

Reactie op technische vragen t.b.v. beeldvormende commissievergadering Van Baerleplantsoen 26 (Dordtse Dinsdag 27 februari 2024)

Wat zijn de financiële consequenties van de aankoop hoe de bedragen zijn bepaald? (PvdA)

Antwoord:

- Aanschaf Oranjerie + kantoorpanden + landhuis + loods tegen een aankoopprijs van € 0,= aangezien de gemeente de verplaatsing en renovatie van de Oranjerie voor haar rekening neemt.
- Verplaatsing en Renovatie van de monumentale Oranjerie is opgenomen in financiële bijlage en bedrag is gebaseerd op raming door extern deskundige.
- Ontmanteling van de kas behorende bij Oranjerie kost de gemeente geen geld. De ontmanteling wordt betaald doordat de huidige exploitatie Weizigt die de kas verkoopt. Er is een zeker risico als de kas niet kan worden verkocht of de opbrengst lager is dan de ontmantelingskosten.
- Lopende de genoemde verplaatsing en renovatie bij en rondom het Van Baerleplantsoen wordt het huidige gebruik van de kantoren en loods door Woonbron tot en met 2025 om niet doorgezet (en Woonbron is verantwoordelijk voor dagelijks onderhoud).
- Ingrepen om kantoorpanden na einde verhuurperiode aan Woonbron gereed te maken voor verhuur/verkoop en voor landhuis direct bedraagt totaal € 300.000.
- Sloop/verplaatsing van de loods is afhankelijk van de uitkomsten MIRT verkenning ten aanzien van het spoorgebruik. Verwacht wordt dat hier medio 2028/2029 duidelijkheid over is. Geraamde bedrag is gebaseerd op recente sloopwerkzaamheden en uitgevoerde asbestinventarisatie.
- De toegekende subsidie vanuit de Regeling specifieke uitkering Gebiedsbudget ad €1,39 mln. vanuit het Ministerie van BZK wordt gebruikt om de initiële investering te verlagen. Hierdoor zijn er minder kapitaallasten voor de gemeente Dordrecht.
- Het exploitatietekort lopende de periode van 2024 tot en met 2029 wordt gedekt vanuit de bestemmingsreserve Agenda Dordrecht 2030, onderdeel Spoorzone.
- en eventueel verkoopresultaat vanuit de verkoop van het landhuis en/of de kantoren is nog niet meegenomen in deze businesscase.

Inzicht in welke technische en ruimtelijke restricties er zijn voor andere locaties in het Weizigtpark? (VVD)

Antwoord:

In hoofdstuk 1 van de locatie studie staan alle technische en ruimtelijke restricties gedetailleerd beschreven. In hoofdstuk 3.1 staan alle toetsingscriteria voor de locaties opgesomd. Samenvattend komt het neer op de volgende restricties:

- Fysieke context (lopende/recent gerealiseerde projecten, kabels en leidingen, aanwezige bomen, grondeigendom, mogelijkheden voor goede inpassing in omgeving)
- Historische context: uitgangspunt zo dicht mogelijk bij de huidige locatie: vanwege historische context en ensemble bestaande uit landhuis met het landgoed, koetshuis en oranjerie
- Externe veiligheid: veiligheidszone spoor
- Functionaliteit van de locatie voor nieuwe bestemming

Uit het tuin- en het bouwhistorisch onderzoek zijn een aantal randvoorwaarden voortgekomen die de historische context van de oranjerie zo veel mogelijk in stand moet houden om te voorkomen dat het gebouw wezensvreemd in zijn nieuwe omgeving komt te staan en dat bij aanpassing van de terreininrichting de historische waarde zoveel mogelijk worden behouden.

- Oriëntatie van de lange glasgevel van de oranjerie op het zuiden
- Ruimtelijke samenhang met gebouwen van het landgoed Weizigt
- Voldoende manoeuvreer- en gebruiksruimte rondom de voorzijdes van de gebouwen
- Logische ontsluiting en bereikbaarheid van oranjerie en washuis
- Historisch groen

Waarom een andere locatie in het Weizigtpark (meer bij het station) niet is onderzocht? Is dat vanwege de zichtlijn? Of vanwege politieke wensen? (CDA)

Antwoord:

Een belangrijk uitgangspunt voor de locatiestudie is geweest dat bij een eventuele verplaatsing de oranjerie en het washuis zo dicht mogelijk bij de huidige locatie zouden moeten blijven. Zo blijft de historische context en het ensemble van het landgoed in stand.

De onderzochte locaties zijn gekozen op basis van historische en ruimtelijke gronden (zoals deze in de beantwoording op de vorige vraag al zijn beschreven). Een locatie dicht bij het station voldoet niet aan deze uitgangspunten.

Er hebben geen politieke wensen ten grondslag gelegen aan de onderzochte locaties.