

RAADSINFORMATIEBRIEF

Zaaknummer: 73140
Documentnummer: 73622

Datum: 4 november 2021
Portefeuille(s):
Portefeuillehouder(s): G.J. Veldhoen
Contactpersoon: Vincent Florijn
Tel.nr.: 0321 388386

Emailadres: v.florijn@dronten.nl

Onderwerp procesnota m.b.t. vervolg Swifterbant-Zuid

Context

Actuele bestuurlijke aangelegenheid

Korte samenvatting

Hiermee informeren we u over de voortgang van het ontwikkelen van de woonwijk Swifterbant-Zuid. In deze raadsinformatiebrieft vindt u een toelichting op de huidige situatie en een oplossingsrichting die wij voor ogen hebben waarbij zowel zorgvuldigheid als snelheid samengaan.

Terugblik

In de vergadering van de raad op 9 september 2021 leefde een breed gedeeld beeld met als kern de wens naar voortgang en zorgvuldigheid. Dat leverde de vraag op: "kan het plan Swifterbant-Zuid eenvoudiger, zorgvuldig en op volle kracht worden uitgevoerd?". Met dit gegeven zijn wij vanaf begin september aan de slag gegaan om een snelle, doch zorgvuldige ontwikkeling van Swifterbant-Zuid vorm te geven.

Ook is door het college toegezegd dat u een raadsconsultatiebrief ontvangt. Op dit moment hebben wij gekozen voor het informeren van uw raad. Aan de ene kant hebben wij een zorgvuldig traject met elkaar te doorlopen, maar we willen ook snelheid in het proces aanbrengen. Bovendien willen wij u momenteel voornamelijk over het te volgen proces en de voortgang hierin, informeren en niet zozeer consulteren over de technische inhoudelijke aspecten. Belangrijk uitgangspunt voor de insteek van het te voeren vervolgproces daarbij, is het gegeven dat Bouwfonds Project Development (BPD) als ontwikkelende partij in Swifterbant-Zuid, een grondpositie heeft ingenomen. We zullen het dus samen moeten doen. Dit impliceert ook dat de oorspronkelijke rol en taken van de gemeente Dronten zijn gewijzigd door deze nieuwe eigendomsverhoudingen.

Met deze raadsinformatiebrieft verwachten wij u voldoende inzicht te geven over de te nemen stappen die moeten leiden tot een spoedige vaststelling van het bestemmingsplan en de daarbij behorende documenten voor Swifterbant-Zuid.

Wat is er de afgelopen periode gebeurd?

Met de opdracht van de raad zijn door de nieuwe wethouder en op ambtelijk niveau diverse gesprekken met projectontwikkelaar gevoerd. Met hen zijn verkennende gesprekken gevoerd over Publiek Private Samenwerking en het participatieproces op basis van strategisch omgevingsmanagement. BPD geeft in overleg aan haar volle medewerking te willen verlenen in termen van gebiedsontwikkeling en de realisatie van het plan zoals het er

Bijlage(n):



nu, in concept, ligt als kader te aanvaarden.

Ook zijn diverse overleggen gevoerd met de betrokken partijen Biddingweg 11 en 13. Uit een opgestelde omgevingsanalyse blijkt, dat de impact op deze bedrijven zich beperkt tot deze twee bedrijven.

Verder is gekeken naar de interne projectstructuur. Zo is besloten de stuurgroepstructuur te beëindigen en is de opdracht bij de verantwoordelijke wethouder neergelegd om, namens het college, het project snel, efficiënt, maar uiteraard ook zorgvuldig te realiseren.

Tot slot is een nieuwe projectmanager aangesteld. De nieuwe projectmanager beoordeelt de kwaliteit van de plannen en de haalbaarheid en zal het project langs de eerder vastgestelde lijn van het Plan van Aanpak vorm geven.

Fasering plandelen als oplossingsrichting voor snelheid en zorgvuldigheid in het te voeren planproces.

Uit het participatieproces dat is doorlopen voor Swifterbant-Zuid kwamen twee voorkeursdenkrichtingen naar voren: 'Rivierduin' en 'In de luwte'. Binnen de stedenbouwkundige hoofdstructuur is een fasering voorstelbaar van deze twee plandelen. Immers uit de analyse van de omgevingsaspecten en onderzoeken blijkt dat fase 1, te weten 'In de luwte' als zelfstandige stedenbouwkundige entiteit vooruit kan lopen op de vervolgfase die meer complex van aard is.

Dit geeft tijd en ruimte om met de betrokken belanghebbenden de uitwerking van dit deel ter hand te nemen. Dit zonder dat fase 1 vertraagt. Er kan na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan voor fase 1 gestart worden met woningbouw.

Dit scenario laat het plandeel 'In de luwte' in stand en legt dit bij recht vast in het bestemmingsplan. Voor het plandeel 'Rivierduin' wordt in hetzelfde bestemmingsplan bij vaststelling een uitwerkingsplicht opgenomen, zoals op meerdere plekken in de gemeente gebruikelijk is, als de uitwerking van een plandeel nog niet volledig is. Aan deze uitwerkingsplicht zullen voorwaarden verbonden worden die toezien op een evenwichtige belangenafweging (tussen bedrijfsbelangen en een goed woon- en leefklimaat), zoals het opnemen van zones waar geen woningen gebouwd kunnen worden in verband met geluid- of geurhinder, dan wel pas gebouwd kunnen worden nadat er voldoende waarborgen zijn voor een acceptabel woon- en leefklimaat. Het kan zijn, dat een zone waarin sprake blijft van een onacceptabel woon- en leefklimaat in dat geval nader wordt uitgewerkt als bijvoorbeeld een groenzone. Bij vaststelling van het bestemmingsplan Swifterbant-Zuid geeft uw raad op deze wijze kaders mee waarbinnen het college het plan vervolgens verder kan uitwerken. Hiermee kan het college het plandeel Rivierduin vervolgens nader uitwerken zonder dat fase 1 verdere vertraging oploopt. Er kan in dat geval worden gestart met de bouw van de woningen in fase 1. Het in twee delen vaststellen met een uitwerkingsplicht voor het tweede deel wordt breed gedragen en kan op een goede manier in gedeelten worden vastgesteld en uitgevoerd of in verdere uitwerking worden genomen. Daarmee worden zorgvuldigheid en snelheid beiden gewaarborgd. Met de bouw van de 1^e fase kunnen 450 woningen, van de in totaal ongeveer 700 beoogde woningen worden gerealiseerd.

Ons voornemen is om zo snel mogelijk het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan, voor het gehele gebied, ter vaststelling aan uw raad voor te leggen. Daarmee geeft u heldere kaders mee voor de uitwerking en detaillering van het totale plan Swifterbant-Zuid. Om voortgang in het plan ook vanuit de gemeentelijke positie te garanderen is het wenselijk om het bestemmingsplan in twee delen uit te werken. Dit vereist dan ook een gewijzigde plansystematiek voor het bestemmingsplan.



In plaats van een globaal eindplan (conform oorspronkelijk voorstel), is dan sprake van een deels gedetailleerd bestemmingsplan voor het plangebied "In de Luwte", waarvan de mate van gedetailleerdheid mede zal afhangen van de afspraken die vastgelegd kunnen worden in de anterieure overeenkomsten deels een bestemmingsplan met uitwerkingsplicht voor het plangebied "Rivierduin". De wijziging van de plansystematiek is van ondergeschikte aard, waardoor het bestemmingsplanproces niet opnieuw behoeft te worden doorlopen. Dit scenario werken wij nader uit, waarbij ook een stevige positie van uw raad in het kader van de invulling van deze uitwerkingsplicht zal worden betrokken.

Aanpak tweede deel (Rivierduin).

Uit de Omgevingsanalyse blijkt ook dat een goed woon- en leefklimaat realiseerbaar is in het plangebied als gevolg van de bedrijfsactiviteiten aan de Biddingweg 11 en 13. In de omgevingsanalyse worden hier verscheidene oplossingsrichtingen voor aangeboden. Deze zijn te onderscheiden in een tweetal categorieën, te weten:

1. Beperking van de overlast op het bedrijf oftewel bronmaatregelen. Dit in afstemming met de ondernemers.
2. Aanpassing van het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan, waaronder begrepen maatwerk in een goed woon- en leefklimaat.

Het meest wenselijk is uiteraard dat alle functies verenigbaar zijn. Maar uit de omgevingsanalyse blijkt dat dat niet mogelijk is zonder het treffen van maatregelen. Daarbij moet wel opgemerkt worden dat er mogelijk niet één generieke oplossing is die de belemmeringen wegneemt en die niet alleen recht moet doen aan de belangen van de bedrijven, maar ook aan die van de woningbouw in Swifterbant-Zuid. Het zal per geval een combinatie zijn van maatregelen die hinder op het plangebied van Swifterbant-Zuid kunnen beperken. Deze maatregelen kunnen betrekking hebben op de bedrijven (bronmaatregelen), een aanpassing van het stedenbouwkundige plan voor het tweede plandeel (verplaatsen woningen etc.) of maatregelen in het plangebied ter verbetering van het woon- en leefklimaat (geluidwerende maatregelen). Om te komen tot de uitwerking van het complexere plandeel Rivierduin wordt een participatieproces op basis van strategisch omgevingsmanagement ingericht. De uitkomst van dit traject geldt als randvoorwaarde voor toepassing van de uitwerkingsplicht. Uiteraard worden de gesprekken met de belanghebbende bedrijven op dit moment zoals aangegeven al volop gevoerd.

Besluitvormingsproces

Met BPD is de ambitie uitgesproken om in september 2022 te starten met bouwrijp maken van in dat geval de 1e fase van Swifterbant-Zuid. Dat vraagt een spoedige vaststelling van het bestemmingsplan. Het streven is er naar om op dat moment met BPD overeenstemming te hebben over een zogenaamde anterieure overeenkomst, waarin de afspraken over de ontwikkeling, inclusief de voorgestelde plansystematiek en kostenverhaal dienen te zijn vastgelegd. Dit heeft op dit moment de voorkeur boven het vaststellen van een exploitatieplan, omdat deze contractvorm de gemeente meer zekerheden biedt voor het stellen van voorwaarden en kostenverhaal. Om te komen tot een anterieure overeenkomst vergt tijd, omdat dit een ingewikkeld onderhandelingsproces is. Maar het is wel van belang, dat voor de vaststelling van het bestemmingsplan er een anterieure overeenkomst ligt waarin de afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaar zijn vastgelegd. Aan dit proces wordt in goed overleg met BPD dus volop gewerkt. Ook BPD heeft belang bij spoedige overeenstemming over de anterieure overeenkomst en vaststelling van het bestemmingsplan. Wij spreken dan ook de verwachting uit, dat wij uiterlijk in februari 2022 de anterieure overeenkomst ter goedkeuring en het bestemmingsplan en de daarbij behorende documenten ter vaststelling aan uw raad kunnen voorleggen.



Participatie/communicatie

In de samenwerking met BPD wordt expliciet aandacht besteed aan participatie en communicatie. Hiertoe zal een gewijzigd communicatieplan worden opgesteld dat recht doet aan deze samenwerking. Ook BPD heeft behoefte aan een goede relatie met Swifterbant en wil ook graag dat huidige maar ook de nieuwe bewoners meedenken en praten over de nieuwe woonwijk. Zo maken we samen een goede participatie over de wijk mogelijk met als doel een kwalitatief hoogwaardige woonwijk te realiseren.

Herinrichting Biddingweg, Bisonweg en Spelwijk.

Ook het proces om te komen tot de noodzakelijk herinrichting van de Biddingweg en de Bisonweg is momenteel weer opgepakt. Gezien het belang van dit project voor Swifterbant-Zuid (o.a. vanwege de noodzakelijke afwaardering naar 50 km/u, kostenverhaal etc.) is het streven om de besluitvorming die voor dit onderdeel nodig is gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan aan uw raad voor te leggen. Mogelijk is dat, om de snelheid erin te houden voor de revitalisering van Spelwijk een afzonderlijke procedure zal worden doorlopen.

Resumé.

BPD deelt de gemeentelijke ambitie om zo snel als mogelijk te kunnen gaan bouwen in Swifterbant-Zuid. Er wordt dus op de korte termijn, met volle inzet, gewerkt aan een anterieure overeenkomst met BPD, een aangepast bestemmingsplan met bijbehorende documenten (o.a. Beeldkwaliteitplan) en worden gesprekken gevoerd met de belanghebbende bedrijven om te komen tot randvoorwaarden voor de voorgenomen uitwerkingsplicht van het tweede plandeel Rivierduin. Ook wordt een gewijzigde communicatieplan opgesteld, dat recht doet aan de situatie waarbij samenwerking met de ontwikkelende partij uitgangspunt is. Het streven is om besluitvorming over de anterieure overeenkomst en het bestemmingsplan, naast besluitvorming over het project herinrichting Biddingweg/Bisonweg uiterlijk in februari 2022 nog ter vaststelling aan uw raad voor te leggen.

Uiteraard zijn wij bereid om de inhoud van deze brief op een nader te organiseren informatieavond aan uw raad toe te lichten en met uw raad over het voorgestelde vervolgproces van gedachten te wisselen.

Bijlagen

Bijlage(n) bij deze raadsinformatiebrief:

Geen.

De Secretaris,



De Burgemeester,

