

Aan
de gemeenteraad

Datum 7 januari 2020
Zaaknummer InProces BBV: 2019-0106867
Betreft Beschikbaar stellen van voorbereidingskrediet ten behoeve van ontwikkeling van de locatie Karel Doormanweg 4-8

Vergadering van
Portefeuillehouder: Marco Stam
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Pijler Fysieke Leefomgeving
Kernteam/Opgave: Wijken - Wijk-, Gebieds- & Accountmanagement
Auteur: Evelien Stehouwer
E-mail: e.stehouwer@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Evelien Stehouwer
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

een voorbereidingskrediet van € 128.000,- in 2020 beschikbaar te stellen om de ontwikkeling van de locatie Karel Doormanweg 4-8 te onderzoeken en te activeren onder de categorie immateriële vaste activa (IVA).

de begroting te wijzigen conform bijgaande begrotingswijziging met nummer 220003.

Raadsvoorstel

Wat is het doel?

Voor de locatie Karel Doormanweg 4-8 een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren.

Wat zijn per beslispoint de argumenten en wat is hierop de toelichting?

- De stad heeft de ambities om tot 2030 10.000 extra woningen te realiseren. Wielwijk is volop in ontwikkeling en de locatie Karel Doormanweg 4-8 is één van de locaties waar, met extra inspanning en tijd woningbouw kan worden ontwikkeld.
- In het coalitieakkoord 2018-2022 wordt het gebied van Wielwijk genoemd om aan de slag te gaan met transformatie.
- In de visie 'Wielwijk sterk en weerbaar 2006-2025' is de locatie Karel Doormanweg 4-8 opgenomen als ontwikkellocatie.
- Gezien de gemeentelijke kaders en de bouwopgave is het logisch om eerst aan woningbouw te denken. Er kan gedacht aan de realisatie van zo'n 40 a 50 gestapelde woningen.
- Volgens de geldende Structuurvisie mag in Wielwijk op verschillende locaties tot 50 meter hoog gebouwd worden. Of dit hier ook mogelijk is, wordt onderzocht.
- Ook blijft er een behoefte bestaan om een school op deze locatie te vestigen. Gezien de behoefte aan beide functies, heeft een combinatie van een school met woningen een grote ontwikkelpotentie en wordt verder onderzocht. Eventueel het vestigen van een

andersoortige functie in combinatie met wonen en een school wordt in het onderzoek meegenomen.

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

- Gezien de situering van de locatie zijn geluidreducerende maatregelen onvermijdelijk bij de ontwikkeling van een geluidgevoelige functie zoals woningen en een school.
- De realisatie van parkeerplaatsen dient binnen het bouwplan opgelost te worden.
- Er moet een ruimtelijke procedure worden doorlopen. Dat kost tijd (en het risico op bezwaar/beroep).
- Het uitvoeren van een risicosessie is onderdeel van de haalbaarheidsstudie, de eventuele daaruit voortvloeiende risico's worden opgenomen in via de GREX en/of NARIS.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

Bij het doorlopen van een ruimtelijke procedure, communiceert de gemeente via de gebruikelijke kanalen.

Hoe wordt dit betaald?

Er wordt een IVA geopend van **€ 128.000,-** om de ontwikkeling van de Karel Doormanweg 4-8 te onderzoeken en in het verlengde daarvan wordt gevraagd een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen. Op het moment dat er in de toekomst een grondexploitatie voor dit gebied wordt geopend, zullen deze kosten binnen de grondexploitatie (GREX) geactiveerd worden. Op basis van een haalbaarheidsberekening voor het plangebied, is het de verwachting dat de toekomstige grondexploitatie een winstgevend saldo zal hebben. Indien binnen vijf jaar na openen van de IVA geen GREX wordt vastgesteld, dan worden de gemaakte kosten afgeboekt ten laste van de exploitatie. In de bijlagen is de IVA/begrotingswijziging toegevoegd.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

We willen onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor het ontwikkelen van deze locatie. Het resultaat van het onderzoek behelst stedenbouwkundige randvoorwaarden, een grondexploitatieberekening, een passend bestemmingsplan en tenderdocument. Wanneer het bestemmingsplan wordt gewijzigd voor het mogelijk maken van een passende ontwikkeling wordt deze ter goedkeuring aangeboden aan de gemeenteraad. Gelijktijdig wordt dan ook de raad gevraagd om de GREX vast te stellen. Daarna pas wordt de tender voorbereid en de grond aanbesteed en kan er binnen de – door de gemeente – gestelde kaders gebouwd worden.



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 7 januari 2020 inzake Beschikbaar stellen van voorbereidingskrediet ten behoeve van ontwikkeling van de locatie Karel Doormanweg 4-8;

gelet op artikel 191, lid 1 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

een voorbereidingskrediet van € 128.000,- in 2020 beschikbaar te stellen om de ontwikkeling van de locatie Karel Doormanweg 4-8 te onderzoeken en te activeren onder de categorie immateriële vaste activa (IVA).

de begroting te wijzigen conform bijgaande begrotingswijziging met nummer 220003.

Aldus besloten in de vergadering van

Bijlagen

1. BWN 220003 - Voorblad
2. BWN 220003 - Rubriek 6
3. BWN 220003 - Rubriek 7