Middenzone Gezondheidspark Dordrecht

Marktselectieprocedure
17 april 2020

Ballast Nedam
Development

Rijnboutt

Agenda

- Proces tot nu toe
- Planopzet
- Ontwikkelovereenkomst
- Vervolg
- Vragen

Proces tot nu toe

- Juni 2019: vaststelling kaderstellende stukken
- September 2019: start marktselectieprocedure
- April 2020: presentatie planopzet Ballast Nedam in commissie Grote Projecten
- Mei 2020: sluiten intentieovereenkomst en besluit tot gunning
- Maart 2021: ontwikkelovereenkomst klaar voor bestuurlijke besluitvorming

Planopzet

- 720 woningen:
  - 15 % sociale huur
  - 20% betaalbare appartementen: maximaal € 225.000 vrij-op-naam en/of huur maximaal € 950
  - 25% koopappartementen: maximaal € 275.000,- en/of vrije sector huurappartementen € 737,14 per maand
  - circa 10% vrije huursector;
  - circa 30% vrije sector koop.
- Parkeergarage: ongeveer 2.000 plaatsen

. beperkt ondersteunend programma en een nieuwe parkeergarage

- Fase I: parkeergarage en ongeveer 300 woningen

Ontwikkelovereenkomst

- Eén inschrijver, dus taxatie nodig
- Verkoop parkeergarage
- Planopzet nagenoeg conform programma van eisen en wensen:
  - Instandhoudingstermijn sociale woningbouw 15 jaar i.p.v. 25 jaar;
  - Gemeentelijke geluidseisen worden niet volledig gehaald

Middenzone Gezondheidspark Dordrecht

Marktselectieprocedure
17 april 2020

Ontwikkelovereenkomst – instandhoudingstermijnen

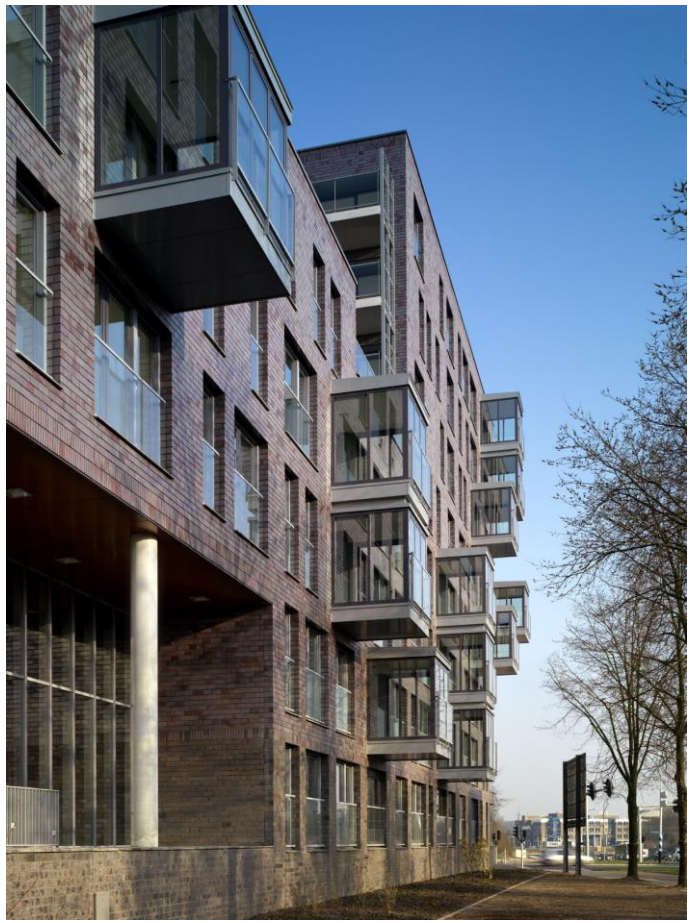
- 108 sociale woningen (15% van 720 woningen)
- Trivire en Ballast Nedam komen niet (of voor een deel) tot overeenstemming
- Sociale woningen naar beleggingsmarkt: na 15 jaar uitponden
- Gevolg: gemeente moet na 2030 tijdig beginnen met nieuwe planvoorraad voor dan benodigde sociale woningen

- Middeldure huur woningen had geen exploitatietermijn
- Afspraak: exploitatietermijn geborgd van eveneens 15 jaar

Coffee

Ontwikkelovereenkomst – geluid

- Complexe situatie met N3, spoor, Overkampweg
- Gemeente: geluidwering N3
- Ballast Nedam: planintern
- Toetsing: Wet geluidhinder en aanvullend gemeentelijk beleid
- Planopzet: overwegend eenzijdig georiënteerd, vereiste geluidluwe gevel gecompliceerd bij ongeveer 45% van de woningen
- Oplossingen:
  - Ballast Nedam maakt loggia's bij balkons
  - Slaapkamerramen moeten open kunnen (afwijking gemeentelijke eis)



Vervolg

- Uitgangspunt: tekenen ontwikkelovereenkomst in maart 2021
- Verkoop- en realisatieovereenkomst sluiten (college): zomer 2021
- Start bouw parkeergarage: eind 2021
- Start bouw woningen bouwveld 1 (ca. 300 woningen): Q2 2022
- Start bouw woningen bouwveld 3A (ca. 230 woningen): Q2 2023
- Start bouw woningen bouwveld 3B (ca. 165 woningen): Q2 2024
- Start bouw woningen bouwveld 4 (ca. 25 woningen): Q1 2025