



Raadsvoorstel Vaststellen Nota van Uitgangspunten voor de verkoop van de Biesboschhal



Naam	Josse Reinsma, Jeroen Bos
Cluster	Vastgoed
Datum	31 maart 2025

Proces

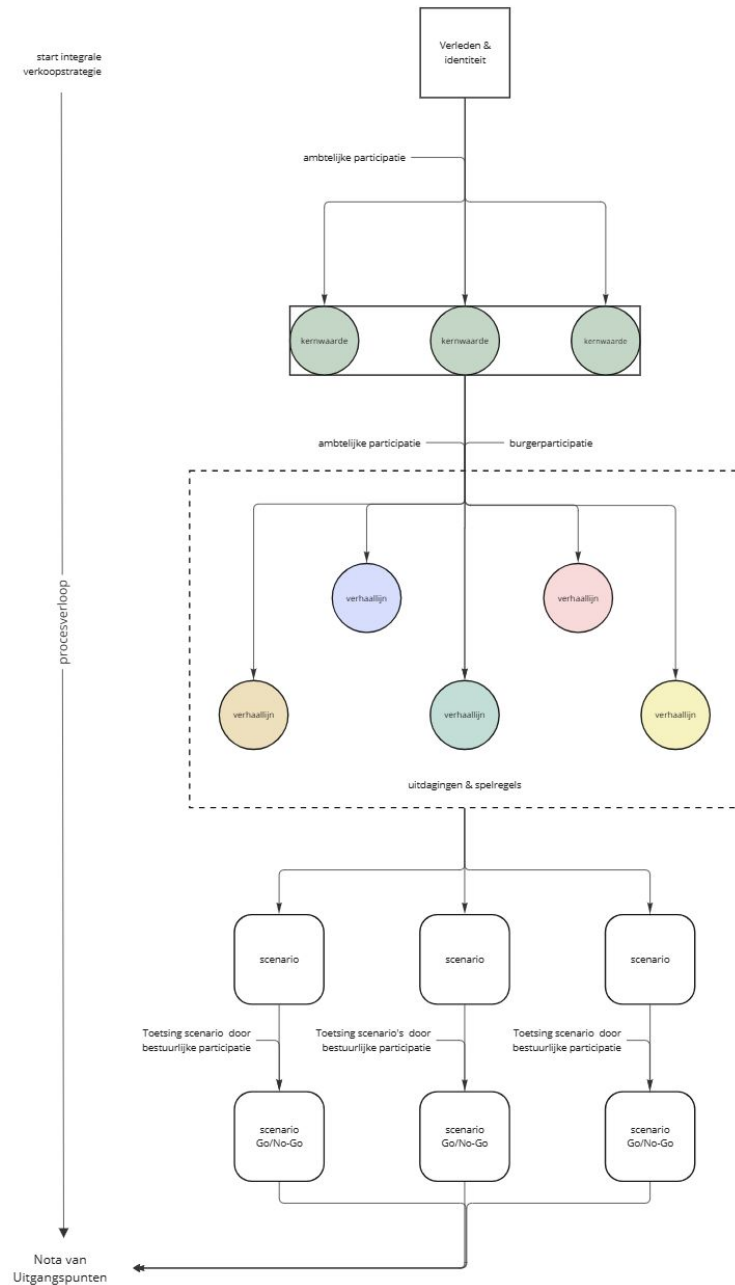
2022/2023	Analyse van vorige verkoop en zorgvuldig vervolgproces
Eind 2023	Opnieuw opstarten proces dispositie Biesboschhal
Mei 2024	participatiebijeenkomst voor bewoners en geïnteresseerden
Mei 2024	Raadsinformatiebrief over procedure openbare aanbidding Biesboschhal
September 2024	Raadsconsultatie Biesboschhal
Maart 2025	Raadsvoorstel Nota van uitgangspunten

Vorige verkoop ingetrokken

- Geen enkele partij voldeed aan alle eisen
- De optelsom van eisen in relatie tot prijs vormde een struikelblok
- Maar bovenal; geen goed gewogen objectieve beoordelingscriteria

Nieuwe dispositie

- Kritisch naar kaders gekeken
- Zorgvuldig vormgegeven proces om te komen tot gedragen kaders en een toekomstige ontwikkeling
- Aanvullende onderzoeken, waaronder; bouwtechnisch, Chroom6, parkeren
- Financiële haalbaarheid



Uitgangspunten bij verkoop

- Passend binnen Stadswerven en de stad
- Nabuurschap
- Historie als onderdeel van herontwikkeling
- Ruimtelijke kwaliteit, waaronder behoud en herstel monumentale waarde
- Marktconforme prijs (en financiële haalbaarheid)

Toetsing van de haalbaarheid

Scenario's zijn financieel getoetst en doorgerekend. Rekening houdend met, o.a.:

- Restauratie kosten
- Transformatiekosten
- Verduurzaming
- Chroom6
- Etc.
- En exploitatieopbrengsten

•Gekomen tot een residuele waarde bepalingen; niet elk scenario is even rendabel, maar er liggen kansen voor een mix aan functies om zowel maatschappelijke als financiële waarde te creëren. Het is aan de markt zelf om hier invulling aan te geven.

Vervolgtraject

1. Met instemming van de Nota van Uitgangspunten worden de kaders voor verkoop vastgesteld
2. Deze worden vertaald naar beoordelingscriteria voor het verkoopproces: selectie- en gunningsleidraad.
3. Indieners kunnen zich inschrijven
4. Plannen worden in 2 fasen beoordeeld:
 - Eerste selectie obv ervaring en globale planvisie
 - Definitieve beoordeling obv planbeoordeling en prijs
5. Om zo te komen tot een definitieve gunning
6. Contractfase



Vooraf Gestelde Vragen

Vragen Groen links

Vraag 1

Eerdere aangenomen amendementen tav een Nota van uitgangspunten, die het ook mogelijk maakten de hal niet alleen te verkopen, maar ook te verhuren is verworpen. Zeker met de vermeende toekomstige magere jaren lijkt het verstandig het gebouw niet zomaar in eigen beheer te houden. Het pand heeft een monumentale status en kan dus niet zomaar getransformeerd worden. Hoe wordt geborgd dat een eigenaar bepaalde historische waarden niet verloren laat gaan en of verandert.

In de Nota van Uitgangspunten (NvU) worden de monumentale en karakteristieke aspecten van de hal beschreven. Voor de daadwerkelijke verkoop worden de kaders in de NvU vertaald naar een selectie- en gunningsleidraad waarin concrete eisen en wensen met betrekking tot de verkoop worden meegegeven. De ingediende plannen worden ook beoordeeld op het behoud van de historische waarde. Afdeling erfgoed is onderdeel van de selectiecommissie om dit te waarborgen en te beoordelen in de selectie- en gunningsfase.

Tenslotte is de Biesboschhal een gemeentelijk monument. Voor de verbouwing van de Biesboschhal is een omgevingsvergunning nodig. De afdeling erfgoed zal in deze procedure moeten instemmen met het plan. Zij beoordeelt of de cultuurhistorische en architectuurhistorische waarde voldoende zijn gewaarborgd.

Vraag 2:

Eerder is gesteld dat bouwen op de landtong onmogelijk zou zijn geworden door de sterke verontreiniging. Nu wordt er toch weer gesproken over mogelijke bebouwing. Hoe is deze verandering tot stand gekomen. En is het in gebruik nemen van de Biesbosshal hierdoor niet beperkt doordat er mogelijk (geluid) overlast kan ontstaan. Wonen en recreëren zijn twee aparte grootheden. Denk maar aan een levendige binnenstad.

Er wordt op dit moment door het projectteam Stadswerven nog onderzocht, of de landtong groen kan blijven, zonder woningbouw. Het gebruik van de Biesboschhal is inderdaad beperkt door mogelijk (geluids)overlast. Niet alleen door eventuele toekomstige woningbouw op de landtong, maar ook doordat er aan de andere kant van de hal (oostzijde) woningbouw voorzien is. Er wordt dan ook gezocht naar een programma passend binnen een woonwijk. Programma met zware geluidshinder is in het huidige bestemmingsplan niet toegestaan en de gemeente ziet ook geen ruimte om op dit vlak het bestemmingsplan aan te passen. Zoals beschreven in de NvU.

Vraag 3:

Onduidelijk is nog hoe het aanwezig chroom 6 een negatieve invloed kan hebben op de verkoopprijs. Nergens is er aangegeven wat dit dan zou betekenen.

Chroom6 dient gesaneerd te worden als eraan gewerkt wordt. Afhankelijk van de plannen en het programma van een partij leidt dit tot hogere investeringskosten. In het voortraject is voor de diverse scenario's een berekening gemaakt van de verbouwingskosten, inclusief de kosten voor het saneren van Chroom6. Deze uitwerking is gebruikt om de haalbaarheid te toetsen van de verschillende scenario's die zijn beschreven in de nota van uitgangspunten.

We laten het over aan de markt om met een passende prijs te komen op basis van hun plannen. Onderdeel van het verkoopproces is dat aanbieders een sluitende exploitatie dienen te overhandigen waarmee ze aantonen dat ze met hun programma zelfstandig de hal in stand kunnen houden. De gemeente beoordeelt of deze begroting realistisch is en dus of er rekening is gehouden met realistische restauratie- en transformatiekosten. De uiteindelijke gunning is gebaseerd op een combinatie van prijs en kwaliteit van het plan.

Vraag 4

In het verleden is vastgelegd dat er geen subsidievragende activiteiten mogen plaatsvinden. Gaat het daarbij alleen om gemeentelijke subsidies? Zo nee, wat zijn de overwegingen waarom bijv. een activiteit met bijv. een Europese subsidie niet welkom is? Voor zover het om gemeentelijke subsidies gaat, hoe verhoudt zich deze bepaling tot de wens om met de Biesboschhal de kernkwaliteiten van de stad te versterken?

Dit gaat om gemeentelijke subsidies. De insteek was en is dat de hal door middel van exploitatie zich zelf in stand moet kunnen houden. Andere subsidies zijn wat dat betreft wel mogelijk. De hal kan op verschillende manieren de kernkwaliteiten van de stad versterken, ook zonder subsidie. Dat kan ook door een commerciële invulling, maar ook door een mix van commerciële en maatschappelijke invulling. De maatschappelijke/ culture insteek kan in dat geval worden ondersteund door een meer commerciële functie.

Vraag 5:

We begrijpen dat voor het eventueel wijzigen van deze bepaling, of voor het eventueel verhuren van de hal de instemming van OCW nodig is. Welk belang kan OCW erbij hebben wijzigingen in deze bepalingen tegen te houden?

De instemming van OCW is niet nodig voor het wijzigen van de kaders voor de verkoop. Alleen de gemeente bepaalt of en welke kaders gewijzigd worden.

Echter als de kaders voor verkoop wijzigen (afhankelijk van welke kaders) herleeft het eerste recht van koop voor OCW.

Disclaimer: Met het instemmen van de NvU zoals deze nu voor ligt bij de raad zijn de kaders voor verkoop t.o.v. de vorige verkoop gewijzigd en daarmee herleeft het eerste recht van koop van OCW. deze NvU is inmiddels gedeeld met OCW met de vraag of zij van het recht van eerste koop gebruik willen maken. Wij verwachten uiterlijk medio april een reactie. Als de raad besluit kaders te wijzigen (afhankelijk van welke kaders), dienen wij het pand wederom eerst aan te bieden aan OCW.

Vraag 6:

M.b.t. parkeren wordt verwezen naar de normen voor nieuwbouw. Waarom? Het gaat hier toch niet om nieuwbouw?

Deze normen gelden voor de hele wijk Stadswerven. Zowel voor de nieuwbouw als de bestaande bouw.

Vraag 7:

De koper moet parkeren voor personeel in de hal of op het Energieplein regelen. Is daar een norm voor? Zo ja, welke? Of kan de koper ook met huurders/personeel afspreken geen parkeergelegenheid te creëren? Zo nee, waarom niet?

Parkeren vormt één van de centrale opgaves voor de hal. De gemeente Dordrecht hanteert de huidige CROW kencijfers voor auto- en fietsparkeren. De CROW kencijfers zijn onderverdeeld in parkeren voor bezoekers en parkeren voor personeel en afhankelijk van het type functie. Het beoogde programma in de Biesboschhal is van invloed op welke parkeerbehoefte (voor bezoekers en personeel) er dient te worden voorzien. In de 'beleidsregels parkeren bij nieuwbouw Dordrecht' staat beschreven hoe de gemeente de kencijfers toepast en op basis van het programma van de ontwikkeling tot een parkeereis komt. Parkeren voor personeel moet op eigen terrein worden opgelost. We bieden toekomstige geïnteresseerden een handreiking door:

- Parkeren voor bezoekers kan worden opgevangen in de openbare ruimte
- Voor parkeren voor personeel is de enige oplossing een parkeergarage in de hal. Hier hebben we een voorstel voor gedaan in de NvU.

Als partijen een plan indienen moeten ze voldoen aan de beleidsregels van Dordrecht en dus de parkeernormen. De enige oplossing is dan het realiseren van een parkeergarage, omdat er geen terrein buiten de hal beschikbaar is in het te verkopen perceel.

Na gunning kan hier mogelijk van afgeweken worden doordat de kopende partij bij de aanvraag omgevingsvergunning een mobiliteitsplan kan indienen bij de gemeente. In het mobiliteitsplan staat omschreven hoe je als bedrijf (duurzaam) omgaat met de vervoersbewegingen van de medewerkers en bezoekers. Dit kan bij vaststelling van de omgevingsvergunning tot een uitzondering op de parkeernorm leiden.

Vraag 8 :

In het stuk wordt gesproken over parkeren in de parkeergarage bij het Energieplein. Is het besluit de garage te verplaatsen ingetrokken?

Besluitvorming over eventuele verplaatsing van de parkeergarage bij het energieplein heeft nog niet plaatsgevonden.

DORDRECHT



Uitkomsten consultatie

- 17-09-2024:

Meerdere commissieleden uiten hun ongemak met het formuleren van een nieuw ontwikkelperspectief, omdat er vragen worden gesteld of dit het juiste proces is om dit keer tot een succesvolle verkoop over te gaan. Eenzelfde start is vorige keer inmiddels al uitgebreid doorlopen, vraag is of deze aanpak niet tot dezelfde uitkomst leidt. Kan de invulling van de hal aan de markt en aan biedende partijen worden overgelaten? Ook is er (deels) behoefte om aan de voorkant financiële kaders bespreekbaar te maken. Desondanks wordt er op diverse gevraagde denkrichtingen feedback gegeven. Commissie uit interesse om (in een later stadium) een werkbezoek af te leggen aan vergelijkbare ontwikkelingen. Het vervolg is een raadsvoorstel nota van uitgangspunten, dat aan de raad zal worden aangeboden. De commissie verzoekt de wethouder in het raadsvoorstel in te gaan op de geuite vragen.