



Raadsvoorstel

Onderwerp: Nota reserve Gebiedsfonds Rivieroevers	College van burgemeester en wethouders 10 oktober 2023	Zaaknummer 683370
Portefeuillehouder C.A. van der Duijn Schouten	Commissie Samen wonen 9 november 2023	Openbaar
E-mailadres opsteller: a.v.mill@bar-organisatie.nl	Gemeenteraad 23 november 2023	

Geadviseerd besluit

1. Gebiedsvisie Rivieroevers vast te stellen als structuurvisie.
 2. De nota Reserve Gebiedsfonds Rivieroevers vast te stellen.
 3. Binnen de gemeentelijke begroting een bestemmingsreserve "Reserve Gebiedsfonds Rivieroevers" te vormen ten behoeve van de ontwikkeling van het Oeverpark Rivieroevers en duurzame mobiliteit.
 4. Een bedrag van € 3.355.300 te onttrekken aan de Algemene reserve en dit te storten in de bestemmingsreserve "Reserve Gebiedsfonds Rivieroevers".
 5. Het gebiedsfonds te vullen met een bijdrage van initiatiefnemers, berekend per m2 bruto vloeroppervlak (BVO) te realiseren woningen en commerciële functies in het gebied en met te ontvangen subsidies van het Rijk en de provincie.
 6. De cijfermatige onderbouwing van de nota Reserve Gebiedsfonds Rivieroevers jaarlijks te indexeren op basis van de grond, water en wegen index (GWW) en te actualiseren bij de begrotingsbehandeling.
 7. De begroting 2024 hier op aan te passen.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Op 16 december 2021 stelde uw gemeenteraad de gebiedsvisie Rivieroevers vast. Daarbij is als beslispunt opgenomen dat het college de instelling van een gebiedsfonds voorbereidt om publieke investeringen te bekostigen. De gebiedsvisie Rivieroevers geeft een toekomstbeeld voor de ontwikkeling van de Rivieroevers van de Nieuwe Maas en de Noord.

De gebiedsvisie schept de randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de mogelijke transformatielocaties. De locaties moeten met o.a. hun buitenruimte en ook financieel bijdragen aan het Oeverpark Rivieroevers. Dat is een groen netwerk (raamwerk) van openbare ruimte waarmee de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied wordt verhoogd. Daarvoor doet de gemeente publieke investeringen die ook een positieve invloed hebben op de ruimtelijke ontwikkelingen van initiatiefnemers.

In dit voorstel leggen we de uitgewerkte nota gebiedsfonds Rivieroevers aan u voor. Daarin brengen we de publieke investeringen in beeld en bepalen we het bedrag dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen moeten bijdragen aan het fonds. Uit dat fonds worden de publieke investeringen voor het Oeverpark Rivieroevers bekostigd.

Het verschil met een eerder in maart 2023 aan uw commissie Samen wonen toegestuurd voorstel zit in de berekeningsmethode. We gingen destijds uit van gemiddelde aantallen woningen van 225 sociaal en 525 niet-sociaal. Daarbij uitgaande van een bijdrage van € 3.700 per sociale woning en € 11.200 per niet-sociale woning. Daarbij hielden we geen rekening met een bijdrage voor eventueel te realiseren commerciële voorzieningen.

Nu gaan we in de berekening van de benodigde bijdrage uit van een maximaal aantal van 900 woningen met een gemiddelde van 100 m² Bruto Vloer Oppervlak (BVO) per woning. Dat is totaal 90.000 m² BVO. We berekenen daardoor voor elke m² BVO te realiseren woning een bedrag van € 75,-. Voor sociale- en voor niet sociale woningen dezelfde bijdrage. Ingeval van commerciële voorzieningen met een gemiddelde grootte van 250 m² berekenen we € 30 per m² BVO.

Beoogd effect

Het kader vaststellen om de financiële middelen te genereren voor de realisatie van het Oeverpark Rivieroevers en duurzame mobiliteit.

Relatie met beleidskaders

- Omgevingsvisie Ridderkerk 2035
- Collegeprogramma 2022-2026; actie 225
- Gebiedsvisie Rivieroevers waarbij rekening is gehouden met de volgende visies:
- Groenvisie – Groen is onze toekomst
- Mobiliteitsplan Ridderkerk
- Cultuurhistorische Waardenkaart Woongebied 2017
- Woonvisie Ridderkerk
- Startnotitie visie op water
- Startnotitie visie op ecologie
- Notitie Economisch Beleid 2013
- Toekomstvisie Detailhandel Ridderkerk
- Klimaatvisie Ridderkerk, de route naar 2050

Argumenten

1.1. Alsnog vaststellen gebiedsvisie als structuurvisie is nodig als juridische basis voor het gebiedsfonds

In het raadsvoorstel voor de vaststelling van de gebiedsvisie Rivieroevers op 16 december 2021 is wel de strekking opgenomen dat de gebiedsvisie het kader vormt om ontwikkelingen in het gebied te sturen en een nadere uitwerking van de Omgevingsvisie Ridderkerk 2035 is. Het was echter geen expliciet beslispunt. Om het gebiedsfonds een duidelijke juridische basis te geven voor het opnemen van de bijdragen in anterieure overeenkomsten, is het nodig de gebiedsvisie als structuurvisie vast te stellen.

2.1. Een gebiedsfonds is een passend instrument voor de realisatie van publieke functies op grond van de gebiedsvisie Rivieroevers

Een deel van de ontwikkeling binnen Rivieroevers betreft publieke functies. Het gaat dan met name om activiteiten gericht op de ontwikkeling van het Raamwerk Oeverpark en duurzame mobiliteit. Deze komen ook ten goede aan de nieuwe bewoners van de ontwikkellocaties. Door middel van een gebiedsfonds dragen de initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen bij aan de publieke functies.

3.1. De inrichting van het gebiedsfonds is in het kader van de gemeentelijke begrotingsystematiek te beschouwen als het creëren van een bestemmingsreserve

Het gebiedsfonds heet dus formeel de 'Reserve gebiedsfonds Rivieroevers'. In een bestedingsplan bepalen we jaarlijks welke investeringen uit het gebiedsfonds worden bekostigd. Ook geven we aan wat we dat jaar aan inkomsten verwachten. Dat gebeurt binnen de gebruikelijke "planning en control cyclus" bij de begroting. De verantwoording vindt plaats bij de tussenrapportages en jaarrekening.

3.2. Met deze terminologie sluiten we aan op paragraaf 6.1. gebiedsvisie Rivieroevers

In deze paragraaf gaat het om activiteiten gericht op de ontwikkeling van het Raamwerk Oeverpark en duurzame mobiliteit. Daarin staat een voorlopige lijst van projecten waaraan het gebiedsfonds een bijdrage levert. De projecten vallen allen onder één of meerdere van de zes centrale pijlers waaruit het Raamwerk Oeverpark is opgebouwd.

4.1. Het gemeentelijk deel storten we in 1 keer zodat dit deel van de financieringsstroom meteen is gedekt

De gemeentelijke bijdrage is hiermee integraal en overzichtelijk geborgd in de bestemmingsreserve. Het betreft een derde deel van de totale kosten van de projecten opgenomen op de voorlopige projectenlijst (bijlage in de Nota).

5.1 Tweederde van de kosten moet worden opgebracht door de initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen

Het fonds wordt gevuld met de bijdragen per m2 te realiseren bruto vloeroppervlak (BVO) wonen en commerciële functies. De bijdragen leggen we vast in anterieure overeenkomsten met de initiatiefnemers. Daarnaast worden mogelijke subsidies vanuit de provincie en het Rijk aan de bestemmingsreserve toegevoegd.

6.1. Indexeren en actualiseren van de cijfermatige onderbouwing houdt de dekking van de kosten op een reëel peil

We indexeren de kosten op basis van de GWW index (grond, water en wegenbouw). Tweederde deel van de dekking komt uit bijdragen van initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen. Actualisering van de cijfermatige onderbouwing betekent dat de bijdrage per m2 BVO wonen en per m2 BVO commerciële doeleinden hoger kan worden. Daardoor blijft de dekking op een reëel peil. Een logisch ijkmoment is de begroting.

Overleg gevoerd met

extern adviseur Royal Haskoning DHV.

Initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen met wie verkennende gesprekken zijn gevoerd, zijn op de hoogte gesteld van de voorbereiding van dit voorstel.

Kanttekeningen

2.1. De kosten gaan voor de baten uit

Het duurt enige tijd voordat externe bijdragen het gebiedsfonds vullen en acties daaruit betaald kunnen worden. Wachten op voldoende bijdragen en daarmee voldoende budget voor de gewenste projecten zou de realisatie van het Oeverpark Rivieroevers vertragen. Daarom is een aantal investeringen voor verbindende recreatieve paden al in de begroting voor 2023 opgenomen. Deze bedragen worden onderdeel van de bestemmingsreserve en voeren we uit.

De ontwikkellocaties zijn particulier en daarmee afhankelijk van externe invloeden zoals de markt, ontwikkelwensen en (financiële) mogelijkheden van eigenaren. Het tempo van de inkomsten is daarmee niet vooraf te bepalen. We sturen op echt noodzakelijke en voorwaardelijke investeringen vanuit het fonds voor projecten die bijdragen aan de realisatie van het Oeverpark Rivieroevers. Bij de

P&C cyclus bepalen we jaarlijks wat de verwachte inkomsten zijn en welke investeringen op grond van de nota uit het gebiedsfonds worden aangepakt.

2.2. Wanneer minder woningen worden gerealiseerd dan de rekenkundige aanname kan de gemeente hogere kosten voor haar rekening krijgen

Als er minder woningen worden gerealiseerd, kan dit betekenen ook dat er minder bijdragen ontvangen worden vanuit initiatiefnemers. Minder woningen maar met hoger gemiddeld oppervlak kan betekenen dat de inkomstendaling meevalt omdat de berekening met m2 BVO is. Het hoeft dus niet automatisch te leiden tot hogere kosten voor de gemeente. Er is dan wel een grotere opgave om subsidies te verkrijgen. Daarnaast kan ook de prioriteit voor projecten voor het oeverpark en duurzame mobiliteit nader worden bepaald. Er kan bijvoorbeeld worden gekozen pas uitvoering te geven aan deelprojecten wanneer er daadwerkelijke bijdragen binnenkomen. Wanneer een extra gemeentelijke bijdrage nodig is, komen we daar tijdig op terug richting uw raad.

2.3. De berekening met 900 woningen is geen vrijbrief om dit aantal te realiseren

Het is een rekenkundig getal om richting te geven aan de berekening van een bijdrage per m2 BVO. Voor de realisatie van een woonprogramma binnen Rivieroevers staat kwaliteit voorop. Woningbouw moet altijd samengaan met het versterken van de leefomgeving, de leefbaarheid en bereikbaarheid van groen en water.

5.1. Initiatiefnemers kunnen bij de anterieure overeenkomst overwegen niet in te stemmen met de bijdragen en de overeenkomst

In dat geval zal voor de ontwikkeling alsnog een exploitatieplan moeten worden opgesteld om de kosten op een andere wijze te verzekeren c.q. te innen. We gaan ervan uit dat initiatiefnemers wel zullen instemmen, omdat de bedragen redelijk zijn en goed onderbouwd. Bovendien kunnen bij een anterieure overeenkomst afspraken worden gemaakt over een fasering van de betaling van de bijdragen. Bij een exploitatieplan is dat niet mogelijk en moeten de bijdragen worden betaald op het moment dat de vergunning wordt verleend.

Uitvoering/vervolgstappen

Na het raadsbesluit volgt publicatie van de nota; digitaal in het Gemeenteblad en in de Blauwkai. De uitgangspunten uit de nota zijn leidend voor de gesprekken die met ontwikkelaars gevoerd gaan worden over hun ontwikkellocaties.

Evaluatie/monitoring

In een bestedingsplan bepalen we jaarlijks welke investeringen uit het gebiedsfonds worden bekostigd en wat we verwachten aan inkomsten. De verantwoording vindt plaats binnen de reguliere P&C cyclus.

Financiën

De totale kosten bedragen € 10.066.000. Daarvan wordt 2/3 bekostigd uit ruimtelijke ontwikkelingen van initiatiefnemers en komt 1/3 met een eenmalige vaste bijdrage uit de Algemene reserve voor rekening van de gemeente (geen jaarlijkse indexering). De nota gaat uit van een bijdrage van € 75 per m2 BVO wonen en € 30 per m2 BVO commerciële functies. Jaarlijks wordt dit bedrag geïndexeerd bij de begroting.

Het totaal van het projectenoverzicht bedraagt € 10.066.000. Het gemeentelijk aandeel daarvan is een derde deel. Dit betekent een onttrekking aan de Algemene reserve van in totaal € 3.355.300. Dit wordt toegevoegd aan de bestemmingsreserve "Reserve Gebiedsfonds Rivieroevers".

De kosten indexeren we jaarlijks op basis van de GWW index (grond, water en wegenbouw). De cijfermatige onderbouwing uit de nota actualiseren we ook op dat moment en daarmee ook de bijdrage per m2 BVO. Daardoor blijft de dekking van de kosten op een reëel peil. Dit vindt binnen de P&C cyclus plaats bij de begroting.

Juridische zaken

De vastgestelde nota gebiedsfonds Rivieroevers is kaderstellend voor gesprekken die de gemeente met ontwikkelaars voert. De bijdrage aan het gebiedsfonds nemen we als vast onderdeel op in de anterieure overeenkomst.

Kostenverhaal vindt bij de nota gebiedsfonds Rivieroevers plaats via de privaatrechtelijke weg
Kostenverhaal kan plaatsvinden via een publiekrechtelijke of een privaatrechtelijke weg. Er is bij gebiedsfonds Rivieroevers gekozen voor de privaatrechtelijke weg. De bijdrage aan het gebiedsfonds wordt als vast onderdeel opgenomen in de anterieure overeenkomst. Voor financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze slechts op vrijwillige basis in rekening kunnen worden gebracht als de investeringen onderbouwd zijn in een gemeentelijke structuurvisie. Met andere woorden: financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen kunnen pas worden verhaald via een anterieure overeenkomst als er een basis is in een structuurvisie. Deze basis volgt met de vaststelling van de gebiedsvisie Rivieroevers als structuurvisie.

De getekende anterieure overeenkomst is de titel om de bijdrage te heffen

Op het moment dat de gebiedsvisie Rivieroevers als structuurvisie is vastgesteld, is er een grondslag om financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen te verhalen via een anterieure overeenkomst. Op het moment dat de financiële bijdrage duidelijk is opgenomen in de anterieure overeenkomst en betrokken partijen hebben deze anterieure overeenkomst getekend, dan vormt de anterieure overeenkomst de titel om de financiële bijdrage te heffen. Er hoeft dus geen nadere verordening te worden opgesteld voor het heffen van de financiële bijdragen.

Duurzaamheid en Ecologie

Bij de bestedingen vanuit het gebiedsfonds is duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt voor de realisatie van projecten, e.e.a. conform de vastgestelde Klimaatvisie en het mobiliteitsplan Ridderkerk.

Inclusiviteitstoets

N.v.t.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Het besluit tot vaststelling publiceren we digitaal in het Gemeenteblad en in de Blauwkai.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

dhr. C.A. Oosterwijk

Bijlagen

-
1. Gebiedsvisie Rivieroevers.pdf
 2. Nota Reserve Gebiedsfonds Rivieroevers 2023

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Nota reserve Gebiedsfonds Rivieroevers	Gemeenteraad: 23 november 2023	Zaaknummer:
	Commissie samen wonen 9 november 2023	

De raad van de gemeente Ridderkerk,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 10 oktober 2023,
gelet op
Gemeentewet, Wet op de Ruimtelijke Ordening.

BESLUIT:

1. Gebiedsvisie Rivieroevers vast te stellen als structuurvisie.
 2. De nota Reserve Gebiedsfonds Rivieroevers vast te stellen.
 3. Binnen de gemeentelijke begroting een bestemmingsreserve "Reserve Gebiedsfonds Rivieroevers" te vormen ten behoeve van de ontwikkeling van het Oeverpark Rivieroevers en duurzame mobiliteit.
 4. Een bedrag van € 3.355.300 te onttrekken aan de Algemene reserve en dit te storten in de bestemmingsreserve "Reserve Gebiedsfonds Rivieroevers".
 5. Het gebiedsfonds te vullen met een bijdrage van initiatiefnemers, berekend per m2 bruto vloeroppervlak (BVO) te realiseren woningen en commerciële functies in het gebied en met te ontvangen subsidies van het Rijk en de provincie.
 6. De cijfermatige onderbouwing van de nota Reserve Gebiedsfonds Rivieroevers jaarlijks te indexeren op basis van de grond, water en wegen index (GWW) en te actualiseren bij de begrotingsbehandeling.
 7. De begroting 2024 hier op aan te passen.
-