

Aan  
de gemeenteraad

**Datum** 15 juni 2021  
**Zaaknummer** 2021-0081797  
**Betreft** Aankopen twee percelen aan de Weeskinderendijk van  
Stellebos Onroerend Goed BV (Indofin)

**Vergadering van**  
**Portefeuillehouder:** Maarten Burggraaf  
**Begrotingsprogramma** Bouwend en Bereikbaar Dordrecht  
**Kernteam/Opgave:** Opgaven - Bouwende Stad  
**Auteur:** Ramona van Vugt  
**E-mail:** rhcm.van.vugt@dordrecht.nl  
**Verantwoordelijke:** Anthon Lodewijks  
**Openbaar:** Ja

### **Voorgesteld besluit**

geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken met betrekking tot het sluiten van een koopovereenkomst met Stellebos OG BV inzake de aankoop van de percelen bedrijfsterrein met opstallen, de zgn. 'Indofin-locatie', gelegen aan de Weeskinderendijk 213 en 213 1-3, 3314 CN te Dordrecht, kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie K nummer 7578, groot 1.680 m<sup>2</sup> en nummer 9335, groot 20.877 m<sup>2</sup>, totaal gezamenlijk groot 22.557 m<sup>2</sup>;

(vooruitlopend op de grondexploitatie) een krediet van € 5.000.000,-, vermeerderd met bijkomende kosten (notaris, etc.), beschikbaar te stellen voor de strategische verwerving van de percelen en opstallen van de Indofin-locatie van Stellebos Onroerend Goed BV en als strategische verwerving (mva) op de balans te activeren;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform begrotingswijziging met nummer 221023.

### **Raadsvoorstel**

#### **Wat is het doel?**

##### *Bouwopgave*

De stad heeft de ambitie om tot 2030 10.000 extra woningen te realiseren. In de vastgestelde 'Visie op de Dordtse Spoorzone' die daar grotendeels invulling aan geeft, is het Maasterras met ongeveer 2.000 woningen, één van de vier ontwikkelgebieden.

##### *Strategie*

Weeskinderendijk is binnen ontwikkelgebied Maasterras het eerst te ontwikkelen deelgebied. Het oostelijk deel van Weeskinderendijk, sluit aan op de wijk Oud-Krispijn en is daarmee strategisch gelegen tussen de nieuw te ontwikkelen deelgebieden en de bestaande stad (Zie bijlage). Met de realisatie van Weeskinderendijk ontstaan geen veraf gelegen 'wooneilanden' tussen bedrijfsterrein, mocht verdere realisatie van het Maasterras onverhoopt uitblijven.

Met de aankoop van de Indofin-locatie (2,2ha), heeft de gemeente het oostelijk gedeelte van Weeskinderendijk, voor een groot deel in eigendom. Een groot grondaandeel vergroot de invloed van de gemeente op de totale gebiedsontwikkeling. Daarmee ontstaat het strategisch voordeel om bij de aanvang, met veel regie, de kwalitatieve lat voor herontwikkeling in het project Maasterras hoog te leggen.

### **Wat zijn per besispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?**

In de vastgestelde 'Visie op de Dordtse Spoorzone' is het Maasterras één van de vier ontwikkelgebieden. De Indofin-locatie heeft een strategische positie in het ontwikkelgebied Maasterras. De gemeente en de huidige eigenaar Stellebos zijn geruime tijd in overleg over een mogelijke verwerving door de gemeente van de onderhavige locatie ten behoeve van voornoemde transformatie. Onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming hebben partijen overeenstemming en zijn de afspraken vastgelegd in een overeenkomst.

Bij een gemeentelijk aan- of verkoop is een taxatie noodzakelijk om de marktconformiteit van de transactie aan te kunnen tonen. Daartoe is een taxatierapport opgesteld. Hierin is de complexwaarde hoger getaxeerd dan de ambtelijk overeengekomen koopsom van € 5.000.000,-. Daarmee is de marktconformiteit van deze transactie aangetoond.

De jaarlijkse beheerlasten voor deze terreinen bedragen ongeveer € 35.000,-/jr. Deze beheerlasten zijn meegenomen in de begroting en maken onderdeel uit van deze kredietaanvraag. Zowel de aankoop als de beheerlasten worden op de balans geactiveerd, vooruitlopend op vaststelling van de grondexploitatie.

Naast een krediet voor de verwerving en beheerlasten, wordt ook een voorbereidingskrediet voorbereid. Dit om de plannen verder uit te werken en te komen tot een haalbaarheidsberekening en een door uw raad vast te stellen grondexploitatie. Deze volgt nog.

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

- Indien niet tot aankoop wordt overgegaan blijft de huidige situatie in stand. Een gebied met grootschalige en kleinschalige infrastructuur, bedrijven met gedateerde loodsen en buitenterrein, een bus-stalling, een casino, autobedrijfjes en een klein aandeel woningen. Het heeft een rommelige uitstraling en dito imago en dat voor een gebied dat zo dicht bij de Dordtse binnenstad ligt en in de directe nabijheid van een NS-station en uitvalswegen.
- De locatie wordt aangekocht in de staat waarin het zich bevindt. De risico's van bodemverontreiniging en asbest komen hierdoor voor rekening van de gemeente. Hiermee is rekening gehouden bij de vaststelling van de koopsom. De gemeente heeft zowel een bodemonderzoek, als een asbestinventarisatie laten uitvoeren, waardoor inzichtelijk is gemaakt wat de staat van vervuiling is en welke kosten hiermee gemoeid zijn.
- De mogelijkheid bestaat dat de gewenste herontwikkeling naar woningbouw niet doorgaat. Dit kan diverse oorzaken hebben. Opgesplitst eigendom, niet meewerkende eigenaren, Bezwaar en beroep welke gegrond worden verklaard, etc. In dat geval bestaat de mogelijkheid tot het op de markt zetten van de percelen en opstellen conform huidige bestemming. De geactiveerde kosten voor beheer, onderhoud en de voorbereiding zullen in dat geval als verlies genomen moeten worden.

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

In 2016 heeft Stellebos/Indofin (één van de eigenaren in het gebied) contact gezocht met de gemeente en aangegeven graag hun gronden te willen ontwikkelen. Door Stellebos is vervolgens een rondleiding in het gebied georganiseerd voor de (toenmalig) wethouders. De gemeente stond positief tegenover het idee om gebiedsontwikkeling in het gebied te stimuleren. Daarbij is wel aangegeven dat het wenselijk zou zijn om een eventuele ontwikkeling van het gebied gezamenlijk met de andere eigenaren op te pakken. Juist mede door milieubelemmeringen (waaronder externe veiligheid- en geluidshinder) vraagt het gebied om een integrale aanpak. Daar is het helaas niet van gekomen.

De samenwerking kwam niet tot stand, maar de gesprekken met Stellebos werden wel gecontinueerd. Zij het op een laag pitje. Sinds de zomer 2020 is daar schot in gekomen, vanwege

de toen aanstaande 'Visie Dordtse Spoorzone'. Na vaststelling van de Visie in de gemeenteraad, was er vanuit beiden partijen de wens om snel tot overeenstemming te komen.

**Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?**

- Raadsbesluit Vaststelling visie Spoorzone, no. 2020-0167357.
- Raadsbesluit Vaststelling Woonvisie, no. RIS 2480777.
- Raadsbesluit Omgevingsvisie, no. 2021-0031141 (inclusief Hoogbouwvisie).
- Besluit college van burgemeester en wethouders d.d. 20 april 2021 inzake Opdracht voor het voorbereiden van een bestuurlijk voorstel inzake de koop van twee percelen bedrijfsterrein aan de Weeskinderendijk van de eigenaar Stellebos Onroerend Goed BV – Indofin (nr. 2021-0053445).
- Besluit college van burgemeester en wethouders d.d. 18 mei 2021 inzake Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)) op het plangebied Weeskinderendijk te Dordrecht (Spoorzone) RIS 2021-0065724.

**Hoe wordt dit betaald?**

Verwerving komt ten laste van 'project Maasterras mva'. Omdat een grondexploitatie op dit moment nog niet is vastgesteld door de gemeenteraad, wordt hiervoor onderhavig krediet aan de raad gevraagd.

*Kredietaanvraag*

De raad wordt voorgesteld om een krediet van € 5.000.000,- plus bijkomende kosten, beschikbaar te stellen voor de strategische verwerving van de percelen bedrijfsterrein met opstallen, de zgn. 'Indofin-locatie', gelegen aan de Weeskinderendijk 213 en 213 1-3, 3314 CN te Dordrecht, kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie K nummer 7578, groot 1.680 m<sup>2</sup> en nummer 9335, groot 20.877 m<sup>2</sup>, totaal gezamenlijk groot 22.557 m<sup>2</sup> en als strategische verwerving (mva) op de balans te activeren.

**Wat is het vervolg op het raadsbesluit?**

Overeenkomst met Stellebos OG BV.  
Aanvraag voorbereidingskrediet voor project Maasterras.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 15 juni 2021 inzake Aankopen twee percelen aan de Weeskinderendijk van Stellebos Onroerend Goed BV (Indofin);

gelet op artikel 169, lid 4 van de Gemeentewet; artikel 192, lid 1 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken met betrekking tot het sluiten van een koopovereenkomst met Stellebos OG BV inzake de aankoop van de percelen bedrijfsterrein met opstallen, de zgn. 'Indofin-locatie', gelegen aan de Weeskinderendijk 213 en 213 1-3, 3314 CN te Dordrecht, kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie K nummer 7578, groot 1.680 m<sup>2</sup> en nummer 9335, groot 20.877 m<sup>2</sup>, totaal gezamenlijk groot 22.557 m<sup>2</sup>;

(vooruitlopend op de grondexploitatie) een krediet van € 5.000.000,-, vermeerderd met bijkomende kosten (notaris, etc.), beschikbaar te stellen voor de strategische verwerving van de percelen en opstallen van de Indofin-locatie van Stellebos Onroerend Goed BV en als strategische verwerving (mva) op de balans te activeren;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform begrotingswijziging met nummer 221023.

Aldus besloten in de vergadering van