

Besluit over advies werkteam "Swifterbant Groeit"

Aan de gemeenteraad

VOORSTEL

Wij stellen u voor:

1. De locatie "Swifterbant Zuid" conform het advies van het werkteam "Swifterbant Groeit" aan te wijzen als woningbouwlocatie en voor de ontwikkeling daarvan een voorbereidingskrediet van € 125.000,-- beschikbaar te stellen en deze te verwerken in de voortgangsrapportage 2018 en welk bedrag te zijner tijd zal worden opgenomen in een nader door de raad vast te stellen grondexploitatie.
2. Het college opdracht te verstrekken voor het opstellen van een plan van aanpak voor de revitalisering van het industrieterrein Spelwijk met behoud van de bedrijvenbestemming en deze binnen 6 maanden ter besluitvorming aan de raad voor te leggen (aanbeveling 1).
3. De door het werkteam gedane overige aanbevelingen over te nemen en deze in te brengen in de diverse betreffende projecten.

INHOUD

INLEIDING

In 2017 hebben wij het werkteam "Swifterbant Groeit" opdracht gegeven ons te adviseren over de nieuwe woningbouwlocatie in Swifterbant. Het werkteam bestaat uit een 7 tal inwoners uit Swifterbant en een door ons aangestelde onafhankelijk voorzitter.

De spelregels voor het werkteam hebben wij vastgelegd in de startnotitie "Swifterbant Groeit". Kern van de opdracht is het opstellen van een advies voor een nieuwe locatie in Swifterbant, waarbij de inwoners van Swifterbant zo breed mogelijk worden geraadpleegd over de wenselijkheid van woningbouwlocatie(s) en waar die zou(den) moet(en) komen.

Proces.

De werkwijze met het werkteam is als zeer positief ervaren. Het werkteam bestond uit enthousiaste en zeer kundige teamleden onder voorzitterschap van een onafhankelijk voorzitter. Er is heel veel tijd en arbeid door het werkteam in de opdracht gestoken. Door de onafhankelijke positie van werkteam is men er goed in geslaagd om draagvlak te creëren voor hun opdracht. Met name het raadplegen en informeren van de inwoners van Swifterbant heeft enorm veel aandacht van het werkteam gekregen, maar ook inhoudelijk is het advies op een goede manier tot stand gekomen. Wat ons betreft is dit een mooie vorm van bewonersparticipatie gebleken.

Door het werkteam is een inventarisatie gemaakt van 16 potentiële woningbouwlocaties. Deze locaties zijn door het werkteam in een brede raadpleging voorgelegd aan de inwoners van Swifterbant. Zo hebben ze een website ingericht, zijn er diverse inloopavonden gehouden, is gecommuniceerd met Dorpsbelangen etc.

Op basis van deze raadpleging is uiteindelijk door het werkteam een advies geformuleerd en aan ons college uitgebracht.

Dit advies is voor uw raad op 26 april 2018 aanleiding geweest om de locatie “Swifterbant Zuid” in het kader van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten aan te wijzen. Dit vanuit het perspectief om maximale mogelijkheden te creëren om als gemeente regie te kunnen voeren en zo de belangen van Swifterbant te kunnen borgen. Bovendien wordt op deze manier speculatie van de gronden als gevolg van het uitgebrachte advies voorkomen. Daarnaast wordt een goede onderhandelingspositie voor de gemeente op voorhand veilig gesteld.

Inhoud advies

Het werkteam heeft hun advies uit gebracht tegen het licht van de volgende uitgangspunten:

1. Minstens 350 woningen in 10 jaar.
2. Passend bij of versterken van het groene karakter van Swifterbant.
3. Passend in lopende procedures (bijv. afstand t.o.v. windmolens).
4. Passend in een financieel kader.
5. Locatie dient snel te realiseren zijn.
6. Draagvlak inwoners Swifterbant.

In totaal zijn zoals vermeld 16 locaties door het werkteam getoetst aan bovengenoemde uitgangspunten. Afwegende op basis van de uitgangspunten en de brede raadpleging zijn er uiteindelijk 3 locaties geselecteerd die intensief zijn besproken en bediscussieerd in het werkteam, te weten:

1. Rivierduingebied
2. Swifterbant Zuid
3. Spelwijk.

De locaties zijn ten opzichte van elkaar afgewogen en op basis van de volgende overwegingen is uiteindelijk gekozen voor de locatie Swifterbant Zuid.

Swifterbant Zuid is een aantrekkelijke locatie ook voor nieuwe inwoners van Swifterbant, er ontstaat een woonomgeving met een goede kwaliteit:

- beslotenheid door groen, omsloten aan de noordzijde door het Zwanenbloembos, aan het westzijde door een boomsingel/windsingel (Bisonweg) en aan de zuidzijde het te ontwikkelen Swifterpark,
- korte afstand tot goede ontsluitingswegen, de verwachting is dat ca 80% van de toekomstige bewoners van buiten Swifterbant komt,
- het openbaar verkeer eenvoudig aan te passen,
- verwerving grond lijkt realiseerbaar met huidige eigenaar, het gaat om een volledig bedrijf,
- een korte ontwikkeltijd,
- de grondkosten zijn naar verwachting laag, er zijn weinig bijzondere aanpassingen nodig,
- de huidige ontwikkeling op Bloemenzoom kan versneld worden door woningbouw op deze locatie,
- het is een betaalbare goede omgeving, waar ook goedkopere (starters)woningen gerealiseerd kunnen worden.

Aanbevelingen.

Naast het uitbrengen van een advies over waar te bouwen in Swifterbant heeft het werkteam ook een aantal aanbevelingen gedaan.

Aanbeveling 1. Revitalisering Spelwijk als randvoorwaarde.

In de discussie heeft Spelwijk als potentiële bouwlocatie een bijzondere rol vervuld. In het kader van de brede raadpleging is Spelwijk verreweg het meest genoemd als mogelijke bouwlocatie. Met name de huidige slechte staat van het terrein heeft daar een rol in gespeeld. In Swifterbant is vooral veel commentaar op de staat van onderhoud, de daarmee samenhangende risico's voor veiligheid en milieu en de belabberde uitstraling van het terrein. Het werkteam constateerde aan de ene kant dat de ontwikkeling van Spelwijk tot woningbouwlocatie niet past binnen de gestelde opdracht (zeker qua ontwikkeltijd en het financieel kader), maar aan de

andere kant voelt men ook nadrukkelijk de behoefte van uit het dorp dat Spelwijk moet worden opgeknapt.

Het werkteam heeft daarom als belangrijke randvoorwaarde bij hun advies gesteld, dat er voor Spelwijk een plan van aanpak moet worden opgesteld om te komen tot een sanering en revitalisering van Spelwijk. Op basis van dit plan van aanpak zal de voorgenomen revitalisering synchroon moeten oplopen met de ontwikkeling van "Swifterbant Zuid" tot woningbouwlocatie.

Als extra "bijvangst" uit de raadpleging doet het werkteam ook een aantal aanvullende aanbevelingen:

Aanbeveling 2 : Bloemenzoom ontsluiten

Het gebied Bloemenzoom heeft nu een ontsluitingsweg door Spelwijk. Een nieuwe ontsluiting naar de Biddingweg zal de aantrekkelijkheid van het gebied zeker vergroten. Door bijvoorbeeld een wegversmalling tussen de Industrieweg en de Bloemenzoom kan sluipverkeer door vrachtverkeer voorkomen worden.

Aanbeveling 3 : Appartementen bouwen

Locatie 14 Hoeksteen, zonder Kombuis is uitermate geschikt om een appartementen gebouw te realiseren, aan een dergelijk gebouw met grotere luxe appartementen is behoefte. De Kombuis is al in ontwikkeling (MFC + 30 sociale woningen).

Aanbeveling 4 : Communicatie

De communicatie over de woningbouw moet zo helder en eenduidig mogelijk zijn, makkelijk toegankelijk voor de inwoners. Uit de ervaring van het werkteam blijkt dat een combinatie van een actuele website en inloopavonden prima werkt.

Aanbeveling 5 : Verkeersstromen

In alle te ontwikkelen plannen is het belangrijk de verkeersstromen en het openbaar vervoer opnieuw te beoordelen. Er ontstaat soms onvoorzien en onbedoeld "sluipverkeer".

Aanbeveling 6 : Zelfvoorzienend wonen

In Swifterbant is een kleine groep die graag zelfvoorzienend en duurzaam wil wonen. Dit past goed bij het groene karakter van Swifterbant.

Inhoudelijke beoordeling advies.

"Swifterbant Zuid".

De locatie Swifterbant Zuid voldoet zoals gesteld aan de uitgangspunten zoals die in de opdracht aan het werkteam zijn geformuleerd. De locatie is uitstekend gelegen en kan zich relatief makkelijk voegen in de structuur van Swifterbant. De locatie is goed ontsluitbaar en ligt gunstig ten opzichte van de Overijsselse weg en is dus makkelijk en snel bereikbaar. Ook het dorp is vanuit de locatie goed te bereiken. De locatie ligt verder gunstig in de groenstructuur van Swifterbant en kan eenvoudig daarop worden aangetakt. Sterker nog er kan een verbinding worden gemaakt met het te realiseren Swifterpark. De locatie leent zich verder voor de ontwikkeling van reguliere, maar ook bijzondere woonmilieus. De locatie biedt in zijn omvang ruimte voor minstens 600 woningen en is dus geschikt voor woningbouw op de middellange en langere termijn. Ook financieel gezien zijn er mogelijkheden om de locatie tot ontwikkeling te brengen. Op basis van een zeer globaal exploitatieoverzicht (kengetallen) zou een sluitende exploitatie tot de mogelijkheden kunnen behoren. Uiteraard is e.e.a. afhankelijk van ontwikkelingsduur, fasering en uiteraard verkopen. De locatie kan ook gefaseerd worden uitgevoerd. Kortom stedenbouwkundig, volkshuisvestelijk (woonvisie) en financieel zijn er goede mogelijkheden om de locatie tot ontwikkeling te brengen. Tot slot bestaan er tegen de locatie geen overwegende bezwaren vanuit de raadpleging van de inwoners van Swifterbant. Het voorstel aan uw raad is om de locatie "Swifterbant Zuid" als toekomstige woningbouwlocatie aan te wijzen. Na besluitvorming in de raad kan de ontwikkeling van de locatie door ons college ter hand worden genomen.

Het voorstel hiertoe is om een voorbereidingskrediet van € 125.000,- (ambtelijke uren, stedenbouwkundige kosten, onderzoekskosten etc.) beschikbaar te stellen, welke kosten te zijner tijd uit de door uw raad nog nader vast te stellen grondexploitatie kunnen worden gedekt.

Aanbeveling 1: Spelwijk.

Met de nieuwe bedrijfshal van toen nog het bedrijf Van Engelen is in feite al een hele mooie aanzet gegeven tot revitalisering van het bedrijventerrein Spelwijk. Ook is in het kader van de Sociaal Economische Agenda (werkveld revitalisering bedrijventerreinen) al een lichte revitalisering van de openbare ruimte uitgevoerd. Momenteel speelt ook de vernieuwbouw van het pand van de familie Daalder (vml. "Gek geworden kever"). In uw raad van mei is het voorstel tot medewerking aan deze vernieuwbouw behandeld. Verder zijn er ook gesprekken gaande met Meijer over een mogelijke herontwikkeling van hun panden. Om aan de wensen van het dorp/werkteam te voldoen wordt echter een actieve inbreng van de gemeente verwacht om te komen tot een grootschalige revitalisering van Spelwijk. Daartoe is in het advies van het werkteam een aantal handreikingen gedaan, zoals het opstellen van een plan van aanpak/projectplan, samen met ondernemers en eigenaren in het gebied. De revitalisering van Spelwijk moet dus prominent op de politieke agenda worden gezet. Het voorstel is dan ook om prioriteit te geven aan een revitalisering, van het bestaande bedrijventerrein, met handhaving van de bedrijvenbestemming dus. We stellen voor dat uw raad ons college de opdracht geeft voor een nader op te stellen plan van aanpak, dat binnen 6 maanden na dit besluit aan uw raad ter besluitvorming zal worden voorgelegd.

Aanbeveling 2.

De aanbeveling rond een aansluiting op de Biddingweg is een al wat langer gekoesterde wens om de Bloemenzoom beter te ontsluiten. Het voorstel is om de ontsluiting bij de verdere ontwikkeling van het project Bloemenzoom te betrekken. Bij een zelfstandige ontsluiting kan de toegang via de Industrieweg worden afgesloten, zodat het bestemmingsverkeer niet meer via het Industrierrein hoeft te rijden.

Aanbeveling 3.

De mogelijke ontwikkeling van de locatie Hoeksteen tot woningbouwlocatie is momenteel onderwerp van gesprek met de beide kerken. De locatie leent zich goed voor de bouw van appartementen zo midden in het centrum, met name gericht op de doelgroep senioren. Het voorstel is om de aanbeveling te betrekken bij mogelijke gesprekken over herontwikkeling van de locatie Hoeksteen.

Aanbeveling 4.

Bij de ontwikkeling van de locatie "Swifterbant Zuid" zal eveneens een communicatieplan worden opgesteld. Uiteraard kunnen de ervaring zoals opgedaan door het werkteam daarin verwerkt worden.

Aanbeveling 5.

Verkeersstromen zullen bij de ontwikkeling van de locatie "Swifterbant" Zuid zeker in beeld worden gebracht. Het gaat hier over de bereikbaarheid (OV), maar ook de mogelijke effecten op de onderliggende verkeersstructuur. De aanbeveling zal dus bij de verdere planontwikkeling betrokken.

Aanbeveling 6.

De locatie "Swifterbant Zuid" is door zijn ligging uitstekend geschikt voor de huisvesting van bijzondere woonvormen zoals zelfvoorzienend wonen. Bij de verdere planontwikkeling zal dit zeker worden meegenomen.

ARGUMENTEN

- 1.1. Uw raad wordt voorgesteld de locatie “Swifterbant Zuid” zoals door het werkteam Swifterbant Groeit geadviseerd aan te wijzen als te ontwikkelen woningbouwlocatie en hiervoor een voorbereidingskrediet ad € 125.000,-- beschikbaar te stellen.**

Zoals vermeld zijn de kenmerken van deze locatie uitermate geschikt om als woningbouwlocatie te ontwikkelen. Mede gezien het advies van het werkteam “Swifterbant Groeit” is het advies om de raad voor te stellen de locatie “Swifterbant Zuid” aan te wijzen als te ontwikkelen woningbouwlocatie. Voor de ontwikkeling van de locatie tot woningbouwlocatie wordt een voorbereidingskrediet van € 125.000,-- gevraagd.

Het voorbereidingskrediet ad. € 125.000 wordt te zijner tijd opgenomen in een door de raad vast te stellen grondexploitatie.

Met ingang van 2016 is het verplicht vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) om voorbereidingskosten, waarvoor nog geen grondexploitatie is vastgesteld, te activeren op de balans. Over deze wordt geen rente berekend en niet afgeschreven. Derhalve heeft het beschikbaar stellen geen effect op het saldo van de (meerjaren)begroting.

Op het moment dat uw raad een grondexploitatie vaststelt worden de voorbereidingskosten hier onderdeel van. Als er echter niet binnen een termijn van 5 jaar wordt gestart met een grondexploitatie komen deze kosten in één keer ten laste van het jaarrekeningresultaat.

Voorgesteld wordt om het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet op te nemen in de voortgangsrapportage 2018.

- 1.2.1 Uw raad wordt voorgesteld om aan ons college de opdracht te verstrekken een plan van aanpak en een daarbij behorend financieel voorstel op te stellen tot revitalisering van het industrieterrein met als uitgangspunt handhaving bedrijvenbestemming (aanbeveling 1).**

Gezien de in het kader van de brede raadpleging geuite wens van de inwoners van Swifterbant voor een brede aanpak van het industrieterrein Spelwijk, is het voorstel om uw raad voor te stellen om aan uw college opdracht te verlenen tot het opstellen van een plan van aanpak en een daarbij behorend nader financieel voorstel leidende tot een brede revitalisering van Spelwijk met als uitgangspunt handhaving van de bedrijvenbestemming, welk plan van aanpak binnen 6 maanden aan uw raad zal worden voorgelegd.

- 1.2.2 De door het werkteam gedane overige aanbevelingen zoals vermeld in de inhoudelijke bijlage kunnen worden overgenomen.**

Als “bijvangst” heeft het werkteam een aantal aanbevelingen gedaan. Het voorstel is om de aanbevelingen over te nemen. Deels kunnen ze bij de planvorming van de locatie worden betrokken. Deels kunnen ze in andere projecten worden ingebracht.

Het college

Drs. T. van Lenthe
secretaris

mr. A.B.L. de Jonge
burgemeester