

Aan
de gemeenteraad

Datum 2 april 2024
Zaaknummer 2024-0033237
Betreft Procedure openbare aanbidding Biesboschhal

Vergadering van Portefeuillehouder: Tanja de Jonge
Begrotingsprogramma Groen, Duurzaam en Ruimtelijk Dordrecht
Kernteam/Opgave: Publieksaccommodaties - Vastgoed, Onderwijshuisvesting & Wijkaccommodaties
Auteur: Jeroen Bos
E-mail: j.bos@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:
Openbaar: Ja

Raadsinformatiebrief

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

De Biesboschhal staat als gemeentelijk monument fier overeind te midden van de gebiedsontwikkeling in de Stadswerven. De hal is een zichtbare link naar het industriële verleden van de landtong. Vandaag de dag kan de Biesboschhal bij dragen aan de identiteit en leefbaarheid van de wijk. Eind 2023 is gestart met een proces voor openbare aanbidding van de Biesboschhal met als doel om tot een succesvolle dispositie te komen. Dit proces volgt de openbare aanbidding van de Biesboschhal in 2021 op. In deze brief wordt u geïnformeerd over het proces en de kaders.

Wat is de te delen informatie?

Openbare aanbidding Biesboschhal 2021

In 2020 heeft de gemeenteraad besloten om een openbare aanbidding van de Biesboschhal te starten om partijen op basis van onderbouwde plannen een kans te geven het pand van de gemeente te kopen of te huren.

De raad heeft op 22 september 2020 kaders meegegeven waaraan de biedingen moeten voldoen:

- Invulling met een zelfstandig exploitabele functie die geen subsidie aantrekkende activiteiten kent.
- Openbare aanbidding (verkoop of minimale kostendekkende verhuur).
- De plannen moeten de kernkwaliteiten van de stad versterken.
- De plannen moeten zelfstandig exploitabel zijn en niet meer dan standaard exploitatierisico geven voor de gemeente.
- De nieuwe bestemming en gebruik heeft geen nadelige invloed voor de activiteiten van leefwerf de Biesbosch en het binnenvaartmuseum René Siegfried.

Hiernaast moesten de plannen voldoen aan de bouwenvelop en de voorwaarden van het bestemmingsplan, waarin bijvoorbeeld beperkingen zijn opgenomen ten aanzien van de toegestane activiteiten en als voorwaarde geldt dat dat de parkeervraag op eigen terrein moet worden opgelost.

In 2021 heeft deze aanbidding plaatsgevonden. Er waren voldoende aanbiedingen, maar geen van de biedingen voldeed aan alle gestelde kaders en/of er zou toch sprake kunnen zijn van onverkapte staatssteun.

In 2022 en 2023 zijn de kademuren rondom de hal hersteld en is de nieuwe bouwvelop bepaald en conform afspraak opnieuw aangeboden aan Ontwikkelcombinatie de Werven (OCW). OCW heeft afgezien van koop.

Nieuwe aanbiddingsprocedure

Het proces van openbare aanbidding van de Biesboschhal is eind 2023 opnieuw opgestart. We willen dat deze aanbiddingsprocedure succesvol verloopt en willen aan ondernemers voldoende speelruimte bieden om met goede en mooie plannen te komen, die een toegevoegde waarde zijn voor de stad. Daarom kijken we kritisch naar de bestaande kaders en voorwaarden en beoordelen of deze belemmerend zijn voor het realiseren van de verhaallijnen en ontwikkelperspectieven die we samen met bewoners, geïnteresseerden en gemeenteraad ontwikkelen. Hierbij wordt rekening gehouden met de reeds gerealiseerde functies in de omgeving van de Biesboschhal zoals wonen. Ook de verslechterde marktomstandigheden en sterk gestegen bouwkosten vragen om een heroverweging van de kaders voor deze aanbiddingsprocedure.

Om hiertoe te komen wordt een integrale verkoopstrategie vormgegeven: naast het creëren van de juiste randvoorwaarden is het ook van belang om het sociaal-maatschappelijk krachtenveld te activeren en vanuit draagvlak de markt tegemoet te treden. Het herijken van de kaders, het participatietraject en een goede communicatiestrategie, vormen de basis voor de hernieuwde marktbenaderingsprocedure.

In een eerste stap is een startanalyse gemaakt: Een inventarisatie van de 'oude' uitgangspunten/onderzoeken/relevant vigerend beleid, een ruimtebehoefte inventarisatie, een krachtenveldanalyse en een uitwerking van de financiële kaders. Deze analyse is uitgevoerd door een extern bureau, in samenwerking met medewerkers van de gemeente. Centraal in deze fase stond de haalbaarheid van een nieuwe aanbiddingsprocedure en de vraag of kaders aangescherpt en/of herijkt moeten worden. De uitkomsten maken duidelijk dat de bestaande uitgangspunten die door uw raad zijn meegegeven voor een succesvolle aanbiddingsprocedure bijgesteld zouden moeten worden. Uw raad zal daarom actief betrokken worden bij de opzet voor de nieuwe aanbiddingsprocedure.

Als volgende stap zal in mei 2024 een participatiebijeenkomst voor bewoners en geïnteresseerden worden georganiseerd. Het doel van deze participatie bijeenkomst is tweeledig; enerzijds het creëren van betrokkenheid en draagvlak en het ophalen van informatie, anderzijds om alvast aandacht te geven aan de aanstaande aanbiddingsprocedure. In deze bijeenkomst staan verleden, heden en toekomst centraal.

Onderdeel van de bijeenkomst is het voeden van de identiteit en historie van de Biesboschhal met verhalen en kennis vanuit de omgeving. Daarnaast willen we naar boven halen hoe de hal op dit moment beleefd wordt door de bewoners en gebruikers van de omgeving. Ten slotte vragen we de bezoekers mee te denken over de toekomst van de hal. Het is hierbij nadrukkelijk niet de bedoeling om uitgewerkte plannen voor te leggen, maar juist informatie, ideeën en verhalen van de omgeving en Dordtenaren, op te halen. Door mensen te inspireren met voorbeelden en te bevragen op eventuele ideeën over de toekomstige invulling, komen we erachter welke rol de Biesboschhal voor Dordrecht kan spelen.

In mei/juni zal vervolgens in een raadsconsultatie op locatie de uitkomst van de startanalyse en de bevindingen uit de participatie bijeenkomst worden gedeeld. De raad zal in deze bijeenkomst worden gevraagd richting te geven aan de verschillende verhaallijnen en ontwikkelperspectieven.

De uitkomsten van de participatiebijeenkomst en de raadsconsultatie worden verwerkt in een Nota van Uitgangspunten die dient als basis voor de openbare aanbidding. Het is waarschijnlijk dat in deze nota de bestaande kaders die uw raad heeft meegegeven worden aangepast. Deze aanpassingen zullen wij in juli voor besluitvorming voorleggen aan uw raad.

Na besluitvorming hierover zal de openbare aanbidding worden gestart. Om tot een succesvolle dispositie van de Biesboschhal te komen is een selectieprocedure met een brede voorselectie en gunningsfase voorzien. In het verlengde van de Nota van Uitgangspunten worden achtereenvolgens een selectie- en gunningsleidraad opgesteld, op basis waarvan de in te richten

gunningscommissie een definitief gunningsadvies voorlegt aan ons college. De verwachting is dat er eind 2024 een gunningsbesluit kan worden genomen.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Het vervolgproces is beschreven in bovenstaande tekst.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Geen financiële consequenties, de openbare aanbidding van de Biesboschhal is al verwerkt in de meerjarenbegroting.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[Vaststellen Vastgoednota 2016-2018](#) - raadsvoorstel.

[Herbestemming Maasstraat 11 \(Biesboschhal\) - toevoegen dispositielijst](#) - raadsvoorstel.

[Vaststellen Meerjaren Perspectief Vastgoed 2021](#) - raadsvoorstel.

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post
secretaris

A.W. Kolff
burgemeester