

Grondexploitatie Spoorzone (plannummer 124)

Aan de gemeenteraad

## VOORSTEL

Wij stellen u voor:

1. De ter inzage gelegde geheime grondexploitatie "Spoorzone" (plannummer 124), met bijbehorende financiële paragraaf, vast te stellen;
2. Het verwachte positieve grondexploitatie resultaat en tussentijdse winstnemingen conform BBV-regels te storten in de reserve Hanzekwartier;
3. De grondexploitatie op te nemen en te verwerken in de jaarrekening 2021 en perspectiefnota 2021.

## INHOUD

### INLEIDING

Begin dit jaar heeft u als raad de ontwikkelstrategie voor de ontwikkeling van het Hanzekwartier vastgesteld. In het bijhorende raadsvoorstel is aangegeven dat einde van het jaar de grondexploitatie Spoorzone aan u ter besluitvorming wordt voorgelegd. Met dit voorstel wordt hier invulling aangegeven.

In het raadsvoorstel van dit voorjaar is aangegeven dat bij de doorontwikkeling van het Hanzekwartier kritisch gekeken zal worden naar mogelijkheden tot kostenbesparing en verhoging van het aantal woningen. Uiteraard met behoud van de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

#### *Wijzigingen ten opzichte van de verbeelding van de Structuurvisie Hanzekwartier*

Ten tijde van het opstellen van de Structuurvisie Hanzekwartier (2010, hierna te noemen Structuurvisie) was sprake van ernstige geuroverlast van de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) aan de Installatieweg voor het geplande woongebied Hanzekwartier. Met het treffen van extra maatregelen (na-geschakelde lavafilters) zou de hindercirkel aanmerkelijk kunnen worden verkleind. Er bleef volgens de inzichten van destijds (2011) een kleine hindercirkel over. Deze restruimte binnen de hindercirkel is in de Structuurvisie ingevuld als een waterpartij.



De Structuurvisie is in april 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. In het voorjaar van 2014 is het voorontwerp-bestemmingsplan Hanzekwartier ter inzage gelegd. De zone heeft daarin de bestemming “groen” gekregen met de mogelijkheid om een waterpartij aan te leggen. Na het uitvoeren van de aanvullende maatregelen aan de RWZI heeft een geuronderzoek (september 2014) uitgewezen dat van een hindercirkel binnen het Hanzekwartier in het geheel geen sprake meer is. Deze informatie was destijds geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. De groenbestemming met mogelijkheid om een waterpartij aan te leggen is gehandhaafd. Het bestemmingsplan is op dit punt ongewijzigd vastgesteld door u in juni 2015.

Uitgangspunt van de grondexploitatie Spoorzone is nu om geen waterpartij, maar een groengebied met mogelijkheid tot (natuurlijk) spelen aan te leggen. Dit voorstel komt onder andere voort uit de forse kosten voor aanleg van de waterpartij, denk hierbij aan ontgraven, damwanden, oeverbeschoeiingen, voetgangersbrug etc.

Volgens onze stedenbouwkundig adviseur BDP is de invulling met groen en speelruimte een zeer goed alternatief. Zeker omdat in de huidige verkaveling van het Hanzekwartier nog geen ruimte is gereserveerd voor een grotere (natuurlijke) speelplek.

Er wordt hiermee niet afgeweken van de vastgestelde Structuurvisie Hanzekwartier. De getekende waterpartij maakt geen onderdeel uit van de 31 essentiële keuzepunten van de Structuurvisie Hanzekwartier. Het is slechts een afwijking van de voorbeelduitwerking. Het realiseren van groen is verder in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Belangrijk is echter de kostenbesparing door het niet aanleggen van de waterpartij. Mede door deze omvangrijke kostenbesparing heeft de grondexploitatie een positief resultaat.

De Spoordreef wordt gedeeltelijk verlegd en de bijbehorende fietsroute van Dronten-West naar het station wordt verbeterd. Aan deze ingreep wordt vastgehouden om hiermee twee verschillende woonmilieus te kunnen realiseren en de verkeersveiligheid te verbeteren voor de fietsers.

Het plangebied onderscheidt zich in 2 ontwikkelingen. De ontwikkeling aan het Koning Willem Alexanderplein is een meer stedelijke ontwikkeling met appartementen, stadswoningen, woonzorgunits en commercieel te verhuren ruimte aan het plein. Met een ontwikkelaar is over deze invulling inmiddels vergaande overeenstemming over het programma, de ruimtelijke invulling en de grondprijzen.

Voor de locatie ingesloten door de Lage vaart, Energieweg en (verlegde)Spoordreef is overleg gaande met OFW in combinatie met een bouwer/ontwikkelaar. Het in te vullen programma met minimaal 30% sociale woningbouw is op dit moment nog onderwerp van gesprek. Deze wijziging ten opzichte van de verbeelding van de Structuurvisie is beter passend bij de huidige

woonvisie, het uitvoeringsprogramma van de woonvisie en in lijn met het raadsvoorstel ontwikkelstrategie van afgelopen voorjaar. Dit maakt echter wel een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk om op deze locatie ook rijwoningen mogelijk te maken. Hiervoor kunt u in 2021 een ontwerpbestemmingsplan ter vaststelling verwachten. De opgenomen grondprijs is berekend op basis van een proefverkaveling. Deze kan bij de verdere ontwikkeling nog veranderen.

Het besluit van vaststelling van de grondexploitatie Spoorzone geeft de 5<sup>e</sup> ontwikkeling binnen het Hanzekwartier vorm. Inmiddels zijn er 2 grondexploitaties afgesloten voor de ontwikkeling aan het Ottoplein (resultaat € 0,2 mln.) en Heuvelpark Dierenweide (resultaat € 0,6 mln.). De grondexploitaties voor de ontwikkeling en realisatie van het programma van De Havenkade 1<sup>e</sup> fase en Scholenzone lopen nog. De bouw van een deel van het programma is reeds gestart en/of is in ontwikkeling.

## ARGUMENTEN

### *1. Vaststellen grondexploitatie en beschikbaar stellen van de benodigde middelen is een raadsbevoegdheid.*

De raad heeft op basis van de gemeentewet het budgetrecht en stelt voor het aangaan van verplichtingen voor de benodigde investeringen middelen beschikbaar aan het college. De grondexploitatie geeft de financiële kaders weer voor de uitvoering van het project.

### *2. In 2012 is de reserve "Ontwikkelingen Hanzekwartier" gevormd*

Bij de vaststelling van de grondexploitatie Scholenzone heeft u als raad besloten een reserve te vormen voor verevening van grondexploitaties die vallen binnen het ontwikkelgebied Hanzekwartier. Op basis van de huidige BBV-regels dient er via de POC-methode tussentijds winst te worden genomen. De tussentijdse winstneming en het definitieve resultaat na afronding van de grondexploitatie worden toegevoegd aan de reserve.

### *3. Verantwoording zal plaatsvinden via de reguliere planning en control cyclus.*

De grondexploitatie zal door het college worden verantwoord in de jaarrekening en perspectiefnota en indien nodig via de financiële rapportages. Mocht er een gebeurtenis zich voordoen dat een significante invloed heeft op het financiële resultaat dan zal de grondexploitatie opnieuw aan uw raad ter besluitvorming worden voorgelegd. Dit conform de door u als raad vastgestelde financiële spelregels zoals opgenomen in de nota grondbeleid "Grond als basis voor regie" (2016) en geldende BBV-regels.

## KANTTEKENINGEN

Niet van toepassing.

Het college

drs. T. van Lenthe  
Secretaris

drs. J.P. Gebben  
Burgemeester

