

Aan
de gemeenteraad

Datum 11 mei 2021
Zaaknummer 2021-0063261
Betreft Ontwikkelingen wooncomplex kavel 2F op het Leerpark

Vergadering van

Portefeuillehouder: Peter Heijkoop
Begrotingsprogramma Pijler Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Grote Projecten
Kernteam/Opgave: Opgaven - Bouwende Stad
Auteur: Sonja de Keizer
E-mail: sca.de.keizer@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Martin Hoogendoorn
Openbaar: Ja

Raadsinformatiebrief

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

De realisatie van het Leerpark wordt door het college binnen de kaders uitgevoerd van het oorspronkelijke Masterplan dat ten grondslag ligt aan deze gebiedsontwikkeling. Daarnaast is in 2018 door de raad de startnotitie Campusontwikkeling Leerpark ([zie RIS-dossier 2097395](#)) vastgesteld. Deze notitie bevat een aantal aanvullende ontwikkelijnen met toevoeging van hoger onderwijs, de uitbreiding van productie- en innovatiefaciliteiten, extra toevoegingen van woningen (kavel 2F) en de inzet op rechtstreekse ontsluiting van het Leerpark en Gezondheidspark gebied op het spoor.

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

Doel is u nader te informeren over de voortgang van de woningbouwontwikkeling op kavel 2F in het Leerpark. Het ligt in de bedoeling om kavel 2F terug te kopen van grondeigenaar Heijmans, zodat deze locatie door de gemeente bouwrijp gemaakt kan worden. De bouwrijpe locatie wordt in erfpacht uitgegeven aan Leerpark B.V. (een B.V. van Jan Snel) om er een tijdelijk wooncomplex op te realiseren. Om de realisatie van het wooncomplex voortvarend op te kunnen pakken is het nodig dat voor de zomervakantie gestart wordt met het voorbelasten van de locatie. Voordat gestart kan worden met de uitvoering zal eerst de GREX vastgesteld moeten worden door de gemeenteraad. De voorbelasting moet circa een half jaar op de locatie blijven alvorens gestart kan worden met de realisatie van het wooncomplex. Het streven is om eind eerste kwartaal 2022 te starten met de realisatie van het wooncomplex. Daartoe zal na het doorlopen van een uitgebreide WABO procedure een omgevingsvergunning worden verleend. De WABO procedure is inmiddels gestart, maar ligt ook op het kritieke pad. Dit kan mogelijk leiden tot een vertraging.

Wat is de te delen informatie?

Wij willen u nader informeren over de ontwikkeling van het wooncomplex op kavel 2F Leerpark op de volgende punten:

- Planontwikkeling en WABO procedure
- Grondtransacties

- Gemeentelijke financiering en zekerheidsstellingen
- Grondexploitatie en subsidie
- Planning
- Risico's

In bijlage 1 bij deze raadsinformatiebrief treft u per onderdeel de stand van zaken aan. Het planboekje gaat ter informatie als bijlage 2 hierbij.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Er wordt gestreefd om voor de zomervakantie (cie. Grote Projecten van 30 juni 2021) aan de u volgende stukken ter besluitvorming voor te leggen.

- Grondexploitatie wooncomplex prof. Langeveldlaan
- Gemeentelijke leningsovereenkomst met zekerstellingen

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Voor deze ontwikkeling wordt een grondexploitatie opgesteld, waarin de kosten en opbrengsten van het grondproces verwerkt zijn. De uitkomst van de conceptberekening laat tekort zien in de GREX van € 832.000,-. Kosten zijn aankoop van de grond en het bouwrijp maken van de locatie. De opbrengst bestaat uit het in erfpacht uitgeven (voor 15 jaar) aan Leerpark B.V. Voor het tekort dient nog dekking gevonden te worden. Bij de kadernota ontvangt de gemeenteraad hierover een voorstel.

De gemeentelijke lening is uiteraard marktconform. Daartoe is extern advies gevraagd. Het verstrekken van de lening is een zaak van de treasury en tegenover de lening staan jaarlijkse rentebaten en aflossing. De lening kan worden verschaft uit de overliquiditeit.

Het college van Burgemeester en Wethouders

Bijlagen

1. Bijlage 1 Stand van zaken ontwikkeling wooncomplex kavel 2F Leerpark