



gemeente **Oosterhout**

Raadsvoorstel

Zaak : Bestuurlijke besluitvorming vaststelling geactualiseerde
grondexploitatie Zwaaiikom augustus 2019
Zaaknummer : 184246

Datum: 1 augustus 2019	Nummer raadsnota: 184246
Onderwerp: actualisatie grondexploitatie Zwaaiikom	

Portefeuillehouder: Willemssen	Bijlagen: 1. grondexploitatie Zwaaiikom augustus 2019 (geheim)
--	--

Voorstel:

1. Vaststelling geactualiseerde grondexploitatie Zwaaiikom augustus 2019;
2. De door het college opgelegde geheimhouding conform artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet te bekrachtigen.

Samenvatting

U heeft op 3 juli 2018 het bestemmingsplan 'Zwaaiikom 2017' vastgesteld. Hiermee is de basis gelegd voor de ontwikkeling van het plangebied "de Zwaaiikom". Er loopt nog een beroepsprocedure, uitspraak wordt verwacht in de tweede helft van 2019. Vooruitlopend daarop kon al wel gestart worden met plandeel 'De Laverie' (voormalig Twickelterrein) en zijn daar de eerste woningen in de verkoop gezet. Start bouw van de eerste fase staat gepland voor net na de zomer 2019. Afhankelijk van de uitkomst van de beroepsprocedure, kan daarna ook de voorbereiding starten voor de bouw van de woningen op het eiland.

Het resultaat van de grondexploitatie die in mei 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld is verslechterd. In het raadsbesluit van 6 november 2018 betreffende de 2e corap inclusief het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) is al aangegeven dat de gevormde voorziening onvoldoende zou zijn voor de op dat moment verwachte eindwaarde. In deze nota wordt een toelichting gegeven op de totale wijziging en wordt voorgesteld om een geactualiseerde grondexploitatie vast te stellen.

Wat willen we bereiken?

Met het project Zwaaiikom wordt een stedelijk gebied herontwikkeld en worden ongeveer 500 woningen toegevoegd. Hiermee kan voorzien worden in een behoefte aan woningen voor zowel mensen uit Oosterhout als mensen van buiten Oosterhout en wordt dit stuk van de stad opgeknapt.

Wat gaan we daarvoor doen?

Het project Zwaaiikom kent veel deelprojecten, variërend van overleg met diverse gebruikers van het water tot de bouw van de woningen. Het project Zwaaiikom is een omvangrijk en arbeidsintensief project waar ingezet wordt op communicatie en samenwerking met alle betrokkenen.

Zowel op het eiland als op de vaste wal zijn het de ontwikkelaars die bouw- en woonrijp maken en de woningen bouwen. Dat gaat in samenwerking met de gemeente, die na afloop de openbare ruimte overneemt en ook tussentijds toetst aan de kwaliteit en de gestelde eisen.

Daarnaast lopen deelprojecten, hierbij moet gedacht worden aan de herinrichting van omliggende straten, de herinrichting van de groenstrook aan de oostkant van het eiland, de herinrichting van de kades, overleg met de Watersportvereniging over de aanleg van een 5e steiger, overleg en uitvoering van de afspraken die gemaakt zijn met betonfabriek Struyk gericht op de continuering van hun bedrijfsvoering, de overdracht en definitieve renovatie van de Julianaschoorsteen en de verplaatsing van de handboogvereniging. Daar waar dit aan de orde is, worden besluiten over onderdelen separaat aangeboden aan college en of raad. Hieronder wordt kort van enkele deelprojecten de stand van zaken weergegeven.

Planologische procedure.

De raad heeft op 3 juli 2018 het bestemmingsplan 'Zwaaikom 2017' vastgesteld. Er is één beroep ingediend en ook een verzoek voorlopige voorziening. Het verzoek voorlopige voorziening (dit is een verzoek om al het werk stil leggen tot er een uitspraak is gedaan over het ingediende beroep) is in november 2018 behandeld bij de Raad van State. Dit heeft tot de uitspraak geleid dat het plandeel aan de vaste wal 'De Laverie' al van start kan. Voor wat betreft het plandeel eiland moet gewacht worden tot er uitspraak gedaan is in de bodemprocedure. De zitting bij de Raad van State was op 19 maart 2019, uitspraak wordt verwacht in de tweede helft van 2019.

Laverie.

De ontwikkelaar Topvorm (een samenwerking van Topleveldevelopment en Vorm) is verantwoordelijk voor het plangebied 'De Laverie'. In 'De Laverie' worden 110 tot 115 woningen gebouwd, allemaal grondgebonden woningen in diverse prijsklassen. De eerste woningen zijn verkocht. Start bouw is voorzien na de zomer van 2019. In dit deelproject ligt ook de Julianaschoorsteen. Dit gemeentelijk monument wordt in 2019 overgedragen aan de Stichting BOEi (Behoud, Ontwikkeling van Industrieel Erfgoed), de gemeente stelt vanuit de grondexploitatie middelen beschikbaar voor de eindrestauratie (eerder werd al een gedeeltelijke restauratie uitgevoerd).

Eiland.

De ontwikkelaar van dit deel, de CV Zwaaikom (bestaat uit Van Arnhem Bouwgroep en Roosdom Tijhuis) start zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. In 2019 wordt dan eerst begonnen met het inpakken van de vuilstort. De inzet is er nu op gericht om in 2019 de verkoop van de woningen te starten en in voorjaar 2020 te starten met de bouw van de eerste woningen. De ontwikkelaar is ook verantwoordelijk voor de aanleg van de brug die de Korenbocht met de Koningsdijk gaat verbinden. Dit werk wordt in 2019 voorbereid en zo mogelijk in 2020 aanbesteed.

Jachthaven.

Er is een tijdelijke steiger aangelegd door de Watersportvereniging Sluis 1 (WSV). In de eerste helft van 2019 treft de WSV in samenwerking met de gemeente de voorbereidingen voor de aanleg van (een deel van) de 5^e steiger. Deze wordt waarschijnlijk na de zomer 2019 aangelegd. Het gaat dan om 24 van de totaal 40 toe te voegen plaatsen. De andere 16 plaatsen worden later aangelegd, de WSV laat dit mede afhangen van de vraag naar de ligplaatsen.

Werkzaamheden water en kade.

Door de aanleg van de brug en het vervallen van de zwaaikomfunctie van de voormalige zwaaikom, moeten aanpassingen gedaan worden zodat de bedrijfsvoering van Struyk gecontinueerd kan worden. Het gaat om het baggeren van de dode tak van het Wilhelminakanaal en het treffen van voorzieningen aan de kade. Het baggeren is uitgevoerd, de voorzieningen aan de kade worden in 2019 uitgevoerd. Deze kosten zijn nu opgenomen bij de kosten bouwrijp maken waardoor deze post is verhoogd. In deze post was ook een budget opgenomen voor de aanleg van ligplaatsen voor de binnenvaart. Hier is inmiddels van afgezien en daarmee kan dit budget deels ingezet worden ter dekking van de werkzaamheden aan water en kade.

Verplaatsing handboog.

In het kader van de ontwikkeling van het eiland is besloten om de scouting te laten zitten en in te passen en de handboog te verplaatsen. Er wordt onderzocht of de locatie Pannenhuisstraat 10 (destijds aangekocht voor de verplaatsing van de scouting van het eiland) geschikt te maken is voor de handboogvereniging. Parallel daaraan wordt een eerder uitgevoerd locatieonderzoek geactualiseerd.

Aanpassingen openbaar gebied.

Een aantal wegen in en om het gebied moeten worden aangepast en ook het openbaar groen moet opgeknapt en opnieuw ingericht worden. Deze deelprojecten lopen parallel op met de woningbouw en worden afgestemd in het totaal aan maatregelen en ingrepen in de stad. Aanpassingen worden gedeeltelijk gefinancierd vanuit de grondexploitatie Zwaaikom en gezocht wordt naar de mogelijkheid om werk met werk te maken en ook middelen voor (uitgesteld) beheer en onderhoud in te kunnen zetten.

Financiële toelichting wijzigingen grondexploitatie.

In de raadsstukken van 6 november 2018 betreffende de 2^e corap inclusief het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) is al aangegeven dat de gevormde voorziening onvoldoende zou zijn voor de op dat moment verwachte eindwaarde.

Omdat de vastgestelde grondexploitatie geheim is, en dit ook voorgesteld wordt voor de voorliggende actualisatie, worden de mutaties hieronder kort toegelicht.

Door de benodigde aanpassingen van de watergang en de kade, zijn er kosten gemaakt die niet waren voorzien in de grondexploitatie en waar in onze reguliere onderhoudsbudgetten ook geen rekening mee is gehouden. Een deel van deze kosten, gerelateerd aan de explosieven in het water, zullen voor subsidie bij het rijk worden aangemeld. Hiervoor is recent een nota aan de raad aangeboden.

De algemene kosten zijn gestegen, hetgeen de grootste stijging van de totale kosten (en dus het meerdere verlies) veroorzaakt. Dit komt onder andere doordat eerder genoemde werkzaamheden voorbereid en uitgevoerd dienen te worden. Hierdoor zijn de plankosten over de jaren 2018 en 2019, alsmede de hierbij behorende beheer en administratiekosten hoger dan eerder geraamd. Ook is de index over de nog te maken kosten conform het door de raad op 6 november 2018 vastgesteld MPG verhoogd van 1% naar 2,5%. Al deze kostenposten tezamen zorgen voor een hogere rente last en voor een hogere post onvoorzien. In het MPG is ook een aanpassing in de index van de baten voorzien. Echter, in deze grondexploitatie is er geen sprake van opbrengststijging, er wordt immers nauwelijks grond verkocht. Gezien de nog resterende looptijd van de grondexploitatie is besloten om de post onvoorzien nu niet in te zetten.

Wat mag het kosten?

In de geactualiseerde grondexploitatie zijn de gemaakte kosten tot 1-1-2019 opgenomen in de boekwaarde en is een prognose gemaakt van nog te verwachten kosten.

Op welke manier is/wordt vormgegeven aan burgerparticipatie?

N.v.t.

Nummer: ZN184246

DE RAAD VAN DE GEMEENTE OOSTERHOUT;

Gelezen het voorstel van het college van 13 augustus 2019

BESLUIT:

1. de geactualiseerde grondexploitatie Zwaai kom augustus 2019 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17 september 2019.

DE RAAD VOORNOEMD,

, voorzitter

, griffier