

Aan
de gemeenteraad

Datum 26 mei 2020
Zaaknummer InProces BBV: 2020-0065058
Betreft Voorbereidingskrediet ontwikkeling locatie Karel
Doormanweg 4-8

Vergadering van

Portefeuillehouder: Marco Stam
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Pijler Fysieke Leefomgeving
Kernteam/Opgave: Opgaven - Bouwende Stad
Auteur: Vincent Wiegerinck
E-mail: vpf.wiegerinck@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Mark van Oosterhout
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

een voorbereidingskrediet van € 109.000,- 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;

het raadsvoorstel d.d. 7 januari 2020 met RIS-nummer 2517761 (zaaknummer InProces BBV: 2019-0106867) niet in behandeling te nemen.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Het college is bevoegd gronden uit te geven ten behoeve van een bouwontwikkeling. De raad heeft de bevoegdheid kredieten ter beschikking te stellen ten behoeve van de voorbereidingen op die uitgifte.

Wat is het doel?

Met het voorbereidingskrediet kan de haalbaarheid van een bouwontwikkeling op de Karel Doormanweg worden onderzocht. Een haalbare bouwontwikkeling van deze locatie draagt bij aan de woningbouwopgave waar de gemeente zich aan heeft gecommitteerd.

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

Dordrecht staat voor een belangrijke woningbouwopgave. De wijk Wielwijk draagt fors bij aan het behalen van de doelstellingen ten aanzien van die opgave. In het coalitieakkoord 2018-2022 wordt Wielwijk uitdrukkelijk als transformatiegebied aangewezen, mede gebaseerd op de visie 'Wielwijk sterk en weerbaar 2006-2025'. In die visie is de locatie Karel Doormanweg 4-8 aangeduid als bouwlocatie. Gelet op de woningbouwopgave willen we de haalbaarheid van een woningbouwontwikkeling op deze locatie onderzoeken. Dit onderzoek willen we tezamen met een

consortium van drie marktpartijen (Heijmans, VORM en Dudok) uitvoeren door een 'fast lane-traject' te doorlopen. Een fast lane-traject houdt in dat we als gemeente en marktpartij intensief samenwerken om binnen een kort tijdsbestek te komen tot een haalbaar en optimaal bouwplan, waarna de bouwontwikkeling via de gebruikelijke procedures door de marktpartij kan worden aangevat.

Op de locatie aan de Karel Doormanweg bevindt zich thans een verouderde school van het Da Vinci college. Herhuisvesting van deze schoolfunctie maakt eveneens deel uit van het te ontwikkelen bouwplan.

Aan het nabij gelegen Admiraalsplein bevindt zich nog een potentiële bouwlocatie. Ook op deze bouwlocatie is een woningbouwontwikkeling voorzien. Wij willen deze locatie betrekken bij het haalbaarheidsonderzoek van de Karel Doormanweglocatie om te onderzoeken of dit tot een optimalisatie van de bouwprogramma's op beide locaties kan leiden.

Het bouwprogramma staat voor beide locaties nog niet vast. Gelet op de uitgangspunten van de woningbouwopgave en de visie op de wijk Wielwijk is onze inzet op dit moment gericht op het middeldure segment. Gelet op de huidige samenstelling van de wijk Wielwijk ligt het niet in de rede op deze locaties sociale huurwoningen toe te voegen, juist vanwege de wens om meer differentiatie in de woonwijken aan te brengen. De wijk Wielwijk bevat op dit moment immers al een fors aandeel sociale huurwoningen. Daar staat tegenover dat op het Gezondheids- en Leerpark en aan de zuidzijde van het centraal station de komende jaren een forse impuls wordt gegeven aan het realiseren van een grotere voorraad sociale woningbouw.

Uw raad heeft met betrekking tot deze locatie al eerdere een raadsvoorstel ontvangen (d.d. 7 januari 2020, RIS-nummer 2517761). Wij stellen uw raad voor het voorstel van januari niet in behandeling te nemen en in plaats daarvan een besluit te nemen op het onderhavige voorstel. Nieuwe actuele inzichten hebben ons tot de conclusie geleid dat het voorstel van januari aangepast diende te worden.

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

De locatie Karel Doormanweg kent een aantal fysieke kenmerken die een (woning)bouwontwikkeling tot een uitdaging maken. Hierbij dienen met name de geluidsvoorschriften en de lastige ontsluiting van het perceel genoemd te worden. De locatie Admiraalsplein is in het kader van klimaatadaptatie eveneens een complexe ontwikkeling. Deze fysieke kenmerken beperken de mogelijkheden voor een ontwikkeling, maar maken dit op voorhand niet onmogelijk. De expertise van de betrokken marktpartijen draagt naar onze mening bij aan het succesvol overwinnen van obstakels. In het kader van het haalbaarheidsonderzoek zal ook een risicoanalyse worden uitgevoerd.

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

De participatie moet nog worden opgestart. Dit maakt onderdeel uit van de fast lane-aanpak die hiervoor is beschreven. De participatie is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente en de betrokken marktpartijen.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Ontwikkeling van de locatie Karel Doormanweg 4-8 - Raadsvoorstel;

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Raadsvoorstel 'Instemmen met de herontwikkeling van de wijk Wielwijk en het beschikbaar stellen van een krediet' d.d. 13 oktober 2015 (RIS-nummer 1580185).

Hoe wordt dit betaald?

Met het door uw raad ter beschikking gestelde voorbereidingskrediet wordt een IVA geopend van € 109.000,- om de ontwikkeling van de Karel Doormanweg 4-8 te onderzoeken. Als later een grondexploitatie voor dit gebied wordt geopend, zullen deze kosten binnen de grondexploitatie geactiveerd worden. Wij verwachten dat de toekomstige grondexploitatie een positief saldo zal hebben. Indien binnen vijf jaar na openen van de IVA geen grondexploitatie 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?

Met het voorbereidingskrediet kan het fast lane-traject worden doorlopen. Dit traject leidt - bij aantoonbare haalbaarheid - tot een door de gemeente en marktpartijen gedragen bouwplan, inclusief stedenbouwkundig plan, uitgifte-overeenkomst, grondexploitatie en aangepast conceptbestemmingsplan dat in procedure kan worden gebracht.



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 26 mei 2020 inzake Voorbereidingskrediet ontwikkeling locatie Karel Doormanweg 4-8;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet; artikel 160, lid 1 onder e van de Gemeentewet; artikel 191, lid 1 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

een voorbereidingskrediet van € 109.000,- 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;

het raadsvoorstel d.d. 7 januari 2020 met RIS-nummer 2517761 (zaaknummer InProces BBV: 2019-0106867) niet in behandeling te nemen.

Aldus besloten in de vergadering van

Bijlagen

1. BWN 220003 - voorblad
2. BWN 220003 - rubriek 6 076-41 IVA Karel Doormanweg
3. BWN 220003 - rubriek 7 076-41 IVA Karel Doormanweg