

Aan
de gemeenteraad

Datum 19 september 2023
Zaaknummer 2023-0134675

Betreft Akkoord gaan met scopewijziging en instemmen met de financiële gevolgen van Aanpassing GREX Amstelwijck

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Opgaven - Bouwende Stad
Auteur: Jan-Willem Stoop
E-mail: pjw.stoop@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Jan-Willem Stoop
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

1. akkoord te gaan met de voorgestelde scopewijziging aanleg openbare ruimte voor het project Amstelwijck;
2. in te stemmen met de financiële gevolgen van de scopewijziging in de grondexploitatie Amstelwijck;
3. de actieve grondexploitatie Amstelwijck en daarmee de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform de begrotingswijziging met nummer BWN 223043.

Deadline

Ten behoeve van de continuering van de werkzaamheden en het kunnen nakomen van de afspraken is besluitvorming voor 1 november 2023 noodzakelijk.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Het college is bevoegd om het bestemmingsplan uit te voeren. (Scope)wijzigingen in de GREX zijn de bevoegdheid van de gemeenteraad.

Wat is het doel?

- Bij de vaststelling van de Grex Amstelwijck is uitgegaan van afgebakende deelprojectgebieden. Het betreft hier de gebieden Midden (3), Smitzigt (2) en Spoorzone (4). De Refajalokatie (1) is integraal onderdeel van de gebiedsontwikkeling Amstelwijck die gefaseerd plaatsvindt. Echter aangezien de grond in dit gebied in tegenstelling tot de overige gebieden geen gemeente-eigendom betreft, is er met deze ontwikkelaar een anterieure overeenkomst afgesloten en is dit deelgebied geren onderdeel van de gemeentelijke grondexploitatie.



plantekening vastgestelde Grex Amstelwijck

Aan de randen en tussen de gebieden van de Refajalokatie en Midden zijn gronden gelegen die integraal onderdeel zijn van de gebiedsontwikkeling, maar waar geen middelen voor gereserveerd zijn of niet expliciet is afgesproken dat deze kosten voor rekening van de ontwikkelaar zijn. Deze randen zijn eigendom van de gemeente waardoor, tenzij er andere afspraken zijn, de gewenste ontwikkeling ook bekostigd dient te worden door de gemeente. Er zit een verschil in de financiële Grex-afbakening en de integrale gebiedsontwikkeling. Dit voorstel beperkt zich sec tot de onderdelen die noodzakelijk zijn om het deel van de wijk te kunnen realiseren nabij de gebieden Midden en Refaja. Deze gebieden zijn momenteel in ontwikkeling. Het is daarom van groot belang voor de planonderdelen waarvoor de gemeente (grotendeels) verantwoordelijk is en waarvoor de beschikbare middelen ontbreken, deze ter beschikking te stellen. Op deze manier blijven de oplevering van de woningen en de buitenruimte met elkaar in de pas lopen.

Het betreft hier:

1. Oostkilpad. Het Oostkilpad maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de groene verbinding in het plangebied Amstelwijck en zal uitgevoerd worden als halfverhardingswandelpad, van 3 meter breed, wat ook geschikt is voor fietsers. Het pad is niet toegankelijk voor motorvoertuigen en zal niet verlicht worden. Er zal op basis van een bomeneffectanalyse dunning en herplant van bomen plaatsvinden. Er vindt een kwaliteitsimpuls voor het groen plaats. Voor het Oostkilpad is een budget beschikbaar van € 25.000, dit is een tekort van ca. € 125.000. Het benodigd budget is € 150.000.
2. Poldersloten. Er vindt een herprofilering van de sloten plaats, echter dusdanig dat het huidige karakter zoveel mogelijk gewaarborgd wordt. Het struinp pad met een halfverharding van ca. 1 meter breed zal uitgevoerd worden met aan weerszijden een onderhoudsstrook van 0,75 meter. Er zal op basis van een bomeneffectanalyse dunning en herplant van bomen plaatsvinden. Tevens vindt een kwaliteitsimpuls voor het groen plaats. De sloot zal ter hoogte van de aan te leggen brug deels gedempt worden op kosten van de gemeente, zodat de ontwikkelaars van het Refajagebied en Midden de brug aan kunnen laten landen (de brug is voor rekening van de ontwikkelaars en nodig om het langzaam verkeer tussen de 2 wijken af te kunnen wikkelen). De werkzaamheden van de demping van de sloot houden nauw verband met de werkzaamheden van HVC, die in de nabijheid van de brug het warmtenet door de poldersloot aanlegt. In juni 2024 dient het warmtenet van het Refajagebied naar Midden te lopen. Beide ontwikkelaars, HVC en gemeente werken hierin

samen om deze noodzakelijke voorziening tijdig gereed te hebben. Het benodigd budget is € 200.000.

3. Oosterweg. De Oosterweg/Van Steenhovenplein wordt voorzien van (al dan niet circulaire) gebakken materialen, die aansluiten op de materialen die toegepast worden in de weg, die onderdeel vormt van het nieuwbouwgedeelte van Amstelwijckpark ter hoogte van de appartementen. Het benodigd budget is € 100.000.
4. Amstelwijck wordt aangesloten op het huidige profiel van de Laan van Londen. Aangezien in de uitgewerkte plannen is uitgegaan van het nieuwe profiel van de Laan van Londen (waar nog geen budget voor is), zal de gemeente extra kosten voor de aansluiting moeten maken, waar de nieuwe wijk en de Laan van Londen met elkaar verbonden worden. Het benodigd budget is € 50.000.



Om de kosten onder de 1 tot en met 4 genoemde punten te kunnen bekostigen zullen deze delen, deel uit gaan maken van de Grex. De van ABB verkregen middelen als bijdrage in de plankosten zijn opgenomen in de Grex en dit rechtvaardigt dat ook de kosten voor de aanpassing van het Van Steenhovenplein (Oosterweg), de Oostkil en aansluiting op de Laan van Londen in de plankosten worden opgenomen. De reguliere bijstelling van de opbrengsten en kosten zal via de burap lopen en is geen onderdeel van dit voorstel. Het benodigd bedrag bedraagt € 475.000, exclusief onvoorzien kosten, waarvoor € 25.000 geraamd wordt. Voor de werkzaamheden onder 1 tot en met 4 wordt een bedrag gevraagd van **€ 500.000** (exclusief de ingevolge de Grex methodiek toe te rekenen indirecte en VTU-kosten).

De ontwikkeling van Amstelwijck kan ook leiden tot andere investeringen in de directe omgeving van het plangebied. Hierover is inmiddels ook al gecommuniceerd, echter er is hiervoor nog geen budget gereserveerd. Mede gelet op de omvang van de kosten, de bredere afwegingsmogelijkheden en de minder directe verbinding met de Grex zijn de planonderdelen niet in deze voorgestelde noodzakelijke Grexmutatie verwerkt. Deze worden, nadat deze verder zijn uitgewerkt, te zijner tijd aan uw raad aangeboden.

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

De motivatie van beslispoint 1 is beschreven bij de doelstelling. Deze realisatie van de genoemde onderdelen waar budget voor gevraagd wordt,

- is noodzakelijk om de gewenste kwaliteit in het plangebied te bereiken, conform het Ontwikkelperspectief Amstelwijck;
- is noodzakelijk om een verbinding te kunnen maken tussen de gebieden Refaja en Midden;

- is noodzakelijk om de gemeentelijke verplichtingen naar de ontwikkelaars na te kunnen komen;
- is noodzakelijk om de nieuwe wijk op de Laan van Londen aan te kunnen sluiten op basis van het bestaande/voorlopig niet te wijzigen profiel;
- is noodzakelijk om daadwerkelijk in te vullen wat in de communicatie is uitgedragen over het project.

De beslispunten 2 en 3 zijn een gevolg van beslispunt 1 en worden om die reden niet nader beargumenteerd.

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

Het betreft hier elementaire onderdelen van het totale ontwikkelperspectief van de wijk, die zijn getoond in diverse communicatieve uitingen. Deze konden, zo bleek later, niet uit de Grex worden gefinancierd. Indien uw raad niet instemt met dit voorstel kunnen we deze verwachtingen over Amstelwijk niet nakomen, dit kan leiden tot juridische consequenties.

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

Er heeft afstemming plaatsgevonden met de ontwikkelaars, die naast hun belang ook de belangen van de nieuwe inwoners behartigd hebben.

Op delen van de ontwikkeling is actief geparticipeerd met onder andere de bewoners van Dordtse Hout. Hierbij was er niet altijd consensus, maar er is waar mogelijk wel gezocht naar oplossingen en draagvlak. Het aanpassen van het te versmallen Steenhovenplein/de Oosterweg met een overrijdbare schuine band en het beperken van de snoei/kap van bomen langs de Oostkil ivm privacy zijn hier voorbeelden van.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[Raadsbesluit 6 november 2018, instemming met ontwikkelperspectief, haalbaarheidsanalyse en aanvangskrediet Amstelwijk \(MO/2186685\)](#)

[Raadsbesluit 23 juni 2020, vaststelling Grondexploitatie Amstelwijk \(2474564\)](#)

Hoe wordt dit betaald?

Amstelwijk is een belangrijke verdienlocatie voor de gemeente Dordrecht. Het positieve saldo van de grondexploitatie is van belang voor de reserve grondbedrijf, en daarmee het weerstandsvermogen. Deze belangrijke drager om de exploitatiebegroting op peil te kunnen houden, staat momenteel onder druk. De herziening van de grondexploitatie leidt tot een resultaat op eindwaarde (31 december 2028) van € 14,1 miljoen voordelig. Dit is een verslechtering ten opzichte van de stand van de prognose 2023 van € 0,9 miljoen. Dit verschil ontstaat deels door de wijzigingen die reeds via de laatste BURAP (€ 0,1 mln.) zijn doorgegeven en deels doordat de kosten die gepaard gaan met dit voorstel worden bekostigd uit de grondexploitatie Amstelwijk Noord (€ 0,8 mln, waarvan € 0,3 mln. indirecte kosten en VTU). In de toelichting herziening grondexploitatie Amstelwijk Noord wordt nader ingegaan op het financiële resultaat en de onderliggende uitgangspunten.

Gevolgen financiële positie van het grondbedrijf

De herzieningen van de grondexploitatie leidt tot andere financiële uitgangspunten. Dit heeft gevolgen voor de financiële positie van het grondbedrijf. De vermogenspositie van het grondbedrijf verslechtert met € 118.000, --.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

De werkzaamheden zullen aanbesteed of via raamcontract uitgevoerd worden. De afronding van de werkzaamheden zal de eerste helft van 2024 plaatsvinden.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 19 september 2023 inzake Akkoord gaan met scopewijziging en instemmen met de financiële gevolgen van Aanpassing GREX Amstelwijck;

gelet op artikel 192, lid 1 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. akkoord te gaan met de voorgestelde scopewijziging aanleg openbare ruimte voor het project Amstelwijck;
2. in te stemmen met de financiële gevolgen van de scopewijziging in de grondexploitatie Amstelwijck;
3. de actieve grondexploitatie Amstelwijck en daarmee de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform de begrotingswijziging met nummer BWN 223043.

Aldus besloten in de vergadering van

Elders beschikbare bijlagen

Alle actuele informatie over het project wordt gepubliceerd op www.woneninamstelwijck.nl, waarbij de meeste informatie die relevant is voor dit voorstel onder de button Amstelwijck/Openbaar Gebied te vinden is.