

Aan
de gemeenteraad

Datum 19 maart 2024
Zaaknummer 2024-0027582
Betreft Beschikbaar stellen van een krediet ten behoeve van het
Geluidsscherm Bouwhuyslocatie

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Opgaven - Bouwende Stad
Auteur: Arend van Grootheest
E-mail: a.van.grootheest@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

een krediet van € 1.509.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van het geluidsscherm langs de A16 en langs het spoor en te dekken uit de bestemmingsreserve geluidsscherm Amstelwijck en gezondheidspark;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform de begrotingswijziging met het nummer 224015.

Deadline

Om de anterieure overeenkomst te kunnen ondertekenen is overeenstemming over de toerekening van de kosten van het geluidsscherm zo snel mogelijk noodzakelijk.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

De raad heeft budgetrecht, stelt het krediet beschikbaar en stelt de kaders vast, het college heeft de bevoegdheid om overeenkomsten aan te gaan en dit project binnen de door de raad vastgestelde kaders uit te voeren.

Wat is het doel?

Voor de Bouwhuyslocatie is in samenwerking met ontwikkelaar BPS Realestate en Woonbron een stedenbouwkundig plan gemaakt waarmee 210 woningen inclusief een aantal maatschappelijke voorzieningen in de plint worden gerealiseerd.

De Bouwhuyslocatie levert een welkome aanvulling op het woningaanbod in Wielwijk. Een gevarieerd woningaanbod deels in duurdere koop deels in sociale huur. Zowel appartementen als gezinswoningen gebouwd in een campusachtige omgeving en aansluitend op het Wielwijkpark en de nieuwe groenstructuur langs de Maarten Harpertzsz. Trompweg.

Om de woningen te kunnen realiseren en een rustige woonbuurt te creëren was het plaatsen van de geluidsschermen langs de N3, A16 en het Spoor randvoorwaardelijk. Om die reden heeft uw raad in de begroting 2020 een bestemmingsreserve ingesteld om de kosten voor het als bovenwijken aangemerkte deel van de geluidsschermen te dekken uit deze bestemmingsreserve. Bovenwijken voorzieningen zijn voorzieningen van openbaar nut (artikel 6.2.5 Bro) waarvan het nut zich

uitstrekt over een groter gebied dan een bepaald bouwplan en waarvan de kosten daardoor niet geheel ten laste van dat complex behoren te komen. Het gaat hierbij voornamelijk om infrastructurele werken en maatregelen. Tweemaal is uit de bestemmingreserve een krediet verstrekt voor de realisatiefase van geluidsschermen. Het geluidsscherm langs de N3 en A16 is inmiddels afgerond, wat een goede geluidskwaliteit in de wijken oplevert.

De ontwikkeling van de Bouwhuyslocatie bevond zich nog in de voorbereidingsfase tijdens de toedeling van de kosten geluidsscherm. Op dat moment was slechts een globale inschatting mogelijk op het programma en het financiële resultaat waardoor de toedeling van de kosten niet afgestemd kon worden op het te behalen resultaat. 9% van de kosten van de geluidsschermen is uiteindelijk toebedeeld aan de Bouwhuyslocatie. Dit is gebaseerd op een scherm van 260 meter lengte. Dit komt overeen met een kostentoedeling van € 2.452.000,-. Echter voor de Bouwhuyslocatie is slechts 100 meter scherm nodig. De overige 160 meter is bovenwijks en gebouwd voor het deel tussen Simon de Danserweg en moskee, grenzend aan de Short Stay Facility. Aan deze bestaande bebouwing kunnen geen kosten worden doorbelast. Om tot een betere proportionele toedeling van kosten geluidsscherm voor de Bouwhuyslocatie te komen is het bedrag voor de geluidsschermen in de concept GREX Bouwhuys vastgesteld op € 943.183,-. Voorstel is derhalve om het resterende bedrag € 2.452.000,- min € 943.000,- = € 1.509.000,-, aanvullend op eerdere besluiten (zie raadsvoorstel uit 2021 en raadsvoorstel 2022 te dekken uit de daarvoor ingestelde bestemmingsreserve. Hiermee is het scherm op juiste wijze en proportioneel toegerekend aan de Bouwhuyslocatie.

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

1. Besluitvorming is noodzakelijk in verband met vaststelling omgevingsplan en effectueren anterieure overeenkomsten met ontwikkelaar BPS en Woonbron voor o.a. de ontwikkeling van 210 woningen op de Bouwhuyslocatie Wielwijk.
2. Het Besluit Begroting en Besluitvorming Provincies en Gemeenten (BBV) schrijft voor dat bij toerekening van kosten voor een bovenwijkse voorziening aan een grondexploitatie sprake moet zijn van profijt, causaliteit en proportionaliteit. Door dit voorgestelde besluit wordt hieraan, met name met betrekking tot proportionaliteit een betere invulling gegeven.

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

Indien uw raad niet akkoord gaat met de nieuwe toerekening van kosten voor het geluidsscherm aan de Bouwhuyslocatie, zal de financiële haalbaarheid van het plan onder druk komen te staan. Vasthouden aan de € 2,4 miljoen toedeling van de kosten geluidsscherm betekent een groter risico:

Omdat geen positieve exploitatie te realiseren is en er dan ook geen nieuw omgevingsplan mogelijk is blijft de huidige situatie bestaan. Daarmee neemt het beslag op de bestemmingsreserve nog verder toe. Bovendien stopt dan de ontwikkeling zoals voorgesteld in Wielwijk Sterk en Weerbaar.

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

Voor het scherm is tijdens de bouw uitgebreid gecommuniceerd. De plannen voor de Bouwhuyslocatie zijn via gebiedsinformatiemarkten Wielwijk gepresenteerd. Daaraan hebben ook bewoners aan de Reeweg Zuid en Dordtse Hout deelgenomen. Via de Wielwijk-app heeft men de ontwikkeling van de plannen kunnen volgen.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

1. Instellen van bestemmingsreserve Geluidsschermen Amstelwijck en Gezondheidspark bij begroting 2020.
2. [Raadsvoorstel Uitvoeringskrediet geluidsscherm N3-A16.](#)
3. [Raadsvoorstel Uitvoeringskrediet geluidsscherm Amstelwijck langs het spoor.](#)

Hoe wordt dit betaald?

Conform het Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV) worden alle kosten die proportioneel toerekenbaar zijn aan een ontwikkeling, als onderdeel van de Bouwgrond in Exploitatie (BIE) opgenomen; zo ook de kosten voor het geluidsscherm. Het grootste deel van de kosten voor de geluidsschermen is toerekenbaar aan de ontwikkelingen in het gebied en wordt daarom gedekt uit de door de raad in 2020 vastgestelde grondexploitatie Amstelwijck, maar ook andere grondexploitaties zoals Wielwijk en Bouwhuyslocatie en de ontwikkelaar van het Refaja terrein

dragen bij in de kosten. De gemeentelijke grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd bij de prognose van het grondbedrijf.

Ook de bestaande woonwijk Dordtse Hout profiteert mee. Het gedeelte wat aan deze bestaande wijk is toe te rekenen wordt als bovenwijks aangemerkt. Voor dit deel van de kosten heeft de raad bij begroting 2020 een bestemmingsreserve Geluidsschermen Amstelwijck en Gezondheidspark" van € 21 miljoen ingesteld. Hiervan was € 17 miljoen voor het bovenwijkse deel van de schermen bij Amstelwijck bedacht. 160 meter van de 260 meter die aan de Bouwhuyslocatie was toegerekend wordt nu ook als bovenwijks aangemerkt en als investering geactiveerd. Er wordt voorgesteld dit te dekken uit de daarvoor gevormde reserve.

Hiermee is er voor het bovenwijkse deel van de schermen Amstelwijck € 6,7 miljoen, € 5,6 miljoen en nu € 1,5 miljoen = totaal € 13,8 miljoen aan kredieten gevoteerd.

Bij het eind van de werkzaamheden zullen we de raad betrekken in de eindafrekening. Wij zien voldoende marge voor eventuele onvoorziene kosten. Door middel van de actualisering van de grondexploitaties en het op realisatiebasis onttrekken aan de reserve zal de financiële verantwoording bij de jaarrekening plaatsvinden.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Bij positieve besluitvorming worden de anterieure overeenkomsten tussen gemeente en BPS Realestate en tussen gemeente en Woonbron geëffectueerd. Vervolgens kan het concept omgevingsplan worden vastgesteld en wordt de grondverkoop gerealiseerd.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 19 maart 2024 inzake Beschikbaar stellen van een krediet ten behoeve van het Geluidsscherm Bouwhuyslocatie;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet;
gelet op de Wet geluidhinder; in de wet geluidhinder is bepaald onder welke voorwaarden hogere geluidsbelastingen dan de voorkeursgrenswaarden mogelijk zijn. In de gemeentelijke beleidsregel hogere waarden (2007) is bepaald onder welke voorwaarden de gemeente hogere geluidsbelastingen aanvaardbaar vindt;

b e s l u i t :

een krediet van € 1.509.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van het geluidsscherm langs de A16 en langs het spoor en te dekken uit de bestemmingsreserve geluidsscherm Amstelwijck en gezondheidspark;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform de begrotingswijziging met het nummer 224015.

Aldus besloten in de vergadering van