

Aan
de gemeenteraad

Datum 13 april 2021
Zaaknummer InProces BBV: 2021-0050693
Betreft Beschikbaar stellen van aanvullend krediet verwerving
gronden DistriPark (Dordtse Kil IV)

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Lerend en Ondernemend Dordrecht
Pijler Bestuur en Middelen
Kernteam/Opgave: Opgaven - Ondernemende Stad
Auteur: Walter van Beers
E-mail: wm.van.beers@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Madelon Soeteman
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

aanvullend krediet beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van gronden van Aagro Bouw B.V. en Eijk-Euser B.V., gelegen aan de Rijksweg (ongenummerd) op Dordtse Kil IV (DistriPark);

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen door middel van de begrotingswijziging als gevolg van het openen van de grondexploitatie betreffende de tweede en derde fase.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

De raad is bevoegd tot het vaststellen van de ruimtelijke en financiële kaders waarbinnen een project uitgevoerd dient te worden. Hieronder valt het verstrekken van krediet ten behoeve van de verwerving van vastgoed en het als gevolg daarvan wijzigen van de begroting. Het college is vervolgens - binnen de door de raad gestelde kaders - bevoegd privaatrechtelijke rechtshandelingen te verrichten, waaronder het aankopen van gronden.

Wat is het doel?

Met het aanvullende krediet stelt uw raad ons in de gelegenheid de voor de ontwikkeling van de tweede fase van DistriPark benodigde gronden te verwerven. De ontwikkeling van DistriPark tot een logistiek bedrijventerrein draagt bij aan de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van werkgelegenheid en economische groei.

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

Met uw besluit van 23 september 2014 (RIS-nummer 1324138) heeft u ingestemd met de ontwikkeling van Dordtse Kil IV tot een logistiek bedrijventerrein. Uw raad heeft daarbij tevens krediet beschikbaar gesteld ten behoeve van de verwerving van alle voor die ontwikkeling benodigde gronden. Dit krediet maakte onderdeel uit van de voor het gehele project geopende grondexploitatie. Vanwege het Besluit begroting en verantwoording is de grondexploitatie vanaf

boekjaar 2016 gesplitst (zie RIS-nummer 1795780). De grondexploitatie had vanaf dat boekjaar alleen nog maar betrekking op de eerste fase van DistriPark.

Gedurende de ontwikkeling van de eerste fase van DistriPark is gebleken dat het in 2014 geraamde bedrag voor de verwervingskosten niet haalbaar bleek te zijn als gevolg van het tijdsverloop en gewijzigde marktomstandigheden. Door de grondexploitatie voor de eerste fase periodiek te actualiseren heeft uw raad het benodigde krediet voor die eerste fase tussentijds bijgesteld. Het krediet voor verwervingen voor de tweede en derde fase is echter niet bijgesteld als gevolg van de splitsing van de grondexploitatie in 2016. Hierdoor is op dit moment geen krediet beschikbaar voor verwervingen voor de tweede en derde fase. Normaliter stelt uw raad dit krediet beschikbaar bij het openen van een grondexploitatie. Voor de ontwikkeling van de tweede en derde fase van DistriPark wordt een nieuwe grondexploitatie geopend. Het raadsvoorstel voor het openen van die grondexploitatie is in voorbereiding. Wij verwachten dit voorstel nog voor de zomer aan uw raad ter besluitvorming te kunnen voorleggen.

Een deel van de gronden die voor de ontwikkeling van de tweede en derde fase nodig zijn, is nog niet door de gemeente verworven. Met de betreffende grondeigenaren wordt al enkele jaren over die verwerving gesproken, maar het heeft tot op heden nog niet tot overeenkomsten geleid. Twee van de betreffende grondeigenaren hebben echter onlangs een verkoopvoorstel aan de gemeente voorgelegd. Dit voorstel wordt op dit moment door ons getoetst op haalbaarheid en rechtmatigheid. Voor de aankoop is echter formeel geen krediet beschikbaar, aangezien de grondexploitatie voor de tweede fase nog niet is geopend.

De betreffende grondeigenaren hebben een termijn gesteld aan hun voorstel. Binnen deze termijn is besluitvorming over het openen van de grondexploitatie voor de tweede fase niet haalbaar. Wij stellen uw raad daarom voor om - in lijn met uw eerdere besluitvorming uit 2014 en vooruitlopend op de besluitvorming over het openen van de grondexploitatie - het benodigde aanvullende krediet voor de verwerving van deze gronden beschikbaar te stellen. Het benodigde krediet wordt - indien uw raad besluit tot het beschikbaar stellen ervan - opgenomen in de later te openen grondexploitatie, maar geeft ons nu al de mogelijkheid om rechtmatig op het voorstel van de grondeigenaren in te gaan. Uiteraard betekent het beschikbaar stellen van het krediet niet dat de gemeente daarmee instemt met het voorstel van de grondeigenaren. Zoals gezegd wordt dit voorstel nog getoetst op haalbaarheid en rechtmatigheid. Alleen als die toets positieve resultaten oplevert, zal het tot een overeenkomst met de grondeigenaren kunnen komen.

Voor een nadere toelichting op het voorstel van de grondeigenaren en het daarvoor benodigde krediet wordt verwezen naar de bij dit voorstel gevoegde geheime bijlage (Voorstel verwerving gronden Dordtse Kil IV huidige eigenaren). Wij hebben besloten ten aanzien van deze bijlage geheimhouding op te leggen, aangezien deze bijlage financiële gegevens bevat die de belangen van zowel de gemeente als de betreffende grondeigenaren bij openbaarmaking kunnen schaden. Wij stellen uw raad voor de geheimhouding te bekrachtigen.

Uw raad heeft bij uw eerdere besluitvorming ook gevraagd om na de ontwikkeling van de eerste fase van DistriPark het project te evalueren. Wij hebben deze evaluatie inmiddels uitgevoerd en bespreken de uitkomsten ervan graag met u aan de hand van een afzonderlijke raadsinformatiebrief die wij u gelijktijdig toesturen.

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

Zoals hiervoor al is aangegeven, dient het voorstel van de betreffende grondeigenaren nog getoetst te worden op haalbaarheid en rechtmatigheid. Een taxatie van de gronden maakt onderdeel uit van die toets. Het is mogelijk dat uit die toets blijkt dat we niet op het voorstel van de grondeigenaren in kunnen gaan. In dat geval worden de gesprekken over de verwerving van de gronden met die grondeigenaren voortgezet, maar niet op basis van het door hen voorgelegde voorstel.

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

Er is geen sprake van een participatieproces ten aanzien van het aankopen van gronden of de evaluatie. Uiteraard is wel sprake van een participatieproces bij de ontwikkeling van het logistiek bedrijventerrein. Dit proces heeft voor een belangrijk deel al plaatsgevonden in het kader van de

bestemmingsplanprocedure. Bovendien vindt continu afstemming met omwonenden en belanghebbenden plaats bij de uitvoering van het project. In het voorstel met betrekking tot de grondexploitatie voor de tweede en derde fase wordt nader ingegaan op het participatieproces.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Herziening GREX DistriPark Dordrecht - Raadsvoorstel;
Vaststellen 1e herziening Chw bestemmingsplan DK IV - Raadsvoorstel;
Krediet aankoop Rijksweg 142 en 1e herziening Chw bestemmingsplan DK IV - Raadsvoorstel;
Evaluatie ontwikkeling eerste fase DistriPark (Dordtse Kil IV) - Raadsinformatiebrief;

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

- Beschikbaar stellen van krediet voor het uitvoeren van het projectplan, ten laste van de exploitatie in voorbereiding Dordtse Kil IV (RIS-nummer: 649671, d.d. 22 juni 2011)
- Instemmen met diverse voorstellen inzake Westelijke Dordtse Oever (WDO) en Dordtse Kil IV (RIS-nummer: 1324138, d.d. 4 september 2014)
- Raadsinformatiebrief over de voortgang van het programma WDO en ontwerp MER en voorontwerpbestemmingsplannen Dordtse Kil IV en Rijksweg A16-N3 (RIS-nummer: 1597147, d.d. 16 november 2015)
- Verstrekken van krediet voor het programma Westelijke Dordtse Oever (RIS-nummer: 1742273, d.d. 18 augustus 2016)
- Vaststellen Prognose Grondbedrijf 2016 (RIS-nummer: 1795780, d.d. 29 september 2016)
- Raadsinformatiebrief over ontwerp Chw bestemmingsplan 'Dordtse Kil IV', ontwerpbestemmingsplan 'Rijksweg A16-N3' en ontwerp MER (RIS-nummer: 1876055, d.d. 16 februari 2017)
- Vaststellen Chw bestemmingsplan 'Dordtse Kil IV' en 'A16/N3' (RIS-nummer: 1946374, d.d. 7 juni 2017)
- Vaststellen herziene grondexploitatie Dordtse Kil IV (RIS-nummer: 2014653, d.d. 20 september 2017)
- Beschikbaar stellen uitvoeringskrediet realisatie hoofdinfrastructuur WDO - Dordtse Kil IV (RIS-nummer: 2131125, d.d. 9 april 2018)
- Gewijzigd vaststellen Chw bestemmingsplan 'Dordtse Kil IV' (RIS-nummer: 2291687, d.d. 15 november 2018)

Hoe wordt dit betaald?

De verwervingskosten maken onderdeel uit van de later dit jaar te openen grondexploitatie voor de ontwikkeling van de tweede en derde fase van DistriPark. De haalbaarheidsberekening voor dit deel laat een positief saldo zien op eindwaarde, waarmee wordt aangetoond dat de verwervingskosten kunnen worden gedekt uit de toekomstige opbrengsten uit grondverkoop. Bij het vaststellen van de grondexploitatie zal ook de begroting worden gewijzigd.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Indien uw raad conform dit voorstel besluit, wordt het gevoteerde krediet opgenomen in de te openen grondexploitatie. Vooruitlopend daarop kan al wel met de grondeigenaren een overeenkomst worden gesloten ter verwerving van de gronden indien uit de haalbaarheids- en rechtmatigheidstoets blijkt dat het voorstel geaccepteerd kan worden. De daadwerkelijke overdracht van de gronden en de betaling van de koopsom vindt overigens op een later tijdstip plaats.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 13 april 2021 inzake Beschikbaar stellen van aanvullend krediet verwerving gronden DistriPark (Dordtse Kil IV);

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet; artikel 160, lid 1 onder e van de Gemeentewet; artikel 55 van de Gemeentewet ; artikel 25 van de Gemeentewet; artikel 192, lid 1 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

aanvullend krediet beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van gronden van Agro Bouw B.V. en Eijk-Euser B.V., gelegen aan de Rijksstraatweg (ongenummerd) op Dordtse Kil IV (DistriPark);

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen door middel van de begrotingswijziging als gevolg van het openen van de grondexploitatie betreffende de tweede en derde fase.

Aldus besloten in de vergadering van

Bijlagen

1. Ontwerpraadsbesluit Aanvragen aanvullend krediet verwerving gronden DistiriPark Dordtse Kil IV_geheimhouding