

Aan
de gemeenteraad

Datum 4 juli 2023
Zaaknummer 2023-0092957
Betreft Voortgang ontwikkelingen Distripark Dordrecht

Vergadering van
Portefeuillehouder: Chris van Benschop
Begrotingsprogramma Lerend en Ondernemend Dordrecht
Kernteam/Opgave: Opgaven - Ondernemende Stad
Auteur: Jan-Willem Stoop
E-mail: pjw.stoop@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:
Openbaar: Ja

Deadline
verstrekking actieve informatie die in juni 2023 gedeeld moet worden

Raadsinformatiebrief

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Het college informeert de gemeenteraad over de voortgang van de ontwikkeling van het door de raad vastgestelde bestemmingsplan DK IV (Distripark). Er wordt in deze raadsinformatiebrief ook ingegaan op de motie meer maatschappelijk toegevoegde waarde Distripark.

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

Het college werkt aan de uitvoering van het bestemmingsplan DK IV (Distripark) en heeft de gemeenteraad hierover geïnformeerd door middel van een raadsbrief in april 2021. De gemeenteraad wordt door middel van deze raadsinformatiebrief geïnformeerd over de stand van zaken en een aantal ontwikkelingen op DistriPark Dordrecht.

Wat is de te delen informatie?

In een vrij korte tijd heeft fase 1 van DistriPark nagenoeg geheel vorm gekregen, de infrastructuur is aangelegd en de meeste kavels zijn verkocht, waarbij de bedrijfsactiviteiten reeds plaatsvinden of de bedrijfsgebouwen in oprichting zijn.

Om fase 2 en 3 te kunnen ontwikkelen, vinden de hiervoor benodigde voorbereidingen plaats. Via de raadsinformatiebrief van 13 april 2021 bent u eerder geïnformeerd over de succesvolle ontwikkeling van fase 1.

In deze brief gaan we op de volgende onderwerpen in:

- verdere invulling fase 1;
- beeldkwaliteit;
- stand van zaken m.b.t. verwerving gronden;
- civieltechnische voorbereiding;
- meer maatschappelijk toegevoegde waarde in fase 2 en 3;
- stadslandbouwkas;
- invulling rotonde.

In de bijlage is een tekening toegevoegd met daarop:

- fase 1 (oranje ten westen van de Aquamarijnweg);
- de eilandkavels uit fase 1 (groen) waarvan 4c nog uitgiftebaar is;
- de uit te geven kavels fase 2 (oranje ten oosten van de Aquamarijnweg);
- de etalagekavels fase 3, (geel) langs Rijksweg A16.

Verdere invulling fase 1

In fase 1 is nog een deel van kavel 1a beschikbaar. Over deze kavel van circa 3 ha lopen de gesprekken met het COA om te komen tot de vestiging van een AZC op basis van een nog vast te stellen bestuursovereenkomst. De noodzakelijke onderzoeken op o.a. het gebied van milieu vinden plaats om tot een goede inpassing te komen, waarbij de rechten van de bedrijven gerespecteerd worden.

Planologisch wordt vanwege de tijdelijkheid van het AZC gewerkt met een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan op basis van de kruimelgevallen regeling. Het wordt niet verwacht dat de vestiging van een AZC een negatieve invloed zal hebben op de uitgifte van de kavels in fase 2 en fase 3. De definitieve uitgifte van kavel 1a is afhankelijk van de ontwikkelingen met betrekking tot het AZC en zal dus later kunnen plaatsvinden dan conform de huidige planning.

Het uitgiftetempo in fase 1 is aanzienlijk vlotter gegaan dan voorzien in de GREX, de infrastructuur is in een kort tijdbestek aangelegd, kavels zijn snel bouwrijp gemaakt, er zijn veel (1.250) arbeidsplaatsen gerealiseerd en de opbrengsten zijn mede hierdoor ook positiever dan verwacht. Er komen ook steeds meer zonnepanelen op de daken. Dit rechtvaardigt ook een temporisering om tot een juiste match te komen bij de volgende uitgiftes. Daarnaast is kavel 4c nog beschikbaar, maar deze is nog niet actief op de markt aangeboden, omdat deze qua ligging meer aansluit bij de gronden die in fase 2 uitgegeven gaan worden. De uitgangspunten, zoals vastgesteld binnen het bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan en andere documenten, zijn nagenoeg allemaal gerealiseerd. Inmiddels is de gewijzigde GREX, die uit twee delen bestond, door uw raad in november 2022 vastgesteld waarbij de niet uitgegeven gronden/uitgevoerde werkzaamheden uit deel 1 overgeheveld zijn naar deel 2. Het beheer van fase 1 is overgedragen aan Beheer openbare ruimte.



Droneview Distripark

Beeldkwaliteit

Het Beeldkwaliteitsplan Logistiek Park Dordtse Kil IV is in 2017 vastgesteld als het toetsingskader voor de beoordeling van de bouwplannen door de welstands- en monumentencommissie. De schaal en de gerealiseerde beeldkwaliteit van de gebouwen in fase 1 (tussen rivier en Aquamarijnweg) komen overeen met de in het beeldkwaliteitsplan beoogde beeldkwaliteit voor de logistieke kavels. Op de twee uitgegeven eilandkavels zijn we er deels in geslaagd om tot de architectonische verbijzondering conform het beeldkwaliteitsplan te komen. Bij de uitgifte van fase 3 (de etalagekavels) is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt van groot belang dat er langs de A16 gebouwen worden gerealiseerd die een kleinere schaal en een hoogwaardigere architectuur kennen dan de gebouwen van fase 1 die nu langs de Aquamarijnweg te zien zijn. Hiertoe zullen de percelen zoveel mogelijk gesplitst worden, wat ook is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

Stand van zaken m.b.t. verwerving gronden

De voor de tweede fase benodigde gronden zijn nog niet volledig in eigendom van de gemeente. De nog te verwerven gronden zijn eigendom twee B.V.'s. Met de grondeigenaren wordt al sinds 2013 gesproken over de verwerving van deze gronden. Tot op heden zijn partijen nog niet tot een definitieve overeenkomst gekomen ten aanzien van de voor de tweede fase benodigde gronden.

De eigenaren van de gronden zijn helaas niet ingegaan op de koopaanbiedingen die de gemeente heeft uitgebracht. Gelet op het herhaaldelijk afwijzen van koopaanbiedingen van de gemeente, is per raadsbesluit van 12 oktober 2021 een onteigeningsprocedure in gang gezet. In het administratieve deel van deze procedure is een belangrijke mijlpaal behaald: het Koninklijk Besluit. Dit Koninklijk Besluit d.d. 25 augustus 2022, gepubliceerd in de Staatscourant op 6 september 2022 (nr. 24982), stelt de gemeente in de gelegenheid de gerechtelijke procedure ter onteigening in gang te zetten. Het Koninklijk Besluit is u ter inzage aangeboden.

Inmiddels is een laatste formele koopaanbieding uitgebracht. Dit is een eerste stap die na het koninklijk besluit genomen moest worden. De grondeigenaren hebben vier weken de tijd gekregen om op de aanbiedingen in te gaan. Ons bod is niet geaccepteerd en dat geldt ook voor het bod dat in Q1 van 2023 is uitgebracht na een gesprek met de eigenaar van de gronden. Wel is verzocht om een gesprek met de gemeente en dit heeft in Q2 plaatsgevonden. De zaakwaarnemer van de eigenaar heeft voorgesteld om de grond in langdurige erfpacht aan te bieden, onder nader in te vullen condities. Om de grond in verkoop uit te kunnen geven aan de hand van onze kwaliteitscriteria, is eigendom noodzakelijk. De gemeente heeft dit bod, mede gelet op de fase waarin het proces zich bevindt, dan ook niet geaccepteerd. De gerechtelijke procedure ter onteigening loopt door middel van het uitbrengen van een dagvaarding, de rolzitting bij de Rechtbank heeft op 19 april 2023 plaatsgevonden als eerste stap in dit proces. Er bestaat ook een mogelijkheid dat we gezamenlijk met de eigenaar van de gronden komen tot overeenstemming, dat we hiervoor open staan is in het gesprek met de zaakwaarnemer ook aangegeven, echter thans zonder tegenreactie. Er kan dus een twee sporenbeleid gevolgd worden. Naar verwachting is de onteigeningsprocedure in Q4 van 2023 afgerond. De hoogte van de definitieve vergoeding van de grond zal later bepaald worden.

Een deel van de gronden in fase 3 is eigendom van een ontwikkelaar (deel van kavel 2C). Hiermee zijn onlangs constructieve gesprekken gevoerd om te kijken op welke wijze, al dan niet met grondruil, hier een goede invulling van de gronden plaats kan gaan vinden met de daarbij behorende randvoorwaarden. De ontwikkelaar is ook eigenaar van een deel van de grond waar de openbare weg gepland is. Een vervolggesprek vindt in juli 2023 plaats.

Civieltechnische voorbereiding

De kavels op DistriPark Dordrecht leveren we bouwrijp op. Daarnaast wordt onder regie van het Ingenieursbureau Drechtsteden de gehele openbare ruimte ingericht. Momenteel wordt het bestek voorbereid om door middel van een Europese aanbesteding het werk te kunnen gaan realiseren. We willen gaan werken met een raamcontract, aangezien de doorlooptijd van het contract langer loopt en er op deze manier een goede prijs-kwaliteit verhouding is, waarbij niet voor iedere activiteit een aparte procedure gevoerd hoeft te worden. Indien het eigendom verworven is, kan in Q1 van 2024 gestart worden met de werkzaamheden. Er is een nauwe samenwerking met Stedin met betrekking tot kabels en leidingen en over de realisatie van het 50kV-station aan de Heliostrooping op Dordtse Kil III. Met deze laatste voorziening heeft DistriPark een sterke concurrentiepositie aangezien hiermee leveringszekerheid ontstaat van stroom, maar ook de terug levering van stroom aan het net gegarandeerd kan worden. Naar verwachting zal dit station in 2025 operationeel zijn.

Waar voorbelasting van gronden eerder plaats kan vinden of waar dit een kritische parameter in het proces kan worden, zullen we deze activiteit naar voren halen. De wegen W6 en W9 gaan we in 2023 aanleggen. De opdracht is gegund aan Heijmans. Deze wegdelen komen voor het gemotoriseerd verkeer niet in directe verbinding met de Rijksstraatweg te staan. Deze weg zal in fase 3 omgevormd worden tot fietspad. De fietssluis ter hoogte van de rotonde is inmiddels gerealiseerd omdat de tijdelijke voorzieningen diverse malen door vandalisme gesloopt en aangetast zijn.



Fietssluis Rijksstraatweg thv de Aquamarijnweg

Meer maatschappelijk toegevoegde waarde in fase 2 en 3

Op 8 maart 2022 heeft u, door middel van een raadsinformatiebrief, een antwoord gekregen op motie 10/meer maatschappelijk toegevoegde waarde Kil IV. In de brief is aangegeven dat de ontwikkeling van fase 2 en 3 verder voorbereid wordt, conform de vastgestelde grondexploitatie en het door uw raad vastgestelde bestemmingsplan. De uitgiftevoorwaarden en strategie worden ter besluitvorming aan het college voorgelegd. De uitgifte van de gronden is niet voorzien eind 2023/begin 2024 zoals destijds aangegeven, maar vanaf eind 2024/begin 2025 in een gefaseerde vorm. Er is dus nog voldoende tijd en ruimte een goede uitgiftestrategie voor te bereiden, waarin een aantal actuele ontwikkelingen meegenomen kan worden, zoals:

- het Politiek akkoord 2022-2026;
- een betere vertaling van de wens om meer maatschappelijke waarde toe te voegen ingevolge de motie;
- de veranderende arbeidsmarkt;
- het programma Ruimte voor banen;
- het vast te stellen rapport/regionaal beleid Visie bedrijventerrein Zuid-Holland Zuid 2022-2030, deelregio Drechtsteden;
- de Omgevingswet (1 januari 2024);
- de nieuwe Omgevingsvisie 2.0.

Op basis van een eerste verkenning van adviesbureau Arcusplus (die ook betrokken is geweest bij de plannen voor fase 1) kan geconcludeerd worden dat op de thema's maatschappelijk betrokken ondernemen, kwalitatief hoogwaardige werkgelegenheid/banen met impact, energie en vervoersmanagement meer (maatschappelijk) rendement gehaald kan worden op DistriPark. Op het gebied van hoogwaardige arbeid/verbinding met het onderwijs en vervoersmanagement, vinden samen met de bedrijven al inventarisaties en pilots plaats. Ook wordt, in Europees verband, een project voorbereid om te komen tot zero-emissie waarin we DistriPark in de pilot mee willen laten doen. Deze bouwstenen vormen input om tot meer maatschappelijke toegevoegde waarde en tot maatschappelijk betrokken ondernemen te komen. Het instrument wat we nu hanteren "de balanced score card (bsc)" heeft hierin naar tevredenheid gefunctioneerd, echter zal de lat hierin hoger gelegd gaan worden.

Het jaar 2023 en begin 2024 zullen benut worden om te komen tot aangepaste uitgiftevoorwaarden/bsc. Tevens biedt dit kansen om criteria te ontwikkelen voor bedrijven in de Dordrecht/Drechtsteden die passen in het profiel van DistriPark en momenteel niet (meer) op een goede locatie zitten (schuifruimte). Thans komt dit niet als "gunningscriteria" naar voren, maar kan dit wel een positief effect hebben, waarbij het juiste bedrijf op de juiste plaats komt. DistriPark krijgt op deze manier ook een terrein met internationaal, landelijk en regionaal opererende bedrijven.

Vestiging van bedrijven die zich richten op de circulaire economie kunnen het groen en duurzaamheidskarakter van DistriPark ook versterken. Op dit moment wordt het accent gelegd op de civieltechnische en juridische werkzaamheden. De beschikbare tijd geeft ons de ruimte om tot een zorgvuldige aanpassing te komen waarbij DistriPark een goede bijdrage kan leveren aan het gewenste maatschappelijk rendement en onze actuele/te actualiseren beleidsuitgangspunten die in 2021 nog niet van toepassing waren. Daarnaast worden -waar nodig- aanvullende uitgangspunten met betrekking tot de beeldkwaliteit en de zichtbaarheid van het toepassen van duurzame oplossingen verfijnd. Dit geldt zeker voor fase 3, de zichtlocaties waar het ambitieniveau hoger mag zijn dan in fase 2.

Uw raad zal hier bij betrokken worden.

Stadslandbouwkas

Om DistriPark te kunnen realiseren, is een verplaatsing van de Stadslandbouwkas nodig. Na een verkenning is voornamelijk gebleken dat deze kas niet in andere projecten ingepast kan worden. De Stadslandbouwkas zorgt voor maatschappelijke verbinding en verbinding met het onderwijs en werkt aan een duurzame manier van voedselproductie.

Graag zetten zij hun activiteiten voort en hiervoor is een locatie van circa 4.000 m² noodzakelijk. Op dit moment worden vanuit het project DistriPark gesprekken gevoerd met het bestuur van de Stadslandbouwkas en heeft een ambtelijke verkenning plaatsgevonden in het gebied langs de Rijksstraatweg, tussen DistriPark en Willemsdorp. Mogelijk kunnen we de landbouwkas hier op gemeentelijke gronden tussen de A16 en Rijksstraatweg faciliteren, door dit te combineren met andere functies die bijdragen aan de opgaven waar de stad voor staat. Er komt ook een gebiedsvisie op het gebied langs de Rijksstraatweg vanaf de Wieldrechtse Zeedijk, wat ook kansen kan opleveren. De factor "tijd" speelt wel een cruciale rol in dit proces.

Binnen het project DistriPark zijn geen middelen beschikbaar om een verhuizing/nieuwe locatie met inrichting te bekostigen. Op het moment dat er van oriëntatiefase naar kansrijke fase/initiatiefase wordt overgeschakeld, zal er voor u een apart voorstel uitgewerkt worden. Naar verwachting is hierover in Q4 2023 meer duidelijkheid.

Invulling rotonde

De rotonde is een beeldbepalende plek op DistriPark, die letterlijk voor verbinding zorgt. Het middeneiland is uitermate geschikt om een kunstwerk te plaatsen wat directe affiniteit heeft met DistriPark, hierbij kan o.a. gedacht worden aan verbondenheid, biodiversiteit en duurzaamheid. We willen in overleg met ondernemers(groep) een ontwerp uitwerken, wat aansluit bij de hedendaagse tijdsgeest en hetgeen waar DistriPark voor staat. Hierover is al een positief gesprek geweest met Parktrust.

Het plaatsen van een replica van het Mobilarium op het middeneiland van de rotonde aan de Aquamarijnweg is ook onderzocht en vergt een forse investering qua realisatie en beheer. Dit proces wordt niet verder uitgewerkt.

N.B. Voor de investering in een vorm van kunst is geen budget beschikbaar.

Tot slot

De bedrijven zoeken elkaar steeds meer op op Distripark. Er kan met een positieve blik teruggekeken worden op de laatste bijeenkomsten en ook de komst van het AZC wordt als een kans gezien. Er worden thema's besproken en ideeën uitgewerkt om de kwaliteit en veiligheid op Distripark te versterken. Een voorbeeld hiervan is een gezamenlijke mobiliteitsaanpak. De bedrijvenvereniging (i.o., onder begeleiding van Parktrust) zal hierin een steeds belangrijkere rol gaan vervullen. Deze vereniging moet op 1 januari 2024 operationeel zijn en kan dan ook de prioriteiten bepalen die de bedrijven zelf belangrijk vinden op Distripark. Het ondernemersfonds wordt gevoed met hun eigen financiële, maar ook inhoudelijke bijdragen. Bij de verdere uitwerking van fase 2 en 3 wordt ook de invulling van het middeneiland van de rotonde aan de Aquamarijnweg meegenomen. Er vindt regelmatig overleg plaats met het bewonerscomité Wioldrechtse Zeedijk Tweede Tol over de leefbaarheid en veiligheid in de wijk. Ook de onderwerpen met betrekking tot Distripark worden hier besproken. Algemene informatie, nieuwsberichten en de bedrijven die zich gevestigd hebben op Distripark staan op www.distriparkdordrecht.nl.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

De beschreven activiteiten in de raadsbrief worden uitgevoerd. De raadsbrief zal ook gedeeld worden met Parktrust, die bezig is met de oprichting van de ondernemersvereniging op Distripark en de bewonersgroep Wioldrechtse Zeedijk/Tweede Tol. Publicatie zal plaatsvinden op www.distriparkdordrecht.nl

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

De middelen voor de activiteiten/werkzaamheden zijn opgenomen in de GREX. Voor de invulling van het middeneiland van de rotonde Aquamarijnweg en de verplaatsing van de stadlandbouwkas (leegstandsbeheer) zijn geen middelen beschikbaar.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[Raadsvoorstel RIS-nummer: 649671](#) - Beschikbaar stellen van krediet voor het uitvoeren van het projectplan, ten laste van de exploitatie in voorbereiding Dordtse Kil IV

[Raadsvoorstel RIS-nummer 1324138](#) - Instemmen met diverse voorstellen inzake Westelijke Dordtse Oever (WDO) en Dordtse Kil IV

[Raadsinformatiebrief RIS-nummer: 1597147](#) - Raadsinformatiebrief over de voortgang van het programma WDO en ontwerp MER en voorontwerpbestemmingsplannen Dordtse Kil IV en Rijksweg A16-N3

[Raadsvoorstel RIS-nummer: 1742273](#) - Verstrekken van krediet voor het programma Westelijke Dordtse Oever

[Raadsvoorstel RIS-nummer: 1795780](#) - Vaststellen Prognose Grondbedrijf 2016

[Raadsinformatiebrief RIS-nummer: 1876055](#) - ontwerp Chw bestemmingsplan 'Dordtse Kil IV', ontwerpbestemmingsplan 'Rijksweg A16-N3' en ontwerp MER

[Raadsvoorstel RIS-nummer: 1946374](#) - Vaststellen Chw bestemmingsplan 'Dordtse Kil IV' en 'A16/N3', gewijzigde vaststelling op 15 november 2018 (2291687)

Het college van Burgemeester en Wethouders


C.H.W.M. Post
secretaris


A.W. Kolff
burgemeester