

Aan
de gemeenteraad

Datum 28 november 2023
Zaaknummer 2023-0166217
Betreft Raadsinformatiebrief over Aankoop Sterovitalocatie in het plangebied Maasterras/Weeskinderendijk (Stadas Dordrecht)

Vergadering van Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Opgaven - Bouwende Stad
Auteur: Monique Pronk
E-mail: m.pronk@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Marc Bonekamp
Openbaar: Ja

Raadsinformatiebrief

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Het college is - binnen de door de raad gestelde kaders - bevoegd privaatrechtelijke rechtshandelingen te verrichten, waaronder het aankopen van gronden. De raad is bevoegd tot het vaststellen van de ruimtelijke en financiële kaders waarbinnen een project uitgevoerd dient te worden.

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

De raad heeft toepassing gegeven aan de Wet voorkeursrecht gemeenten en heeft krediet beschikbaar gesteld voor de aankoop van het Sterovitaterrein.

Als gevolg van het voorkeursrecht hebben de eigenaren de onroerende zaak aan de gemeente aangeboden en is de gemeente in onderhandeling getreden over de aankoop. Dit heeft geleid tot een koopovereenkomst. Met deze brief willen wij uw raad informeren over de aankoop.

Wat is de te delen informatie?

Wij informeren uw raad over ons besluit d.d. 28 november 2023 tot aankoop van het zgn. "Sterovitaterrein" en lichten de doorlopen stappen in het besluitvormings- en verwervingsproces toe. Met dit besluit komt de daadwerkelijke realisatie van de gebiedsontwikkeling Maasterras, als onderdeel van de ontwikkeling Stadsas Dordt (voorheen Dordtse Spoorzone), een flinke stap dichterbij.

Na het vaststellen van de ontwikkelvisie Dordtse Spoorzone is door uw raad een voorbereidingsbudget verstrekt voor de voorbereidende activiteiten voor het gehele ontwikkelingsgebied Maasterras en voor de eerste fase van de woningbouwontwikkeling. Wij werken op basis daarvan onder andere aan het opstellen van een stedenbouwkundig masterplan, een omgevingseffectrapportage (OER) en een bestemmingsplan voor fase 1.

Tevens is toepassing gegeven aan de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op meerdere delen van het Maasterras:

- woningen Weeskinderendijk noord (alle woningen zijn intussen verworven);

- Sterovitaterrein;
- bedrijfsterreinen Maasterras west;
- woningen Weeskinderendijk oost.

Na verwerving is de gemeente eigenaar en kan zij (maximaal) regie voeren op de beoogde herontwikkeling.

Dordrecht heeft de ambitie om tot 2030 10.000 woningen te realiseren. De in maart 2021 vastgestelde Ontwikkelvisie Dordtse Spoorzone geeft daar grotendeels invulling aan. De gemeente is voornemens het gebied Maasterras te transformeren, waarbij ongeveer 3.500 woningen beoogd zijn.

De locatie Weeskinderendijk is onderdeel van fase 1, waar momenteel het ontwerp bestemmingsplan voor wordt opgesteld. In het midden van het gebied Maasterras ligt het zgn. Sterovitaterrein (1ha). Het Sterovitaterrein is gelegen aan de Weeskinderendijk, binnen de gebiedsontwikkeling Maasterras en bestaat uit een bedrijfsterrein met opstallen. Het naastgelegen Indofin (2ha) is al van de gemeente.

Onderhandelingsproces

De gemeente wenst het Sterovitaterrein te verwerven. Om dit te ondersteunen is op 15 februari 2022 toepassing gegeven aan de Wvg op de bedrijfslocatie. Op 19 april 2022 heeft u dit besluit bestendigd. Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht heeft uw raad aangegeven tot aankoop van de betreffende percelen over te willen gaan. In uw besluit van 22 februari 2022 heeft u een krediet beschikbaar gesteld voor de onderhavige aankoop. Dit krediet is voor een deel bestemd voor de aankoop van het Sterovitaterrein. Het totale krediet is voldoende voor deze aankoop.

Bij aangetekende brief van 28 juni 2022 hebben de eigenaren in het kader van de Wvg de percelen aan de gemeente te koop aangeboden. Naast de bedrijfsperven zijn ook twee hieraan grenzende woningen aan de Weeskinderendijk in de aanbieding betrokken, die naar mening van de verkoper een samenhangend geheel vormen met de wel aangewezen percelen.

Op 5 juli 2022 is door ons college besloten de aangeboden percelen, de bedrijfsperven inclusief de twee woningen, in beginsel te willen aankopen tegen een nader overeen te komen koopprijs. Na de concrete aanbieding is de gemeente met de eigenaren in onderhandeling getreden. Deze gesprekken verliepen succesvol en hebben geleid tot een koopovereenkomst. Met dit onderhandelingsresultaat lag het in de rede om definitief tot aankoop over te gaan. Het genomen aankoopbesluit van het college is dan ook in lijn met het door uw raad gevestigde voorkeursrecht.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

De betreffende gronden zijn essentieel voor de verdere ontwikkeling van het Maasterras. Als de gronden niet (tijdig) worden aangekocht, stagneert de uitvoering van het plan. De onderhavige aankoop past binnen de kaderstellende en financiële besluiten van uw raad. Zoals gezegd is het totale krediet voldoende voor deze aankoop. Vanwege actuele prognoses ten aanzien van de verwervingen en voorbereidingskosten wordt uw raad separaat een voorstel aangeboden voor een actualisatie van het totale benodigde krediet voor het Maasterras.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Overgaan tot het sluiten van de koopovereenkomst met de eigenaren van het Sterovitaterrein.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

De verwerving van het Sterovitaterrein met de bijbehorende twee hieraan grenzende woningen wordt tot het moment dat een grondexploitatie wordt geopend geactiveerd op de balans onder de materiële vaste activa (mva). Voor deze verwerving, vermeerderd met bijkomende kosten (notaris, etc.), heeft de gemeenteraad in 2022 een investeringskrediet beschikbaar gesteld. De verwerving van het Sterovitaterrein is hiervan onderdeel.

Met de tijdelijke gemeentelijke exploitatielasten, welke na overdracht zullen ontstaan, is reeds in de meerjarenbegroting rekening gehouden.

Zodra de grondexploitatie voor dit deelgebied van het Maasterras geopend wordt, of de kosten van de ontwikkeling anderszins worden verzekerd, zullen de materiële vaste activa voor de

