

Aan  
de gemeenteraad

**Datum** 30 mei 2023  
**Zaaknummer** 2023-0075373  
**Betreft** Beëindiging Ontwikkelovereenkomst fasen 0 en 1 Gezondheidspark Middenzone

**Vergadering van**

**Portefeuillehouder:** Maarten Burggraaf  
**Begrotingsprogramma** Bouwend en Bereikbaar Dordrecht  
**Kernteam/Opgave:** Opgaven - Bouwende Stad  
**Auteur:** Otto Verschoor  
**E-mail:** o.verschoor@dordrecht.nl  
**Verantwoordelijke:** Otto Verschoor  
**Openbaar:** Ja

**Raadsinformatiebrief**

**Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?**

Het college van B&W is bevoegd tot het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten binnen de kaders van de grondexploitatie. In dit geval informeert het college uw raad over het beëindigen van een privaatrechtelijke overeenkomst voor de Middenzone van het Gezondheidspark.

**Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?**

Wij hebben besloten de ontwikkelovereenkomst Middenzone Gezondheidspark met Ballast Nedam Development (hierna: BND) voor de fasen 0 en 1 te beëindigen. Daarmee wordt ook geen Verkoop- en realisatieovereenkomst voor de gronden in de Middenzone Fase 0 en 1 aangegaan en blijft de bestaande parkeergarage Gezondheidspark in eigendom en exploitatie van de gemeente.

**Wat is de te delen informatie?**

Op 22 juni 2021 tekenden de gemeente Dordrecht en BND de Ontwikkelovereenkomst voor de Middenzone van het Gezondheidspark. Deze overeenkomst regelde feitelijk de reservering van de grond voor BND, waarvoor twee reserveringstermijnen zijn vastgelegd: de reservering voor fase 0 en 1 liep tot 22 december 2022 (anderhalf jaar vanaf ondertekening ontwikkelovereenkomst) en de reservering voor de fasen 3 en 4 loopt tot 22 juni 2024 (drie jaar). De ontwikkelovereenkomst bepaalde ook dat de verkoop en levering verder uitgewerkt zou worden in een verkoop- en realisatieovereenkomst voor de gronden en een koopovereenkomst voor de bestaande parkeergarage in het Gezondheidspark. In deze overeenkomsten zouden de voorwaarden, termijnen en overige zaken verder worden vastgelegd. Gedurende deze termijn zou BND ook zorgdragen voor de (aanvraag van de) omgevingsvergunningen voor de fasen 0 en 1.

In de achterliggende bijna twee jaar is zeer intensief gezocht naar een voor zowel BND als de gemeente conveniërende invulling van deze overeenkomsten, parallel aan het proces van verdere planuitwerking. Deze trajecten verliepen moeizaam en partijen zijn het op financieel vlak, over de verantwoordelijkheden in het omgevingsmanagement en over de ruimtelijke procedure omtrent geluidsbelasting op de gevels uiteindelijk niet eens geworden. Wij hechten grote waarde aan snelle realisatie van woningbouw. Hier ontbreekt het uitzicht, en daarmee vertrouwen, van de gemeente op verbetering in het verloop van het proces met de ontwikkelaar om tot afspraken en een constructieve samenwerking te komen. De contractueel overeengekomen duur van de reservering

van fasen 0 en 1 is verstreken en daarom kan de ontwikkelovereenkomst op basis van dit gegeven met onmiddellijke ingang worden beëindigd voor de fasen 0 en 1.

**Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?**

De reserveringstermijn voor de fasen 3 en 4 loopt nog tot en met 22 juni 2024. Dit betekent dat in dit stadium voor deze fasen sowieso de ontwikkelovereenkomst nog van kracht is. In principe kan met BND voor deze fasen nog overeenstemming worden bereikt, maar gezien het feit dat de uitgangspunten in de ontwikkelovereenkomst voor de fasen 0 en 1 niet tot overeenstemming leiden, is het de vraag of dit lukt. Bovendien zal bij gedeeltelijke ontwikkeling van het gebied door BND de volledige grondwaardeberekening moeten worden herzien, die in de ontwikkelovereenkomst gebaseerd is op de totale ontwikkeling. Er is sprake van meer en minder rendabele onderdelen die in de deze grondwaarde met elkaar zijn verrekend: gedeeltelijke ontwikkeling leidt dus tot een andere grondwaardeberekening, waarmee de met BND overeengekomen grondwaarde voor de resterende fasen opnieuw moet worden bepaald.

Nu de samenwerking met BND voor de fasen 0 en 1 is beëindigd, wordt gestart met een verkenning van een nieuw uitgifteproces van deze plandelen en het (al dan niet afzonderlijk) aanbesteden van de nieuw te bouwen parkeergarage. Het bestemmingsplan is immers onherroepelijk en de voor woningbouw vereiste geluidsschermen worden binnenkort in uitvoering genomen, waarmee het (procedure-)risico voor deze ontwikkeling sterk is gereduceerd ten opzichte van de tenderfase in 2019. Indien dit aanleiding geeft tot aanpassing, herziening of sluiting van de grex en het openen van een nieuwe grex, leggen wij u de daarvoor benodigde voorstellen voor.

**Welke kosten zijn verbonden aan het proces?**

In de grondexploitatie is een grondopbrengst geprognosticeerd die is gebaseerd op het in 2020 getaxeerde plan van BND en de met hen overeengekomen grondwaarde en afzettingtempo. Wat de consequenties van (gedeeltelijk) beëindigen zijn voor de waardering van de GREX valt in dit stadium nog niet met zekerheid te zeggen. Dit is afhankelijk van verschillende keuzes die nog gemaakt moeten worden en kunnen zowel voordelig als nadelig uitwerken voor de gemeente.

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post  
secretaris

A.W. Kolff  
burgemeester