij informatie konden vinden, zijn per brief onder de aandacht gebracht van alle bewoners in de wijk. Er is de mogelijkheid geboden om de gemeente te ontmoeten op 3 dagen op verschillende tijden en plekken in de wijk. Veel bewoners hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt om hun wensen en zorgen te delen. In zijn geheel zijn rond 100 interviews afgenomen bij verschillende doelgroepen. Daarnaast hebben 170 respondenten ingeschreven op de digitale enquête. Enkele enquêteformulieren zijn handmatig ingevuld, de uitkomsten hiervan zijn verwerkt. Alle ondernemers en eigenaren op Ter Steeghe, Boulevard Noord, Passage en de kleine buurtwinkels hebben een uitnodiging ontvangen voor de thema-avond. Daarnaast zijn relevante organisaties, die in de wijk actief zijn uitgenodigd (Corporaties, Diverz, Ziekenhuis, bestuur Turkse moskee, Eben Haezerkerk, Drechtse Stromen, Stg. Natuur en Landschap, LOC@ , Basisschool de Dolfijn, Leger des Heils, Kringloop hart voor Noord, Leerwerkbedrijf Zwijndrecht werkt, Yes Kinderopvang, wijkteam, Stg de Sociale Basis, VAC, Pomphouder Rotterdamseweg, Gemiva). Bij de uitnodiging is ook de gebiedsagenda meegestuurd. Een deel van de organisaties heeft deelgenomen aan de thema-avond.

Het masterplan is opgesteld aan de hand van sectoraal beleid, op basis van de wijkvisie, die in 2019 door corporaties en gemeente is opgesteld. Dit is aangevuld met boven genoemde participatie. De uitkomsten van de participatie zijn, zover deze konden worden vertaald in fysieke ingrepen, opgenomen in het masterplan. In de bijlage van het masterplan zijn de resultaten integraal opgenomen. Na uitvoering van de korte termijn maatregelen (over ca. 1,5-2 jaar) willen wij hernieuwd, als tussenmeting, een participatietraject doorlopen om te kijken of de maatregelen effect sorteren.

Personeel/organisatie/SCD

De uren die nodig zijn voor de uitvoering van maatregelen in het kader van het masterplan zullen apart via bestuursopdrachten door het college aan u worden voorgelegd.

Financiën

De financiële consequenties van de ingrepen zijn op dit moment niet te overzien. Hiervoor zijn deze te versnipperd. Om zicht te krijgen op de kosten zijn afspraken nodig met eigenaren in de wijk. Voor de ingrepen in de openbare ruimte is het afhankelijk van de beheercyclus of hier aanvullende middelen nodig zijn. De ingrepen zullen per keer apart aan u ter besluitvorming worden voorgelegd.